

Kon- zept

10/2025

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Straelen

– Beschlossen durch den Rat der Stadt Straelen am 07.10.2025 –



STADT+HANDEL

Neue Wege. Klare Pläne.

Impressum

AUFRAGNEHMER

Stadt + Handel Beckmann und Führer Stadtplaner GmbH
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFRAGGEBER

Stadt Straelen
Stabstelle Wirtschaftsförderung
Straeler Wirtschaftsförderungs-
gesellschaft mbH
Rathausstraße 1
47638 Straelen

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Führer
Geogr. M. A. Andreas Q. Schuder
M. Sc. Madlen Fünfgeld

Dortmund, 07.10.2025

ENDFASSUNG

BILDER TITELSEITE

Stadt + Handel

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhaltsverzeichnis

KAPITEL	SEITE
1 Einführung	5
2 Rechtliche Rahmenvorgaben	8
2.1 Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	8
2.2 Raumordnerische Regelungen	9
3 Methodik	14
4 Markt- und Standortanalyse	17
4.1 Trends im Einzelhandel	17
4.1.1 Nachfrageseitige Aspekte	17
4.1.2 Angebotsseitige Aspekte	20
4.2 Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	24
4.3 Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	25
4.4 Gesamtstädtische Angebotsanalyse	27
4.5 Bewertung der Entwicklung seit 2015	33
4.6 Städtebauliche Analyse	34
4.7 Exkurs: Online-Befragung	37
4.8 Nahversorgungsanalyse	42
4.9 Ergänzungsstandortanalyse	44
4.10 Zwischenfazit	47
5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	50
5.1 Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven	50
5.1.1 Vorbemerkung zu den ermittelten Entwicklungsperspektiven	50
5.1.2 Methodik und Berechnung	51
5.1.3 Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für Straelen	57
5.2 Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Stadt Straelen	59
6 Einzelhandelskonzept für Straelen	61
6.1 Zentrenkonzept	61
6.1.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen	61
6.2 Zentrenstruktur von Straelen	66
6.2.1 ZVB Innenstadt Straelen	66
6.3 Nahversorgungskonzept	68
6.3.1 Nahversorgungsstandorte	68
6.3.2 Handlungsprioritäten	71
6.4 Sonderstandortkonzept	72
6.4.1 Konzeptionelle Einordnung von Sonderstandorten	72
6.4.2 Ergänzungsstandort An der Oelmühle	73
6.5 Zentren- und Standortmodell für die Stadt Straelen (Zielperspektive)	75
7 Sortimentsliste	76
7.1 Methodische Herleitung	76

7.2	Straelener Sortimentsliste	77
8	Steuerungsleitsätze	80
8.1	Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze	80
8.2	Steuerungsleitsätze für die Stadt Straelen	80
9	Schlusswort	83

Einführung

Die im Bundesland Nordrhein-Westfalen im Kreis Kleve liegende Stadt Straelen ist Bestandteil des Regierungsbezirks Düsseldorf. Die Stadt besteht aus mehreren Ortsteilen. Die überwiegend von Siedlungsbereichen umschlossenen Einzelhandelsstrukturen konzentrieren sich räumlich insbesondere auf die Kernstadt von Straelen. Die besondere Lage Straelens in unmittelbarer Nähe zur niederländischen Grenze stellt einen maßgeblichen Standortvorteil dar, der das lokale Einzelhandelsumfeld positiv beeinflusst. Durch die intensive Pendlerbewegung zwischen Deutschland und den Niederlanden ergeben sich wertvolle Impulse und zusätzliche Kaufkraft, die den lokalen Einzelhandel nachhaltig positiv beeinflussen.

Der Einzelhandel in der Stadt Straelen unterlag seit Beschluss des Einzelhandelskonzept im Jahr 2015¹ einer deutlichen Dynamik. Vor diesem Hintergrund hat die die Stadt Straelen beschlossen, die **Fortschreibung des bestehenden Einzelhandelskonzeptes** (EHK) anzugehen, um die aktuelle Bestandssituation sowie die Entwicklungen der letzten Jahre beurteilen sowie weiterhin den Einzelhandel in Straelen zukunftsgerichtet entwickeln und räumlich steuern zu können.

Insbesondere aufgrund **weltweiter Krisen** (u. a. Nachwirkungen der Corona-Pandemie sowie Effekte des Ukraine-Kriegs und der Energiekrise) ergeben sich in den letzten Jahren neue angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen für den Einzelhandel. So ist auf der Angebotsseite insb. ein **verringertes Expansionsgeschehen** in vielen Branchen des Einzelhandels zu beobachten, das v. a. aufsteigende Energiekosten und Bauzinsen sowie eine allgemeine Konsumzurückhaltung zurückzuführen ist. Hinzu kommen Unsicherheiten durch **gestörte Lieferketten und Lieferengpässe**. Auf der Nachfrageseite wirken sich insbesondere **steigende Verbraucherpreise** und inflationsbedingt sinkende Reallöhne sowie die krisenbedingt **allgemeine Konsumzurückhaltung** auf den Einzelhandel aus.

Die beschriebenen Entwicklungen haben dabei auch Einfluss auf bereits **länger andauernde Trends**, beispielsweise auf den **Online-Handel**, welcher nach einen erheblichen Wachstumsschub während der Corona-Pandemie weiter an Dynamik gewinnt. Zeitgleich setzen sich größere **gesellschaftliche Transformationsprozesse** (z. B. demografischer Wandel, Wertewandel, Individualisierung) unbremst fort und äußern sich nachfrageseitig in einem veränderten Konsumverhalten (u. a. Nachhaltigkeit, Regionalität) sowie angebotsseitig in Betriebsaufgaben. Diese sind nicht nur durch fehlende Nachfolgeregelungen zu begründen, sondern auch durch eine mangelnde Ausrichtung auf die **stark polarisierten Ziel- und Kundengruppen** und deren unterschiedliche Ansprüche sowohl an hochwertige und erlebnisorientierte Angebote als auch an discountorientierte Produkte. Angebotsseitig ist das Expansionsgeschehen im deutschen Einzelhandel größtenteils in eine **Konsolidierungsphase mit starken Konzentrationsprozessen** und ein insgesamt stagnierendes Flächenwachstum übergegangen. Nur in einzelnen Marktsegmenten (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Garten- und Baumarktsortimente, Fahrräder) sind noch steigende Flächenbedarfe festzustellen. Aber auch diese Flächenbedarfe sind derzeit aufgrund der aufgeführten angebots- und nachfrageseitigen Veränderungen beschränkt.

¹ Nachfolgend abgekürzt als EHK Straelen 2015.

Die Stadt Straelen plant bis Ende 2030 wohnbauliche Entwicklungsmaßnahmen, im Rahmen derer etwa 605 neue Wohneinheiten entstehen werden. In diesem Kontext ist mit einem Bevölkerungszuwachs in Straelen und infolgedessen mit einer erhöhten Kundennachfrage für den lokalen Einzelhandel zu rechnen.

Insgesamt bedingen die dargestellten Rahmenbedingungen deutlich steigende **Ansprüche an neue Einzelhandelsstandorte** und **große Anpassungsbedarfe** an neue Markterfordernisse bei bestehenden Betriebstypen und Standorten.

Den größtenteils gesellschaftspolitischen und betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen **landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen** auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Im Kontext der oben beschriebenen Struktur- und Marktveränderungen sowie auf Grundlage aktueller normativer Rahmenbedingungen beabsichtigt die Stadt Straelen die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Dabei werden die **folgenden Schwerpunkte** gesetzt:

- Anpassung des Einzelhandelskonzepts an die aktuelle Rechtsprechung zu Anforderungen an die kommunale Einzelhandelssteuerung und an die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung
- Berücksichtigung der Auswirkung aktueller Trends bei der zukünftigen Steuerungslogik für stationäre Handelsstrukturen
- Markt- und Standortanalyse zur aktuellen Einzelhandelssituation in der Stadt Straelen (inkl. siedlungsräumliche Rahmenbedingungen, gesamtstädtische Angebots-/Nachfrageanalyse, städtebauliche Analysen)
- Überprüfung der Funktionsfähigkeit und der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche
- Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur
- Überprüfung und ggf. Modifizierung der Sortimentsliste für die Stadt Straelen
- Überarbeitung der Steuerungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in der Stadt Straelen zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die **kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung** sowie Grundlagen für die **Beratung** von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Entwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Wirtschaftsförderung der Stadt Straelen abgestimmt und zusätzlich in einem **begleitenden Arbeitskreis** erörtert. So wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in

die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten Berücksichtigung finden.

Rechtliche Rahmenvorgaben

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune. Das Recht sowie Inhalt und Umfang dieser Steuerungsmöglichkeiten werden durch Gesetze, Gerichtsurteile sowie ergänzende Planwerke wie dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vorgegeben.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden nachfolgend die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten, Ergänzungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen. Darüber hinaus wird auch die aktuelle Rechtsprechung der Europäischen Ebene beachtet.

2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürgerinnen und Bürger sowie Besucherinnen und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nebenzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende EHK sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung². Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelsentwicklungskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung von

² Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.³

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende EHK eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das EHK soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des EHK ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren **bindende Ziele** und **abwägbare Grundsätze** entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Straelen wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesplanerische Vorgaben

In der aktuell geltenden Fassung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) (Stand: 03.07.2024) finden sich folgende Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Beachtung bzw. Berücksichtigung finden:

- **[6.5-1 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels 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.“
- **[6.5-2 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen:** „Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten 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 und 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 Kernsorti-

³ Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

menten 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 wohnortnahmen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

- **[6.5-3 Z] Beeinträchtigungsverbot:** „Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“
- **[6.5.4 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche:** „Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 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.“
- **[6.5-5 Z] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, 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 festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.“
- **[6.5-6 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: 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 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.“
- **[6.5-7 Z] Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel:** „Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 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 zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“

- **[6.5-8 Z] Einzelhandelsagglomerationen:** „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 Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“
- **[6.5-9 G] Regionale Einzelhandelskonzepte:** „Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.“
- **[6.5-10 Z] Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung:** „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 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

Auf Grundlage des Beschlusses vom 14. März 2025 befindet sich der LEP NRW aktuell in der 3. Änderung, begleitet durch ein derzeit laufendes Beteiligungsverfahren (03. April bis 30. Juni 2025). Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Überarbeitung der landesplanerischen Vorgaben zur Einzelhandelssteuerung. Diese reagiert unmittelbar auf das sogenannte *Dortmund-Urteil* des OVG NRW (Urteil vom 29. Juni 2021 – 10 D 121/17.NE), in dem wesentliche Teile der bisherigen Festlegungen zur Steuerung großflächigen Einzelhandels für unwirksam erklärt wurden. Die geänderten Festlegungen im LEP zielen daher auf eine rechtssichere Neuausrichtung der landesplanerischen Einzelhandelssteuerung ab, insbesondere durch die präzisere Definition zentraler Versorgungsbereiche und eine klarere Abgrenzung der raumbedeutsamen Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021

Im Jahr 2021 wurde vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen der Einzelhandelserlass veröffentlicht.

Dieser enthält „*Hinweise, Empfehlungen und Weisungen [zur] landeseinheitlichen Planung und bauordnungsrechtlichen Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Sie gehen vom geltenden Recht aus und berücksichtigen die einschlägige Rechtsprechung. Sie sind ausschließlich auf städtebauliche und raumordnerische Ziele, insbesondere auf die Sicherung einer ausreichenden und ausgewogenen Versorgung mit Gütern aller Bedarfsstufen i. S. d. Daseinsvorsorge, ausgerichtet. Sie verfolgen nicht das Ziel, auf den Wettbewerb der unterschiedlichen Unternehmen und Betriebsformen des Handels Einfluss zu nehmen.*

Der Erlass dient somit insbesondere auch einer Stärkung der kommunalen Planungshoheit, die durch die Hinweise und Empfehlungen unterstützt werden soll.

Denn es ist vor allem Aufgabe der Kommunen, die Einzelhandelsentwicklung vor Ort zu steuern, um sowohl die Zentren zu stärken als auch die Nahversorgung zu sichern“ (EH-Erlass NRW 2021, S. 7).

Die Hinweise, Empfehlungen und Weisungen des Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021 wurden bei der Erstellung dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, insbesondere im Nahversorgungskonzept, berücksichtigt.

Regionalplanerische Vorgaben

Der für die Stadt Straelen relevante Regionalplan Düsseldorf wurde am 29.10.2024 von der Landesplanungsbehörde Nordrhein-Westfalen beschlossen. Der Regionalplan enthält folgende regionalplanerische Ziele und Grundsätze, die bei der Fortschreibung dieses EHK zu berücksichtigen sind:

Ziel 4: Die Einzelhandelsentwicklung auf die Allgemeinen Siedlungsbereiche konzentrieren!

- **[4.1 Z]** „Kerngebiete sowie Sondergebiete für Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt bzw. festgesetzt werden, sofern nicht die Anwendung von Ziel 11 in Betracht kommt.“
- **[4.2 Z]** „Vorhandene Standorte von großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche dürfen als Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt bzw. 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, können die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen begrenzt werden. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.“
- **[4.3 Z]** „Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung erfolgt.“

Grundsatz 10: Nahversorgung sichern, Attraktivität der Zentren erhöhen, Einzelhandelskonzepte entwickeln und fortschreiben!

- **[10.1 G]** „Die gemeindliche Bauleitplanung soll die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) gewährleistet und gesichert wird und Einzelhandelsbetriebe verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden. Neben der Nahversorgung soll die Bauleitplanung die Attraktivität der Zentren als Mittelpunkte urbanen Lebens stärken.“
- **[10.2 G]** „Bei der Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.“
- **[10.3 G]** „Durch Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels

sowie von mehreren, für sich selbstständigen Einzelhandelsbetrieben in räumlichem Zusammenhang (Fachmarktzentren bzw. -agglomerationen) zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung führen.“

- **[10.4 G]** „Die Kommunen sollen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte mit Leitlinien und städtebaulichen Zielen für ihre künftige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung erarbeiten und fortschreiben. Insbesondere sollen sie – als wichtige Grundlage für die Bauleitplanung – ihre zentralen Versorgungsbereiche abgrenzen und eine ortsspezifische Sortimentsliste erstellen.“

Ziel 10: Besondere Standorte des großflächigen Einzelhandels zentren- und nahversorgungsverträglich sichern!

- **[10.1 Z]** „Die im Regionalplan zeichnerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche mit der Zweckbindung „Großflächiger Einzelhandel“ (ASBZ-EH) dienen der Aufnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an bestehenden Einzelhandelsstandorten. Das zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortiment dieser Betriebe ist auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche zu begrenzen“
- **[10.2 Z]** „Ergänzend darf die gemeindliche Bauleitplanung in diesen Bereichen die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Großflächigkeitsschwelle schaffen, wenn es sich dabei um Vorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment handelt und der Umfang des zentrenrelevanten Randsortiments deutlich untergeordnet ist. Die Ansiedlung von Betrieben mit produzierenden und tertiären Nutzungen darf in untergeordnetem Maß zugelassen werden.“
- **[10.3 Z]** „Die Bauleitplanung hat durch geeignete textliche Festsetzungen dafür Sorge zu tragen, dass durch die Randsortimente zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werde.“

Grundsatz 12: Randsortimente beschränken!

- **[12. G]** „In den Allgemeinen Siedlungsbereichen mit der Zweckbindung „Großflächiger Einzelhandel“ (ASBZ-EH) sollen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente in den Sondergebieten durch Bauleitplanung eine Verkaufsfläche von 2.500 qm nicht überschreiten.“

Ziel 14: Flächen zur Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Münsterland und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze nutzen!

- **[14.4 Z]** „Bauleitplanungen für tertiäre Nutzungen sind nur in untergeordnetem Maß in den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen zu verwirklichen. Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind in den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen nicht zulässig.“
- **[14.5 Z]** „Vorhandene Standorte von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen nach Ziel 4.2 als Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe dargestellt bzw. festgesetzt werden“

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem EHK zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene Erarbeitungsschritte erforderlich. In die einzelnen Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistischen, empirischen Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des vorliegenden EHK folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:



Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Straelen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands-erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	02-03/2025 ⁴	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrengänzende Funktionen, Leerstände
Online-Befragung	Online-Befragung durch Stadt + Handel	04/2025	Standardisierte Online-Befragung per Teilnahmeflyer und Plakaten in der Stadt Straelen	Einkaufsverhalten, Einkaufsorte u. -gründe, Fehlende Sortimente und Nutzungen, Innenstadtbewertung, Wünsche/Ideen zur Weiterentwicklung der Innenstadt
Sekundär-statistische Analysen	Kaufkraftzahlen IFH Retail Consultants GmbH	2025	Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, Hahn Retail Real Estate Report, IFH/BBE Struktur- und Marktdaten)	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Bestandserhebung

Im Februar und März 2025 wurde eine flächendeckende Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Straelen durchgeführt. Die Einzelhandelserfassung erfolgte mittels einer Stichtagserhebung, wobei sämtliche zum Erhebungszeitpunkt vorgefundene Einzelhandelsbetriebe im engeren Sinne erfasst wurden.

Bei der vom Planungs- und Gutachterbüro Stadt + Handel durchgeföhrten Erhebung wurden neben dem Namen und der Adresse der Betriebe u. a. zwei weitere zentrale Messgrößen erfasst. Zum einen wurde die Gesamtverkaufsflächen der einzelnen Anbieter aufgenommen, zum anderen fand eine differenzierte Aufschlüsselung der Verkaufsflächen nach Warensortimenten statt, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zusätzlich wurden im Rahmen der Bestandserhebung die Verkaufsflächen nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche differenziert. In Anlehnung an die bauplanungsrechtliche Rechtsprechung zur Definition der Verkaufsfläche und der bauplanungsrechtlichen Implikation der Verkaufsflächengröße im Genehmigungsverfahren (z. B. verankert in der Großflächigkeitsschwelle) wurde die Außenverkaufsfläche vollumfänglich erfasst.

Bezogen auf die **Erfassungsmethodik** ist je nach Situation entweder die eigenständige Vermessung der Verkaufsfläche oder die persönliche Befragung des Personals bzw. der Geschäftsinhabenden erfolgt. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts vom November 2016 (u. a. BVerwG 4 C 1.16) fand dabei konsequente Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen fand nur im Ausnahmefall statt, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem

⁴ Bei der Bestandserhebung handelt es sich um eine **Stichtagserhebung**. Aus methodischen Gründen können daher Entwicklungen, die zum Stichtag noch nicht eingetreten waren, nicht im Rahmen der quantitativen Analyse berücksichtigt werden. Es erfolgt bei entsprechender Relevanz jedoch eine qualitative Würdigung.

Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops, Kioske und Hofläden erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen erfasst worden. Außerdem wurden die zentrenergänzenden Funktionen der Zentren erhoben, da Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.) wesentliche Bestandteile von zentralen Versorgungsbereichen sind.

Online-Befragung

Die Befragung fand im April bis Mai 2025 online statt. Auf Basis eines überwiegend standardisierten Fragebogens hatten die Befragten die Möglichkeit, verschiedene Aspekte der Straelener Innenstadt zu bewerten. Dabei wurden verschiedene Angaben zum Einkaufsverhalten, den Einkaufsorten und -gründe sowie fehlenden Sortimenten und Nutzungen abgefragt. Einen weiteren wichtigen Baustein der Befragung nahm die Bewertung der Innenstadt anhand unterschiedlicher Bewertungskriterien ein. Neben standardisierten Antwortmöglichkeiten enthielt der Fragebogen auch offene Antwortmöglichkeiten, bspw. bei der Formulierung von eigenen Wünschen und Ideen für die zukünftige Weiterentwicklung der Innenstadt.

Die Rücklaufquote ($n = 480$) der Onlinebefragung lag insgesamt auf einem guten Niveau. Die Erkenntnisse, welche aus der Befragung gewonnen werden konnten, fließen direkt in den jeweiligen Kapiteln in die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Straelen (vgl. Kapitel 4.7) ein.

Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerativen geprägte Standorte erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen (siehe dazu Kapitel 1) orientierte städtebauliche Analyse.

Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis einer zukünftigen sortimentsspezifischen und räumlichen Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Entwicklungen oder Änderungen der Bestandssituation, die nach Ende Mai 2025 eintreten, fließen nicht mehr in die Auswertung dieses Berichts ein. Dieser zeitliche Bezug stellt sicher, dass bis zum letzten Beteiligungsbaustein, hier der Arbeitskreis, erfassten Daten und Erkenntnisse konsistent verarbeitet werden können. Spätere Veränderungen können zwar in zukünftigen Fortschreibungen berücksichtigt werden, finden jedoch im vorliegenden Bericht keine Berücksichtigung.

4

Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse ist gegliedert in eine Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses EHK wichtigen Angebots- und Nachfragedaten und eine flankierende Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Straelen. Einführend werden zunächst die relevanten Trends im Einzelhandel sowie die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

4.1 TRENDS IM EINZELHANDEL

Der Einzelhandel unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei bundesweite Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich dabei wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder“ und „Folgeeffekt“ nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist.

4.1.1 Nachfrageseitige Aspekte

Die derzeit beobachtbaren Verwerfungen im Einzelhandel sind lediglich Vorboten der zukünftigen Entwicklungen. Umso wichtiger ist es, die innenstadtbezogenen Wandlungsprozesse systematisch zu erfassen und in ihren Zusammenhängen zu bewerten. Dabei lassen sich folgende Entwicklungsmuster erkennen:

Wertewandel: Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit⁵, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel wieder an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen.

Individualisierung: Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert. Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.).

Demografischer Wandel: Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu. Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in

⁵ LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste).

Digitalisierung: Die Wirkungen des Online-Handels auf den stationären Einzelhandel werden im nachfolgenden Kapitel thematisiert. Allerdings erstreckt sich die Digitalisierung auf fast alle Handlungsfelder der Innenstadt – von Infrastrukturinvestitionen auf dem Weg zur „Smart City“ über innovative Formen der Raumaneignung (z. B. Gamification) bis zum sinkenden Bedürfnis nach physischem Besitz in der Share Economy.

Online-/Sharing-Affinität: Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen“) wird auf Konsumentenseite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend disruptiv.



Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse
Quelle: Fotos pixabay, © oneinchpunch/Fotolia, Wikimedia.

Kopplung und Entkopplung von Konsum: Aufgrund der bereits skizzierten gesellschaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente (insb. durch die individualisierten Lebensformen und die „doppelte“ Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte *one-stop-shopping* begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insb. durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum – der Einkauf „abends auf der Couch“ ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.

Erlebnisorientierung: Der Erlebniseinkauf spielt nicht nur beim klassischen „Einkaufsbummel“ eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebots-

vielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kunden zu gewinnen. Der Einkauf wird dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt u. a. zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.

Segmentierung der Nachfragemärkte: Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle shopping*), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*). Neben dem für den Nahversorgungsrelevanten Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der so genannte „hybride Verbraucher“ je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen (siehe Abbildung 3).

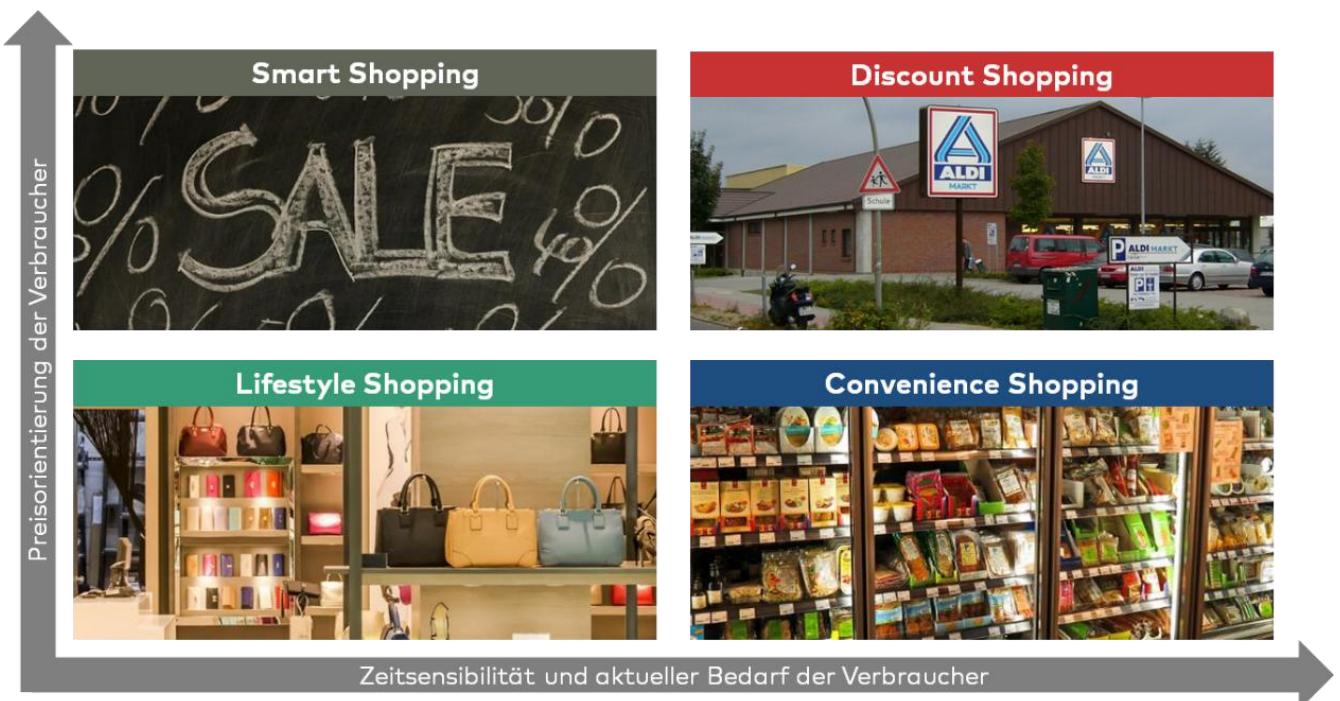


Abbildung 3: Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Fotos Stadt + Handel, pixabay.

Preis-/Zielgruppenpolarisierung: Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck. Gerade in Grundzentren wie Straelen beschränkt sich daher die Entwicklungsdynamik auf discountorientierte Angebote (z. B. Lebensmitteldiscounter, Tedi, KiK, Action) sowie Supermärkte mit z. T. auch höherpreisigen Angebotssegmenten.

4.1.2 Angebotsseitige Aspekte

Filialisierung/Konzentration: Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen (s. u.). Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist städtebaulich nicht integrierte Standorte einher. Daneben liegen die Innenstädte im Fokus der Expansionsabteilungen. Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkte sowie Lagen außerhalb der Innenstadt sind für den filialisierten Einzelhandel hingegen deutlich weniger stark von Interesse. Neben dem Lebensmitteleinzelhandel lassen sich Konzentrationsprozesse auch in vielen anderen Einzelhandelsbranchen feststellen – insbesondere bei SB-Warenhaus-Unternehmen (z. B. Kaufland), Drogerimärkten (insb. DM, Rossmann), Buchhandlungen (z. B. Thalia, Hugendubel), Textil-Kaufhäusern (u. a. H&M, P&C, C&A, SinnLeffers), Unterhaltungselektronik-Märkten (insb. Media Markt, Saturn) und Sporthaus-Betreibern (z. B. Intersport, SportScheck, Decathlon).

Wandel der Betriebsformen: Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen von städtebaulicher Bedeutung, wie z. B. Shopping-Center, Factory-Outlet-Center und Fachmarktzentren, verlieren andere Handelsformate (z. B. Warenhäuser) unter anderem aufgrund ihrer undifferenzierten Zielgruppenansprache und der Einkommens- und Zielgruppenpolarisierung bei den Verbrauchern an Bedeutung. Eindrucksvoll belegt wird diese Entwicklung durch die zahlreichen Schließungen von Warenhäusern (u. a. Hertie, Karstadt) bzw. die Fusion von Warenhausketten (insb. Kaufhof/Karstadt). Moderne Handelsformate weisen in vielen Fällen ein hohes Maß an Spezialisierung (z. B. Bio-Supermärkte, Mode-Geschäfte für spezielle Zielgruppen) und vertikalisierte Wertschöpfungsketten (z. B. Fast-Fashion-Anbieter) auf und haben das kundschafsstseitige Bedürfnis nach Emotionalität, Multikontextualität und multisensorischer Erfahrung erkannt. Insbesondere Shopping-Center investieren verstärkt in Branchenmix, Verweilqualität und Nutzungsvielfalt jenseits des Einzelhandels, v. a. in Gastronomieangebote. Sie entwickeln sich systematisch zu sozialen Orten und vermarkten sich als „Ort der Überraschung“. Die Aufgabe von Innenstädten wird es zukünftig sein, einen für Besuchende attraktiven Mix aus Einkauf, Erlebnis, Gastronomie, Kultur und Entertainment sicherzustellen.

Umsatzentwicklung: Der bis 2014 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt. Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten v. a. bedingt durch den Online-Handel. Aus diesem Grund ist eine zielgruppenspezifische Ansprache hier besonders wichtig, damit Kunden ihren Einkauf weiterhin im stationären Einzelhandel tätigen.

Digitalisierung: Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und lag im Jahr 2021 unter anderem bedingt durch einen verstärkten Online-Absatz hervorgerufen durch die COVID-19 Pandemie bereits bei rd. 86,7 Mio. Euro (rd. 14,7 % des Einzelhandelsumsatzes) (siehe Abbildung 4). Der Kennwert für 2024 zeigt, dass der Online-Anteil nach einem leichten Rückgang 2022 wieder auf rd. 88,3 Mio. Euro angestiegen ist (rd. 13,1 % des Einzelhandelsumsatzes). Allerdings wird ein weniger starkes Wachstum, ähnlich vor der COVID-19 Pandemie, erwartet. Sortimentsspezifisch sind große Unterschiede festzustellen.

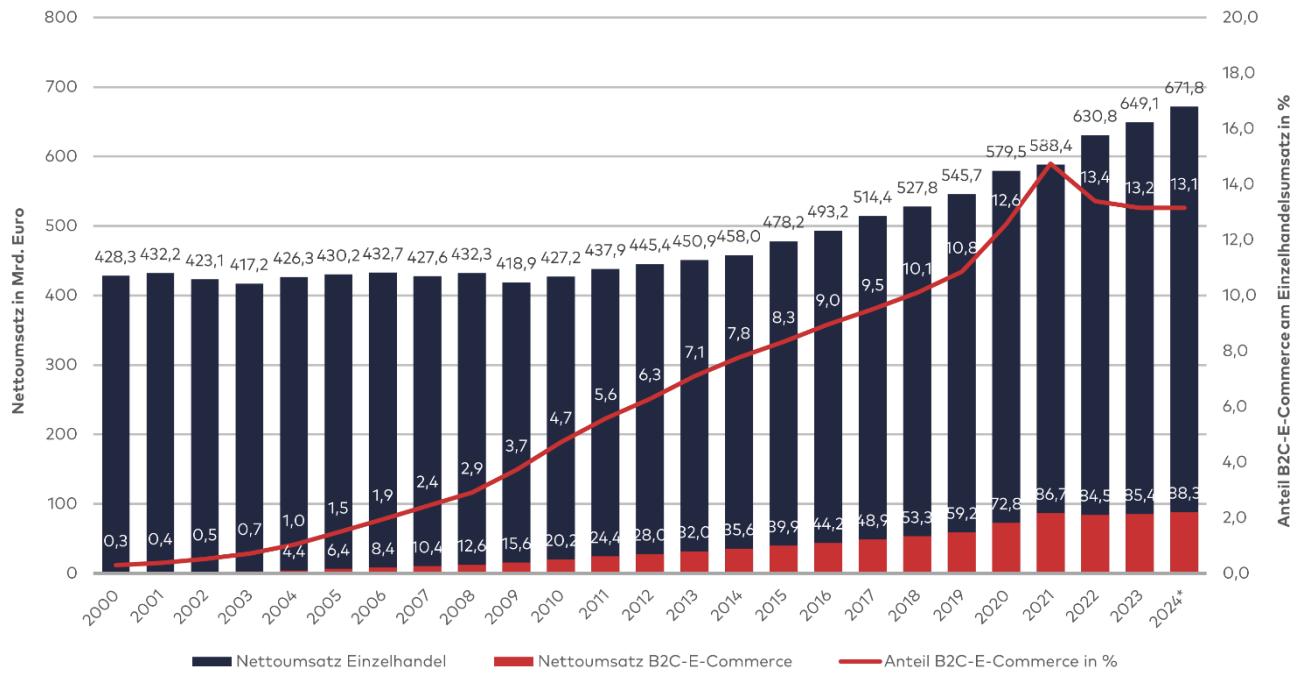


Abbildung 4: Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz *Prognose

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang mit rd. 2,5 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen⁶. Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung – verstärkt durch die von der COVID-19 Pandemie bedingten zeitweiligen Schließungen im stationären Einzelhandel – allerdings eine bereits jetzt erkennbare, disruptive Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit klarer Zielgruppenfokussierung, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien).

⁶ Vgl. HDE/IFH 2022.

Fokus: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

Die bereits seit längerem beobachtbaren Entwicklungstrends zu weniger und größeren Einheiten sowie die zunehmende Standortkonzentration in Form von Fachmarktstandorten haben in den vergangenen Jahren weiter an Bedeutung gewonnen.

Entwicklung der Einzelhandelsbetriebe: Die Entwicklung der Einzelhandelsbetriebe in Deutschland ist seit Jahren rückläufig. Zwischen 2002 und 2022 sank die Zahl der Betriebe um rund 83.000, was einem Rückgang von etwa 20 % entspricht. Zwar war im Jahr 2021 eine leichte Trendumkehr erkennbar, diese ist jedoch im Kontext der pandemiebedingten Einbrüche des Jahres 2020 zu relativieren. Ein wesentlicher struktureller Faktor für den Rückgang ist die zunehmende Schwierigkeit, geeignete Nachfolger für bestehende Betriebe zu finden – verursacht durch veränderte Konsumgewohnheiten (z.B. Online-Handel), eingeschränkte Attraktivität der Branche (z.B. lange Öffnungszeiten, hoher Wettbewerbsdruck) sowie gestiegene Mietkosten in innerstädtischen Lagen. In der Folge kommt es in vielen Zentren zu anhaltenden Leerständen oder zu Nachnutzungen durch zentrenergänzende Funktionen (ZEF) wie Gesundheitsdienstleistungen oder Gastronomie, was auf eine strukturelle Transformation der zentralen Versorgungsbereiche hinweist (siehe Abbildung 5).

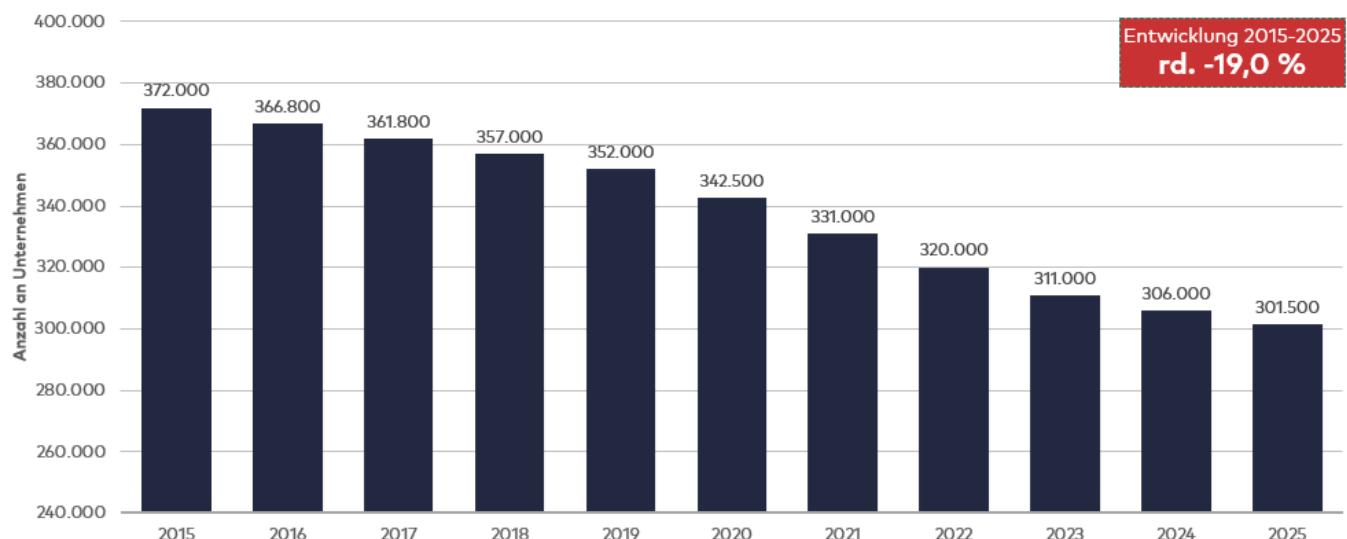


Abbildung 5: Entwicklung der Anzahl der Geschäfte im Einzelhandel bundesweit

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI 2025.

Verkaufsflächenentwicklung: Parallel zu der sinkenden Anzahl der Einzelhandelsbetriebszahlen eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt⁷. Bei den Lebensmitteldiscountern ist zeitgleich zu den sinkenden Filialzahlen eine moderat steigende Verkaufsfläche zu verzeichnen (siehe Abbildung 6). Dies ist Resultat eines grundlegenden Trading-Up Prozesses des Betriebstypus, welcher im Bereich der Expansion und der Modernisierung von Bestandsstandorten eine deutliche

⁷ Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m², 2016 rd. 804 m² (+14 %); (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m², 2016 rd. 1.245 m² (+17 %).

Tendenz zu signifikant größeren Markteinheiten erkennen lässt und mit einer Überprüfung/Straffung des Standortnetzes durch die Marktteilnehmer einhergeht.



Abbildung 6: Entwicklung der Verkaufsfläche

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Verkaufsflächenanforderungen von Lebensmittelanbietern: Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, werden diese von den Einzelhandelsunternehmen nur an sehr frequenzstarken Lagen bzw. Standorten mit einem überdurchschnittlich hohen Kaufkraftpotenzial realisiert. Bei Standard-Betriebskonzepten außerhalb der hoch verdichteten Stadträume ist aktuell von einer Mindestgröße von 800 m² bis 1.200 m² VKF bei Neuansiedlungen auszugehen⁸. Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtregionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.

⁸ Werte gelten für Lebensmitteldiscounter, Supermärkte i. d. R. mit deutlich höheren Verkaufsflächenansprüchen.

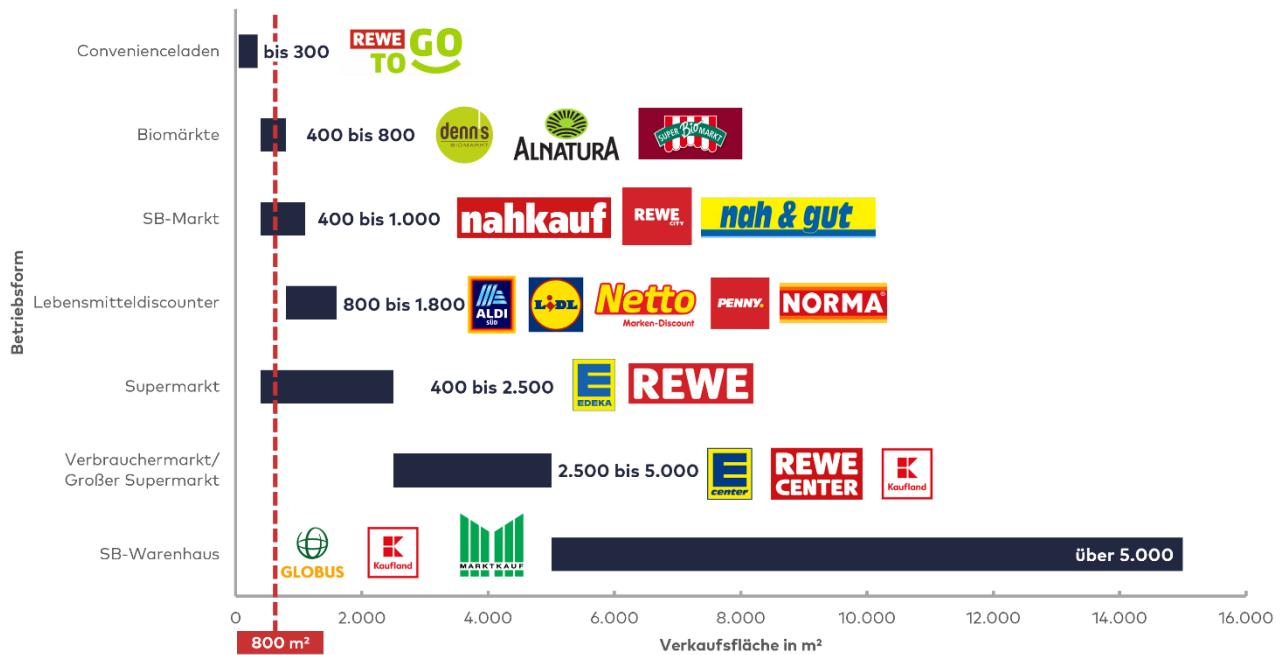


Abbildung 7: Verkaufsflächenanforderungen von Lebensmittelmärkten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Einzelhandelsentwicklung in Klein- und Mittelstädten: In Klein- und Mittelstädten ist die Einzelhandelsstruktur zunehmend durch Konzentrationsprozesse, eine fortschreitende Discountorientierung sowie tiefgreifende strukturelle Herausforderungen geprägt. Insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel dominieren wenige große Anbieter mit oligopolistischen Marktanteilen, was häufig zu einer Ausdünnung des Filialnetzes und eingeschränkter Nahversorgung führt. Gleichzeitig wächst der Anteil discountorientierter Formate – etwa durch die Expansion von Anbietern wie Tedi oder Action –, während kleinere, oft inhabergeführte Fachgeschäfte mit erheblichen Wettbewerbsnachteilen konfrontiert sind. In vielen Fällen finden ältere Geschäftsinhaber keine geeigneten Nachfolger, da hohe Betriebskosten, geringe Investitionsspielräume, lange Öffnungszeiten und mangelnde Flächenqualität abschreckend wirken. Die Folge sind zunehmende Leerstände und ein Trading-Down in zentralen Lagen, das nicht nur die Angebotsvielfalt, sondern auch die Aufenthaltsqualität und das Gesamtbild der Innenstädte negativ beeinflusst – ein Trend, der durch die Corona-Pandemie noch einmal deutlich verstärkt wurde.

4.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Nachfolgend werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur dargestellt. Eine Vorstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.3 bis 4.4.

SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion

Grundzentrum

Nächstgelegene Mittelzentren

- Geldern (15 min)
- Kempen (20 min)
- Nettetal (21 min)
- Kevelaer (24 min)
- Neukirchen-Vluyn (27 min)

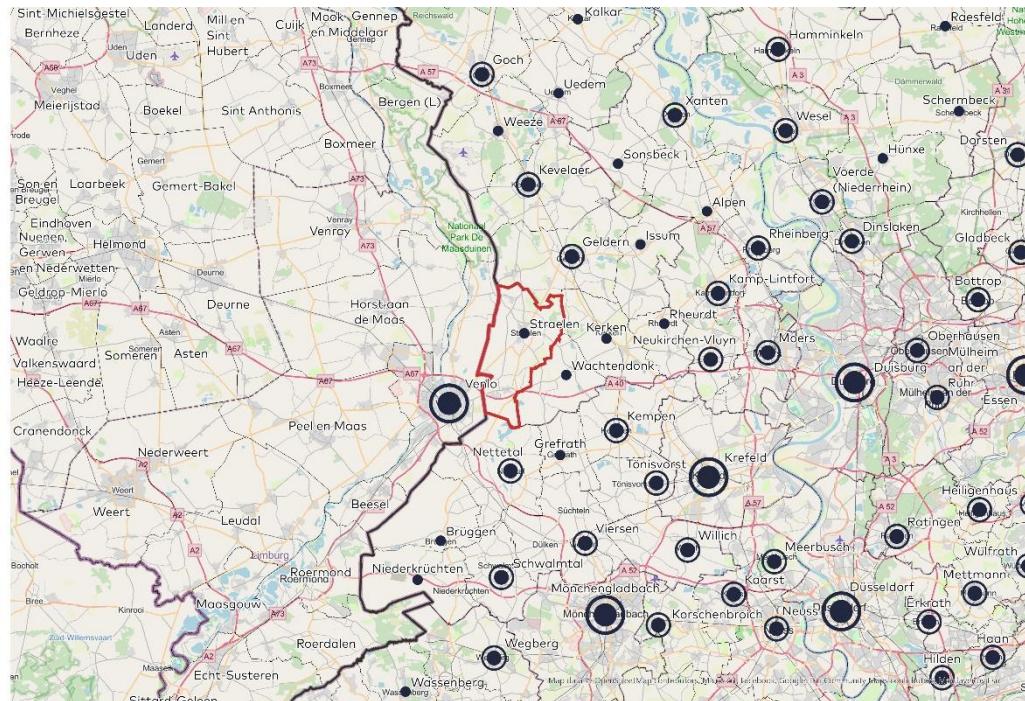
Nächstgelegene Oberzentren

- Duisburg (34 min)
- Krefeld (35 min)
- Mönchen-Gladbach (40 min)

Administrative Grenzen
■ Untersuchungskommune
■ Bundesland
■ Kommune

Zentralörtliche Funktion

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Grundzentrum



Siedlungsstrukturelle Kennwerte Gesamtstadt

Einwohner (Hauptwohnsitz)

17.051

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr

gute verkehrliche Anbindung sowohl an die nächstgelegenen zentralen Orte als auch überregional über die B 58 an die Autobahn A40

Öffentlicher Personennahverkehr

direkte Anbindung an das Busliniennetz; keinen eigenen Schienenverkehr

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Stadt Straelen (Stand: 31.12.2024); ZÖF: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

4.3 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH von 2024 zurückgegriffen. Im Folgenden wurden die aktuellen Zahlen von 2024 herangezogen.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Stadt Straelen verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 128,5 Mio. Euro (siehe Tabelle 2). Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 7.535 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 3.065 Euro je Einwohner auf die Warenguppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt.

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen in Straelen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	52,3	3.065
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	7,1	419
Blumen, zoologischer Bedarf	1,2	69
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	3,9	228
Kurzfristiger Bedarfsbereich	64,5	3.781
Bekleidung	10,0	588
Schuhe/Lederwaren	2,6	150
Pflanzen/Gartenbedarf	4,1	238
Baumarkt sortiment i. e. S.	9,0	525
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	2,6	151
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	2,2	131
Sportartikel/Fahrräder/Camping	4,6	267
Mittelfristiger Bedarfsbereich	35,0	2.051
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	4,5	263
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1,8	103
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	0,8	49
Möbel	6,9	406
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	4,2	244
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	8,3	484
Uhren/Schmuck	1,4	84
Sonstiges	1,2	70
Langfristiger Bedarfsbereich	29,0	1.703
Gesamt	128,5	7.535

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2025; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2024; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer⁹ von Straelen liegt bei rd. 99,5. Dieser Wert liegt leicht oberhalb des Durchschnitts von Nordrhein-Westfalen (rd. 99) und leicht unterhalb des Bundesdurchschnitts von 100. Die Nachbarkommunen weisen unterschiedliche Kaufkraftniveaus auf. Während die Kommunen im Norden und Süden ebenfalls überwiegend über ein minimal unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau verfügen, liegen die östlichen Kommunen zumeist leicht oberhalb des Bundesdurchschnitts (siehe Abbildung 8).

Administrative Grenzen
■ Untersuchungskommune
■ Bundesland
| Kommune

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau

■	unter 80,0
■	80,1 - 85,0
■	85,1 - 90,0
■	90,1 - 95,0
■	95,1 - 100,0
■	100,1 - 105,0
■	105,1 - 110,0
■	110,1 - 115,0
■	115,1 - 120,0
■	über 120,0

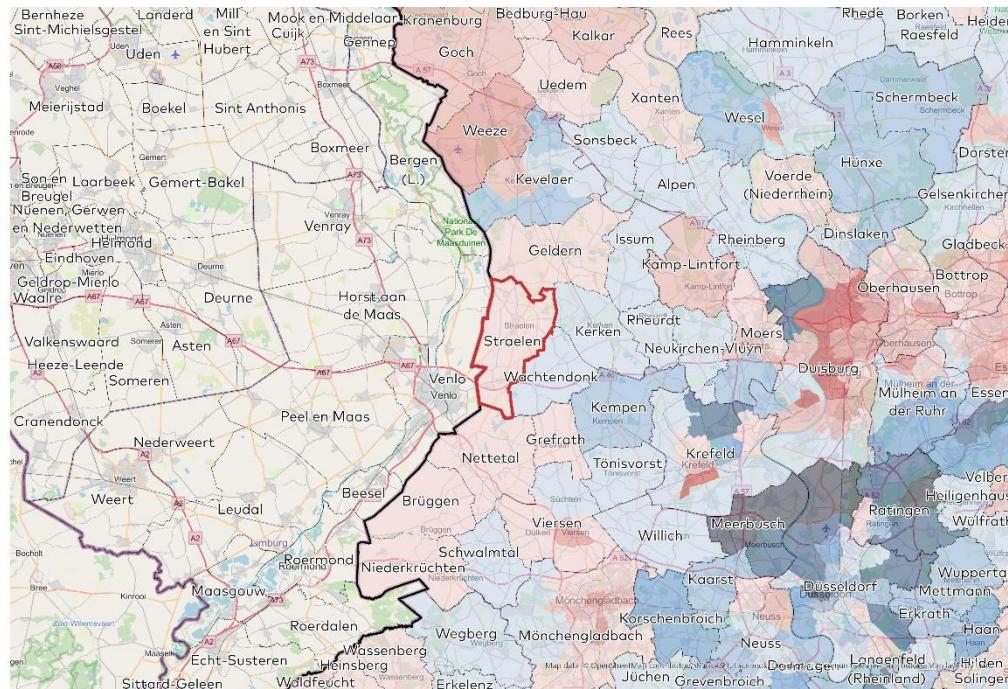


Abbildung 8: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Straelen und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2024; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014; Kaufkraft auf Ebene der PLZ5-Gebiete.

Besondere Nachfrageeffekte – Wohnbauentwicklungsplanung

Im Rahmen der Wohnbauentwicklungsplanung der Stadt Straelen sind bis zum Jahr 2030 rund 605 neue Wohneinheiten vorgesehen. Der Schwerpunkt der Entwicklung liegt mit etwa 547 Wohneinheiten vorrangig in der Kernstadt Straelen. Ergänzend dazu sind in den Ortsteilen Holt (ca. 46 Wohneinheiten), Broekhuysen (ca. sieben Wohneinheiten) und Herongen (ca. fünf Wohneinheiten) kleinere Entwicklungen geplant. Diese signifikanten Entwicklungsmaßnahmen deuten auf eine anhaltend hohe bzw. wachsende Wohnraumnachfrage hin und sind eine relevante Grundlage für die Einschätzung zukünftiger Bedarfe im Bereich der Nahversorgung und Infrastruktur.

4.4 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

Im Stadtgebiet von Straelen wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (02-03/2025) insgesamt 76 Einzelhandelsbetriebe erhoben. Die Gesamtverkaufsfläche der Betriebe beläuft sich auf rd. 27.200 m² Verkaufsfläche (VFK) (siehe Tabelle 3).

⁹ Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand in Straelen

Strukturdaten	Erhebung 02-03/2025
Einwohner (Hauptwohnsitz)	17.051
Anzahl der Betriebe	76
Gesamtverkaufsfläche in m ²	27.200
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	1,59

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2025; Einwohner: Stadt Straelen (Stand: 31.12.2024); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Angaben ohne Leerstände.

Bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl ergibt sich daraus eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 1,59 m² VKF je Einwohner. Mit diesem Wert liegt die Stadt Straelen leicht über dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,50 m² VKF je Einwohner.

Die untenstehende Abbildung 9 verdeutlicht die Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet Straelen nach Warengruppen und Lagebereichen. Die Abbildung zeigt, dass die Verkaufsflächen in Straelen insbesondere in dem zentralen Versorgungsbereich (rd. 33,8 % der Verkaufsflächen) und den nicht städtebaulich integrierten Lagen (rd. 56,3 % der Verkaufsfläche) konzentriert sind. An Standorten in integrierter Lage befinden sich rd. 9,9 % der Verkaufsflächen. Die Verteilung auf die unterschiedlichen Lagen ist je nach Sortimentsbereich sehr unterschiedlich ausgeprägt.

Der größte Anteil der Verkaufsfläche in der Stadt Straelen entfällt im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 9.900 m². In nicht integrierter Lage entfällt die größte Verkaufsfläche auf den Sortimentsbereich Möbel mit rd. 8.000 m². Die Verkaufsflächen (überwiegend Holzland Verbeek und Küche 3000) dieses nicht zentrenrelevanten Sortiments sind hier branchentypisch überwiegend in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet. Ein weiterer deutlicher Verkaufsflächenschwerpunkt besteht im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, dessen Verkaufsflächen überwiegend in städtebaulich integrierten Lagen und in dem zentralen Versorgungsbereich verortet sind.

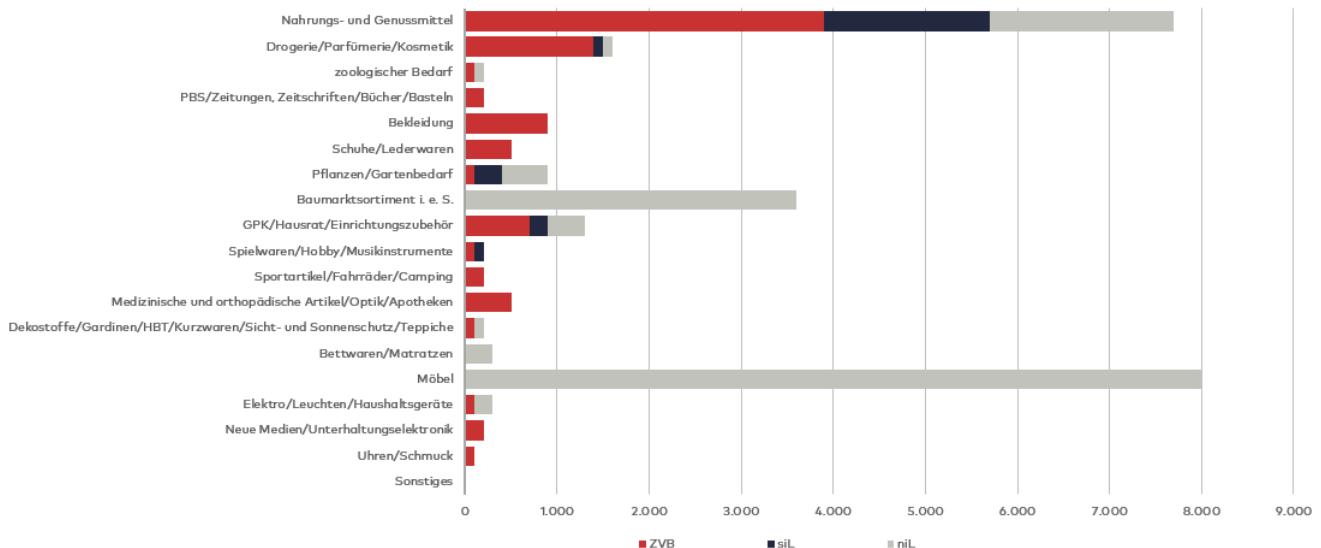


Abbildung 9: Einzelhandelsbestand in Straelen nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2025; ZVB-Abgrenzung: EHK Straelen 2015; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör, HBT (Haus-, Bett-, Tischwäsche).

Weitere Angebotsschwerpunkte bestehen in dem typischen zentrenrelevanten Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik im zentralen Versorgungsbereich sowie im Sortimentsbereich Baumarkt sortiment i. e. S. in städtebaulich nicht integrierten Lagen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Einzelhandelsangebot in Straelen sortimentsspezifisch unterschiedlich ausgeprägt ist. Ein hoher Anteil der zentrenrelevanten Sortimente befindet sich in dem zentralen Versorgungsbereich. Zudem besteht insgesamt eine gute städtebauliche Integration der nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen. Im Vergleich zur üblichen Ausstattung von Grundzentren bzw. dem Versorgungsauftrag, den Straelen als Grundzentrum zu erfüllen hat, bestehen in einzelnen Sortimentsbereichen noch Entwicklungs- bzw. Optimierungspotenziale.

Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹⁰ im Einzelhandel der Stadt Straelen basiert auf allgemeinen und für die Stadt Straelen spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung dienen Stadt + Handel vorliegende **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter**. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.

¹⁰ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortiments-spezifischen Umsätze werden mit nachfrageseitigen Rahmenbedingungen (siehe dazu Kapitel 4.2) plausibilisiert. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie weitere sozioökonomische Entwick-lungen (z. B. Grenznähe).
- Im Rahmen einer Desk-Research wurden zudem **relevante Wettbewerbs-strukturen im engeren, weiteren Umfeld** sowie über die Staatsgrenzen hin-aus identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Straelen beurteilt. Besondere Bedeutung kommt dabei den Nahversor-gungsstrukturen im engeren Umfeld sowie den großflächigen Einzelhan-delssortimenten und Innenstädten der östlich gelegenen Nachbarkommu-nen zu, da diese über eine höhere Kaufkraft verfügen.

Tabelle 4: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Straelen

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	7.700	60,6	52,3	116 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	1.500	8,2	7,1	115 %
Blumen, zoologischer Bedarf	200	0,7	1,2	61 %
PBS/Zeitungen, Zeitschrif- ten/Bücher/Basteln	300	1,7	3,9	43 %
Kurzfristiger Bedarfsbereich	9.700	71,2	64,5	111 %
Bekleidung	1.000	3,2	10,0	32 %
Schuhe/Lederwaren	500	1,4	2,6	55 %
Pflanzen/Gartenbedarf	1.000	1,7	4,1	43 %
Baumarktsortiment i. e. S.	3.600	7,5	9,0	84 %
GPK/Hausrat/Einrichtungs- zubehör	1.300	1,8	2,6	70 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/ Musikinstrumente	200	0,6	2,2	28 %
Sportartikel/Fahrräder/ Camping	300	1,0	4,6	22 %
Mittelfristiger Bedarfsbereich	7.900	17,3	35,0	50 %
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	500	4,1	4,5	92 %
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	300	0,4	1,8	20 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	300	0,5	0,8	59 %
Möbel	8.000	10,0	6,9	145 %
Elektro/Leuchten/Haushalts- geräte	300	1,1	4,2	27 %
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	200	1,8	8,3	22 %
Uhren/Schmuck	100	0,8	1,4	53 %
Sonstiges	100	0,3	1,2	22 %
Langfristiger Bedarfsbereich	9.700	19,0	29,0	65 %
Gesamt	27.200	107,5	128,5	83 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2025; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2024; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör, HBT (Haus-, Bett-, Tischwäsche); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundenbedingt möglich.

Wie bei der Verkaufsflächenausstattung nach Warengruppe fallen auch die Zentralitäten in Straelen sortimentsspezifisch unterschiedlich aus (siehe Tabelle 4).

In den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs ist bei einer Zentralität von rd. 111 % eine Kaufkraftbindung festzustellen (siehe Abbildung 10). In den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/

Kosmetik sind Kaufkraftzuflüsse ersichtlich. In den Sortimentsbereichen zoologischer Bedarf und PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher/Basteln sind Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.

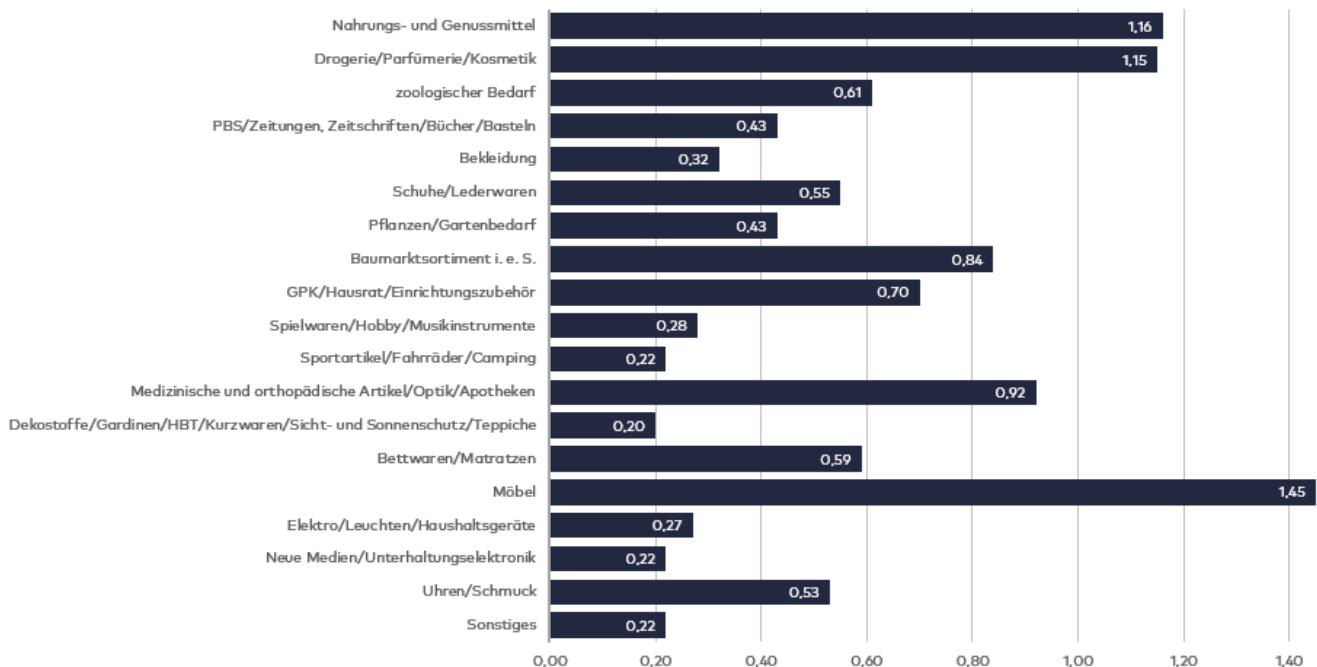


Abbildung 10: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Straelen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Im mittelfristigen Bedarfsbereich liegt die Zentralität insgesamt bei rd. 50 % und verzeichnet insgesamt einen Kaufkraftabfluss. Während in den Sortimentsbereichen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (ca. 70 % Zentralität) sowie im klassischen Baumarkt sortiment (ca. 84 % Zentralität) bereits leichte Kaufkraftabflüsse erkennbar sind, zeigen sich in den Bereichen Sportartikel/Fahrräder/Camping (ca. 22 % Zentralität) sowie Bekleidung, Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente und Pflanzen/Gartenbedarf deutliche Kaufkraftverluste.

Im langfristigen Bedarfsbereich liegt die Zentralität insgesamt bei rd. 64 %. Die höchsten Zentralitäten mit rd. 145 % werden hier in den Sortimentsbereichen Möbel ersichtlich. Mit einer Zentralität von rd. 20 % bzw. 22 % sind in den Sortimentsbereichen Dekostoffe/Gardinen/HBT/Kurzwaren/Sicht- und Sonnenschutz/Teppiche sowie neue Medien/Unterhaltungselektronik starke Kaufkraftabflüsse feststellbar.

4.5 BEWERTUNG DER ENTWICKLUNG SEIT 2015

Im Rahmen der Fortschreibung des EHK wird die Entwicklung des Einzelhandels im Vergleich zum EHK Straelen 2015 betrachtet. Dazu werden die relevanten Strukturdaten aus der aktuellen Analyse aus dem Jahr 2025 mit Bestandserhebung im Rahmen des Altkonzepts von 2014 verglichen (siehe Tabelle 5).

- Gegenüber dem EHK Straelen 2015 ist die Einwohnerzahl von Straelen von 15.922 Einwohnern auf 17.051 Einwohner angestiegen (rd. 7,1%). Zukünftig ist mit einem leichten Zuzug der Bevölkerung zu rechnen (+1,44 %).
- Im Vergleich zu der vorhergegangenen Bestandserhebung ist die Anzahl der Betriebe um 22 Betriebe (rd. -22,4 %) zurückgegangen. Der Rückgang der Betriebszahlen entspricht einem bundesweit feststellbaren Trend und ist insbesondere auf den Strukturwandel im Einzelhandelssektor, den Online-Handel und die Nachwirkungen der Corona-Pandemie zurückzuführen.
- Gleichzeitig ergab die Erfassung der Verkaufsflächen insgesamt eine positive Entwicklung um rd. 7,6 % von rd. 25.2700 m² VKF auf rd. 27.200 m² VKF.
- Durch den leichten Anstieg der Einwohnerzahl und der Verkaufsfläche ist die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung je Einwohner von rd. 1,59 m² auf rd. 1,60 m² als stagnierend einzurufen (rd. 0,3 %).
- Im Zeitraum von 2014 und 2025 ist die Kaufkraft von 98,0 Mio. Euro deutlich auf 115 Mio. Euro und somit um rd. 17,2 % angestiegen. Zeitgleich stieg das Kaufkraftniveau geringfügig von 99,2 auf 99,6.
- Im gleichen Zeitraum stieg der Einzelhandelsumsatz von rd. 75,3 Mio. Euro auf rd. 95,4 Mio. Euro, was einem Wachstum von rd. 26,7 % entspricht.
- Als Ergebnis dieser Entwicklung ist die Zentralität in Straelen von rd. 77 % im Jahr 2014 auf rd. 83 % im Jahr 2025 gestiegen (rd. 6 Pp).

Insgesamt entspricht die Einzelhandelsentwicklung in Straelen mit dem Betriebsrückgang den generellen Trends im Einzelhandel. In Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung, Gesamtverkaufsfläche und Umsatz in Mio. Euro hat sich die Stadt Straelen in den letzten Jahren positiv fortentwickelt. Hinsichtlich der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung sollten die vorhandenen Strukturen erhalten und gezielt, insbesondere in den Sortimentsbereichen mit Entwicklungspotenzial, weiterentwickelt werden.

Tabelle 5: Relevante, gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten	2014	2025	Entwicklung
Einwohner (Hauptwohnsitz)	15.922	17.051	+7,1 % 
Anzahl der Betriebe	98	76	-22,4 % 
Gesamtverkaufsfläche in m ²	25.270	27.200	+7,6 % 
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	1,59	1,60	+0,3 % 
Kaufkraft in Mio. Euro	98,0	114,8	+17,1 % 
Kaufkraftniveau	99,2	99,5	+0,3 % 
Umsatz in Mio. Euro	75,3	95,4	+26,7 % 
Zentralität	77 %	83 %	+6 Pp 

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2025, Stadt Straelen (Stand: 31.12.2024), IFH Retail Consultants GmbH 2024; EHK 2015 Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

4.6 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Das EHK Straelen 2015 weist mit dem ZVB Innenstadt Straelen einen zentralen Versorgungsbereich im Stadtgebiet aus. Die Innenstadt wird nachfolgend hinsichtlich städtebaulich-funktionaler Aspekte analysiert.

ZVB INNENSTADT STRAelen

Städtebauliche Analyse

Versorgungsbereich

Gesamtstadt

Funktion

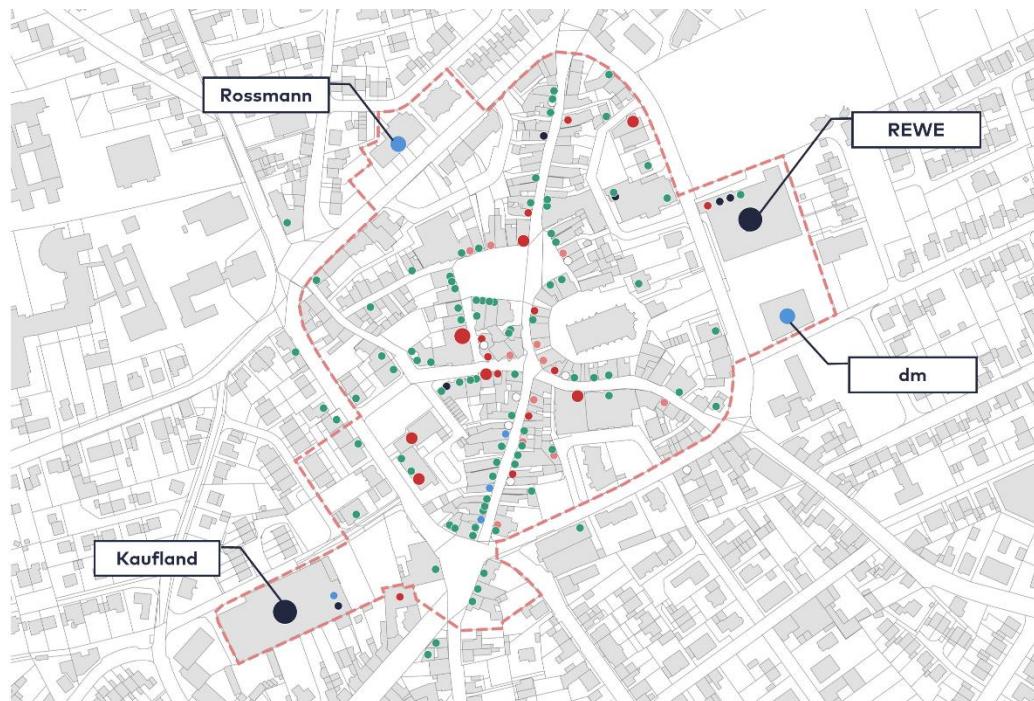
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

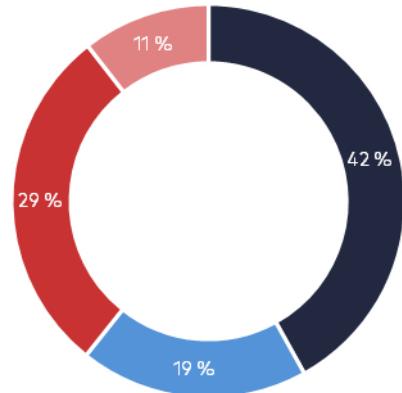
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab. 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

— ZVB-Abgrenzung EHK alt



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Kernstadt) 22.497

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig	
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	45	59 %	
Gesamtverkaufsfläche in m ² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	9.200	34 %	
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	9	5 %	
Zentrenergänzende Funktionen	116	-	
Vergleichsdaten	2014	2025	Entwicklung
Anzahl der Betriebe	56	45	-19,6 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	6.700	9.200	+37,3 %

Magnetbetriebe

Kaufland, dm, Rossmann und Rewe sowie Deichmann und TEDI

Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2025; Kartengrundlage: Stadt Straelen.

Räumliche Integration

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Straelen liegt zentral im Kernsiedlungsbereich der Stadt Straelen und erstreckt sich in Nord-Süd-Ausdehnung überwiegend innerhalb der Wälle. Darüber hinaus liegen Teile der Venloer Straße und Beginenpad im zentralen Versorgungsbereich. Hinsichtlich der räumlichen Integration befindet sich der ZVB im zentralen Siedlungsbereich des Ortsteils Straelen und wird hauptsächlich von Wohnbebauung eingefasst.

Verkehrliche Erreichbarkeit

Der ZVB Innenstadt Straelen ist über Rathausstraße an die B 58 angeschlossen. Weitere wichtige Zufahrtsstraße Annastraße, die Marienstraße und die Gelderner Straße. Parken ist im zentralen Versorgungsbereich an mehreren ausgewiesenen Stellen möglich. Darüber hinaus gibt es einzelne Parkflächen im Bereich Rewe, Kaufland, Spar-Kasse und am Rathaus. Im zentralen Versorgungsbereich befinden sich einige Haltepunkte des Busverkehrsnetzes. Aufgrund der zentralen Lage ist der Versorgungsbereich für die Bewohnerinnen und Bewohner Straelens gut erreichbar. Allerdings führen die stark begrenzten Parkzeiten auf den umliegenden Stellplätzen und Parkbuchten zunehmend zu Nutzungskonflikten und erschweren einen längeren Aufenthalt im Bereich.

Versorgungsfunktion

Der ZVB Innenstadt Straelen übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die Innenstadt sowie die weiteren Straeler Ortsteile. Das nahversorgungsrelevante Angebot umfasst die Lebensmittel Märkte Kaufland und Rewe sowie ergänzende Betriebe wie Rossmann und dm. Im mittelfristigen Bedarfsbereich ist das Angebot u. a. durch Bekleidungsgeschäfte (z. B. Takko Fashion und Ernsting's family) sowie TEDi geprägt. Darüber hinaus bestehen verschiedene kleinteilige Betriebe im kurz-, mittel-, und langfristigen Bedarfsbereich.

Einzelhandelsbesatz, Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur

Im ZVB Innenstadt Straelen sind derzeit 45 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.200 m² (rd. 34 % der Gesamtverkaufsfläche) angesiedelt. Hierbei handelt es sich überwiegend um großflächige Magnetbetriebe, u.a. TEDi und Deichmann. Die strukturprägenden Nahversorgungsstandorte sind u.a. Rewe, Kaufland und dm. Die Einzelhandelsbetriebe konzentrieren sich insbesondere auf die Randbereiche des ZVB. Der ZVB weist aktuell 9 Leerstände (rd. 9 % der Gesamtleerstände) auf, was angesichts des Strukturwandels sowie der aktuellen Herausforderungen in der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung als vergleichsweise gering einzustufen ist.

Zentrenergänzende Funktionen

Im Hinblick auf die zentrenergänzenden Funktionen ist ein breiter Angebotsmix im gesamten ZVB Innenstadt Straelen festzustellen. Die zentrenergänzenden Funktionen sind über den gesamten zentralen Versorgungsbereich, mit dem Schwerpunkt in der Gelderner und Venloer Straße sowie Marktplatz, verteilt. Es handelt sich hierbei überwiegend um Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Aber auch kulturelle Angebote sowie kirchliche Einrichtungen sind im Zentrum vertreten. Die zentrenergänzenden Funktionen sind ein wichtiger Frequenzbringer für das Zentrum.

Städtebauliche Struktur und Erscheinungsbild

Der ZVB Innenstadt Straelen liegt als runder Stadtkern innerhalb der ehemaligen Wallanlagen und weist eine mittlere Nutzungsdichte auf, die sich in Richtung Osten und Westen sukzessive verringert. Der Bereich ist geprägt durch eine kleinteilige Angebots- und Ladenstruktur sowie einen städtebaulich-funktionalen Zusammenhang, der sich besonders im südlichen Teil zeigt und nach Norden hin abnimmt. Die Ränder des ZVB werden durch großflächige Magnetbetriebe ergänzt. Die städtebauliche Gestaltung weist insgesamt eine hohe gestalterische Qualität auf, mit einem besonderen Schwerpunkt im Bereich des Marktplatzes.

Markante Entwicklungen seit 2014

Im Zeitraum von 2014 bis 2025 ist die Zahl der Einzelhandelsbetriebe im ZVB Innenstadt Straelen um rund 19,6 % zurückgegangen. Gleichzeitig hat sich die Gesamtverkaufsfläche um knapp 37,3 % erhöht. Dies deutet auf eine strukturelle Entwicklung hin, bei der weniger, aber flächenintensivere Betriebe das Angebotsprofil prägen.

Entwicklungsperspektive (Zukunftsperspektive)

Der ZVB Innenstadt Straelen erfüllt eine zentrale Angebotsfunktion im Rahmen der grundzentralen Versorgungsstruktur. Zur Sicherung dieser Funktion ist der Erhalt der für das Zentrum unerlässlichen Magnetbetriebe ebenso wesentlich wie die Rolle als primärer Ansiedlungsraum für zentrenrelevanten Einzelhandel. Gleichzeitig sind auch nicht-zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Angebote – insbesondere kleinteilige Fachgeschäfte – im Sinne einer attraktiven Angebotsbündelung zu berücksichtigen. Ziel ist zudem die Schaffung marktadäquater, zukunftsähnlicher Flächen durch Nachnutzung von Leerständen und Erschließung neuer Flächen, insbesondere für nicht-standardisierte Nutzungskonzepte. Der Erhalt und die Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen ist ebenso anzustreben. Weitere Empfehlungen sind auf Grundlage der Online-Befragung zu ergänzen.

Quelle: Darstellung: Stadt + Handel.

4.7 EXKURS: ONLINE-BEFRAGUNG

Im Zuge der Erstellung der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurde eine Online-Befragung durchgeführt, bei der 480 Personen teilnahmen. Hierbei wurden die Teilnehmenden zu ihrem Einkaufsverhalten, ihren Einkaufsorten und -gründen und fehlenden Sortimenten und Nutzungen befragt und um eine Bewertung verschiedener Aspekte der Straelener Innenstadt gebeten. Neben standardisierten Antwortmöglichkeiten enthielt der Fragebogen auch offene Antwortmöglichkeiten, bspw. bei der Formulierung von eigenen Wünschen und Ideen für die zukünftige Weiterentwicklung der Innenstadt. Nachfolgend werden die wesentlichen Erkenntnisse der Befragungen für die Innenstadt dargestellt.

Besuchsgrund und Besuchshäufigkeit

Als Hauptgrund für den Besuch der Straelener Innenstadt gaben rd. 29 % der Befragten das „Einkaufen“ an. Ein weiterer wichtiger Besuchsgrund ist zudem die Dienstleistungsangebote in der Innenstadt, wie Arzttermine oder Friseurbesuche. Außerdem spielen Besuchsgründe wie der Besuch einer Gastronomie oder das Treffen mit Personen eine wichtige Rolle.

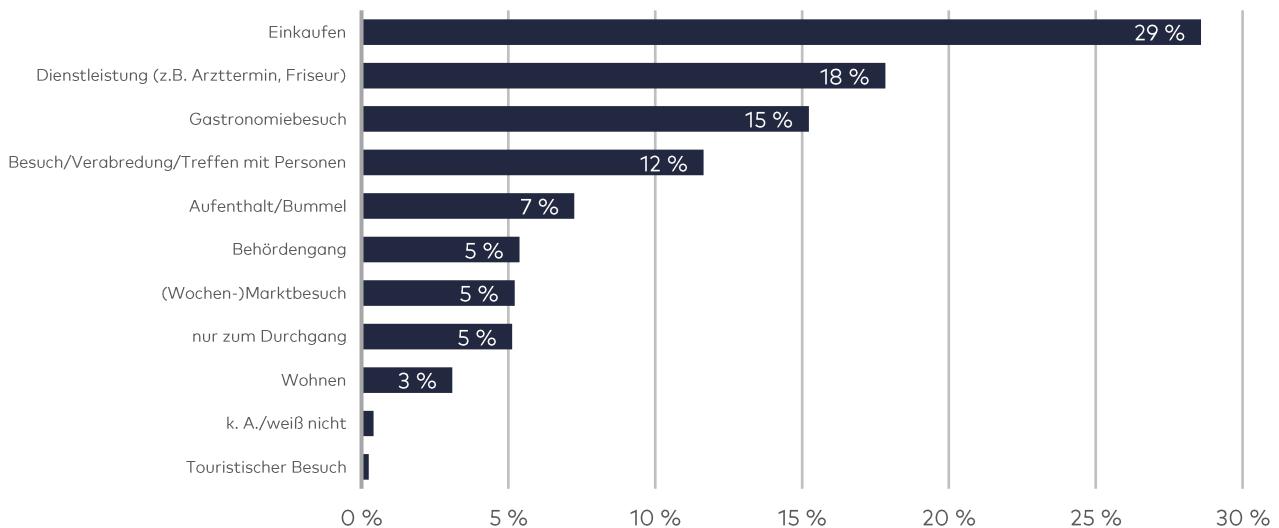


Abbildung 11: Besuchsgrund der Straelener Innenstadt der befragten Personen (n = 1.1228, Mehrfachantworten möglich)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Online-Befragung Stadt + Handel 04-05/2025.

Hinsichtlich der Besuchshäufigkeit zeigt sich, dass rd. 47 % der Befragten die Straelener Innenstadt täglich besuchen. Rund 32 % der Befragten geben an, mehrmals pro Woche in der Innenstadt zu sein. Weitere 9 % besuchen die Innenstadt von Straelen mehrmals pro Woche. Lediglich ein Anteil von 3 % besuchen die Innenstadt jährlich, nie oder Sie sind nur Gast in Straelen.

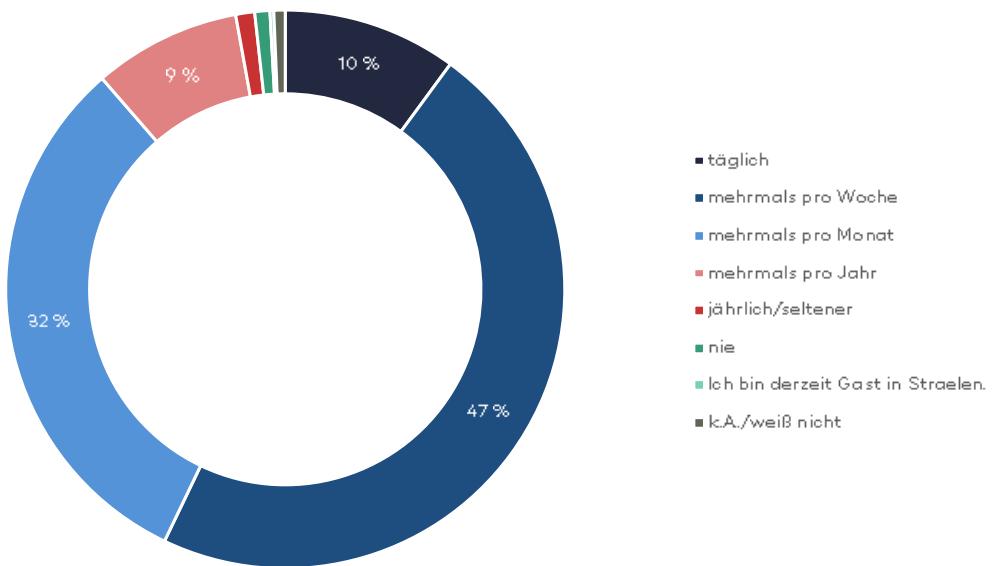


Abbildung 12: Besuchshäufigkeit der Straeler Innenstadt der befragten Personen (n = 457)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Online-Befragung Stadt + Handel 04-05/2025.

Einkaufsverhalten

Hinsichtlich des Einkaufsverhalten gab die befragten Personen an, über die Hälfte vermehrt bei Filialisten einkaufen gehen und dabei bewusster kaufen gehen. Doch auch knapp über die Hälfte der Befragten stimmen zu oder stimmen eher zu verstärkt online einzukaufen.

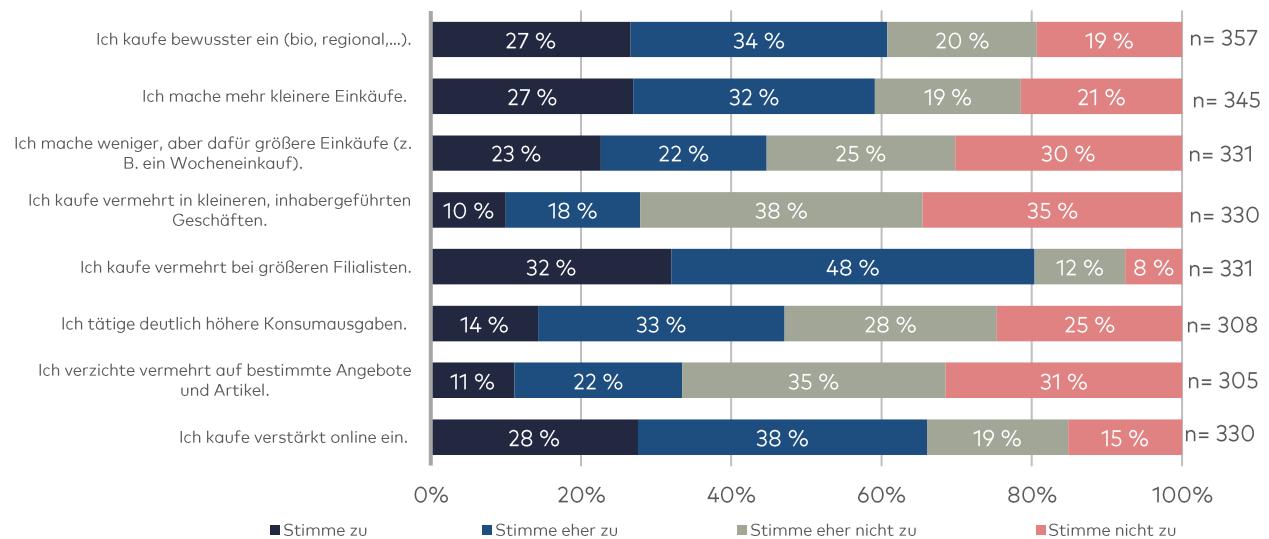


Abbildung 13: Einkaufsverhalten der befragten Personen beim Besuch der Straeler Innenstadt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Online-Befragung Stadt + Handel 04-05/2025.

Verkehrsmittelwahl

Des Weiteren gaben die befragten Personen Auskunft darüber, wie sie die Innenstadt in der Regel erreichen. Hierbei konnte festgestellt werden, dass rd. die Hälfte mit dem Pkw o. Ä. in die Innenstadt gelangen. Rund 23 % der Befragten kommt zu Fuß in die Innenstadt und rd. 29 % fährt Fahrrad oder ähnliches. Der ÖPNV spielt keine Rolle.

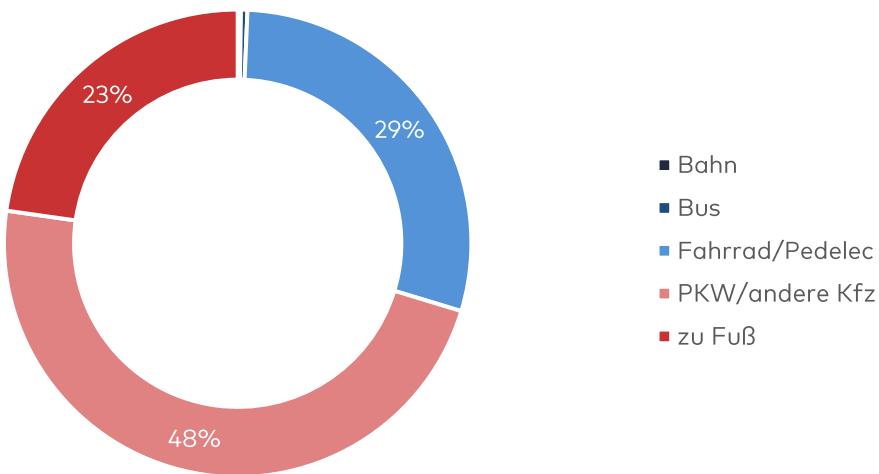


Abbildung 14: Verkehrsmittelwahl der befragten Personen beim Besuch der Straeler Innenstadt (n = 448)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Online-Befragung Stadt + Handel 04-05/2025.

Bewertung der Attraktivität der Innenstadt von Straelen

Zur Ermittlung von Stärken und Schwächen, wurden die Befragten um eine Bewertung verschiedener Attraktivitätsfaktoren gebeten (siehe Abbildung 15). Die Bewertung erfolgte mithilfe von Schulnoten (1 bis 5). Der Gesamteindruck wird durch die Besucher der Innenstadt von Straelen mit der Note 2,5 bewertet. Durchschnittlich am besten werden mit Noten zwischen 2,1 und 2,2 die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und Sauberkeit. Das Gastronomieangebot wird mit der Durchschnittsnote von 3,5, das Einzelhandelsangebot mit 3,5 sowie die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV mit 3,6 am schlechtesten eingeschätzt.

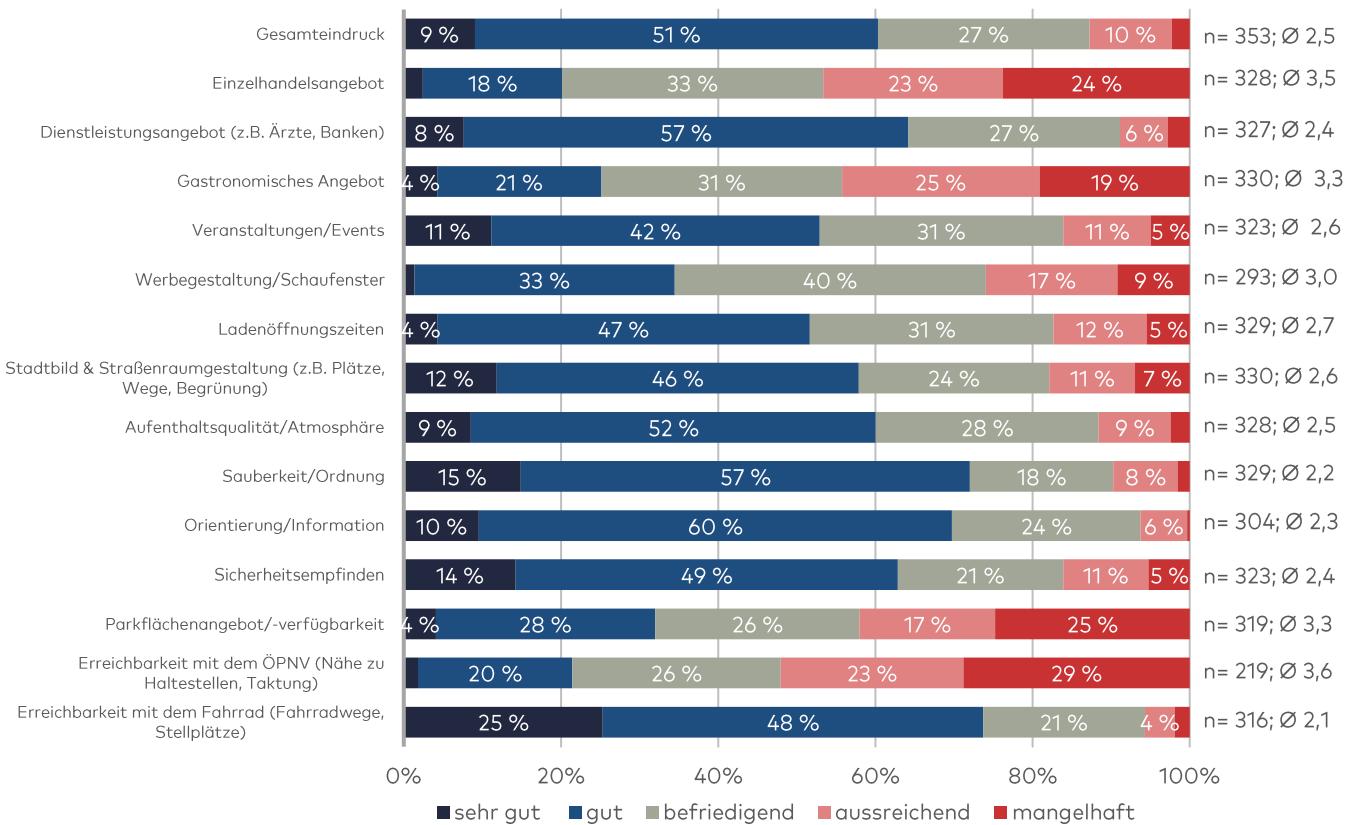


Abbildung 15: Attraktivitätsaspekte der Straelener Innenstadt der befragten Kundschaft (n=353 Ø 3,0)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Online-Befragung Stadt + Handel 04-05/2025.

Die Innenstadt von Straelen aus Sicht der Kundschaft

Die Kunden und Besucher wurden auch nach Empfehlungen hinsichtlich der zukünftigen Weiterentwicklung der Innenstadt befragt.

Die Kunden und Besucher wurden nach Artikeln sowie nach Nutzungen befragt, die aktuell vermisst oder zusätzlich vorstellbar wären. Nachfolgend sind die meistgenannten Aspekte geclustert dargestellt.

Gastronomie (n= 91)

1. Café-/Bar-Konzepte im Stil von z. B. Extrablatt, Venga, Cocktailbar etc.
2. hochwertige, vielfältige und vegetarische Restaurantangebote
3. internationale Küche (z. B. Asiatisch, Sushi, Spanisch, Indisch etc.)

Einzelhandel (n= 59)

1. Mode- und Bekleidungsgeschäfte (z. B. Modeketten, Herrenmode, Jugend-Stores)
2. Erweiterung um Fach- und Spezialgeschäfte (z. B. Spielwaren, Handarbeit, Action, Garten- und Baumarkt)
3. Bessere Nahversorgung bzw. Lebensmittel und Frischmärkte (z. B. Biomarkt, Obst und Gemüse, Edeka, Lidl)

Sonstiges (n= 27)

1. Parkplätze, Verkehr und PKW-Infrastruktur
2. Sauberkeit und Müllthematik
3. Verweildauer und Atmosphäre – Historie bewahren
4. Barrierefreiheit und Stadtbild

Erreichbarkeit (n= 26)

1. genügend Parkplätze (z. B. Parkplätze in der Innenstadt, die auch länger als 90 min zur Verfügung stehen)
2. ÖPNV-Anbindungen (z. B. Busverbindung aus Venlo oder Heringen, Bahnanbindung)
3. klares Verkehrskonzept (z. B. schlechter Verkehr in Klosterstraße und Wall etc.)

Stadtgestaltung und Verweilqualitäten (n= 19)

1. Kinder- und familienfreundliche Gestaltung (z. B. Spielplatz, Wicketische, kinderfreundlicher Marktplatz etc.)
2. Grünelemente in der Innenstadt und Aufenthaltsqualitäten
3. gute Fahrradinfrastruktur (z. B. Fahradstände in der Innenstadt)

Veranstaltung (n= 9)

1. Kleinere, regelmäßige Veranstaltungen (z. B. Feierabendmarkt, Live-Musik, Trödelmarkt etc.)
2. Vielfalt und Häufigkeit erhöhen
3. zielgruppenorientierte Veranstaltungen (z. B. für Kinder, in der Kirche)

Freizeit und Kultur (n= 7)

1. Freizeitaktivitäten für junge Erwachsene (z. B. Bowling, Billiard)
2. Kinderangebote und Spielmöglichkeiten
3. kulturelle Angebote und Veranstaltungen (z. B. Kunst, Spieleabende)

Dienstleistung (n= 1)

1. Hausarzt

Abbildung 16: vermisste Artikel nach Themenbereichen in der Innenstadt von Straelen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Online-Befragung 04-05/2025.

Die Kunden und Besucher der Innenstadt von Straelen wurden außerdem nach ihren Wünschen, Ideen und Anregungen für die Zukunft befragt. Die genannten Aspekte konkretisieren die Angaben der vermissten Angebote. Nachfolgend sind die meistgenannten Aspekte dargestellt.



Abbildung 17: Wünsche für die Zukunft der Innenstadt von Straelen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Online-Befragung 04-05/2025.

4.8 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bevölkerung in Straelen, wird die Nahversorgungsstruktur der Stadt nachfolgend aus mehreren Perspektiven analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird. Zu den Trends im Bereich der Nahversorgung sei auf Kapitel 4.1 verwiesen.

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Straelen

Im Stadtgebiet von Straelen ist im Rahmen der Bestandserhebung eine Verkaufsfläche von rd. 7.700 m² in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** erfasst worden. Bezogen auf die Einwohnerzahl Straelens ergibt sich daraus eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,45 m² je Einwohner. Damit liegt die Stadt Straelen leicht oberhalb des Bundesdurchschnitts von rd. 0,41 m² je Einwohner¹¹. Wie bereits oben aufgeführt, wird die im Stadtgebiet bestehende Kaufkraft bei einer Zentralität rd. 116 % im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmitteln vollständig gebunden. Es finden aktuell keine Kaufkraftabflüsse statt.

In Straelen bestehen aktuell fünf strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m² - drei Lebensmitteldiscounter mit Aldi Süd, Netto und Penny und ein Lebensmittelvollsortimenter mit Rewe). Das Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel wird ergänzt durch einen Verbrauchermarkt (Kaufland), einen Getränkemarkt sowie 20 sonstige Betriebe mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel, wozu z. B. Betriebe des Lebensmittelhandwerks (u. a. Bäckereien) sowie Hofläden, Kioske oder Tankstellen zählen.

Insgesamt wurden im Rahmen der Bestandserhebungen rd. 1.500 m² Verkaufsfläche erfasst, die dem Sortiment **Drogeriewaren** zuzuordnen sind. Für die Warengruppe Drogeriewaren ergibt sich für die Stadt Straelen ein Ausstattungswert von rd. 0,09 m² je Einwohner. Dieser Wert liegt leicht oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts von 0,08 m² je Einwohner¹². Auch hier finden bei einer Zentralität von rd. 115 % aktuell keine Kaufkraftabflüsse bzw. leichte Kaufkraftzuflüsse statt.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten im Randsortiment durch zwei Drogeriefachmärkte (ROSSMANN und dm) sowie einem sonstigen Drogeriewarengeschäfte sichergestellt.

In Tabelle 6 werden die relevanten Rahmenbedingungen der Nahversorgungssituation in Straelen zusammen mit einer abschließenden quantitativen und qualitativen Bewertung, in Form einer Ampelbewertung, dargestellt.

¹¹ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute 2024; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

¹² Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

Tabelle 6: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Straelen

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren*
Einwohner (Hauptwohnsitz, inkl. Entwicklung bis 2030)	17.051 (+1,44 %)	
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche in m ²	7.700	1.500
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,45	0,09
Sortimentsspezifische Zentralität	116 %	115 %
Betriebstypenmix	1x Lebensmittelvollsortimenter 3x Lebensmitteldiscounter 1x Verbrauchermarkt 1x Getränkemarkt 20x sonstige Lebensmittelgeschäfte	2x Drogeriefachmarkt 1x sonstige Drogeriewarenengeschäfte*
Quantitative Nahversorgungssituation		
Qualitative Nahversorgungssituation		

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2025; Einwohner: Stadt Straelen (Stand: 31.12.2024); Bevölkerungsprognose IT.NRW; ZVB-Abgrenzung: EHK Straelen 2015; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * inkl. Parfümerie/Kosmetik, Apotheken.

Insgesamt ist die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren als positiv zu bewerten. In Bezug auf die qualitative Nahversorgungssituation besteht im Bereich Nahrungs- und Genussmittel noch ein gewisses Optimierungspotenzial. Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.1 und 6.3.

Räumliche Nahversorgungssituation in Straelen

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 400 m² VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warenangebot – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, wird analog zum Einzelhandelserlass NRW 2021 eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (siehe Abbildung 18). Damit soll verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmarkten nicht hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten deutlich jenseits der dargestellten Nahbereiche ist die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bewerten.

Die räumliche Nahversorgungssituation von Straelen (siehe Abbildung 18) verdeutlicht, dass durch die den einen Lebensmittelvollsortimenter (REWE), die beiden Lebensmitteldiscounter (Aldi Süd und Netto) derzeit große Teile der Kernstadt Straelen und südlich der Kernstadt fußläufig nahversorgt sind. Durch den

Lebensmitteldiscounter Penny ist die fußläufige Erreichbarkeit im Ortsteil Heringen bzw. im südlichen Stadtgebiet gesichert.

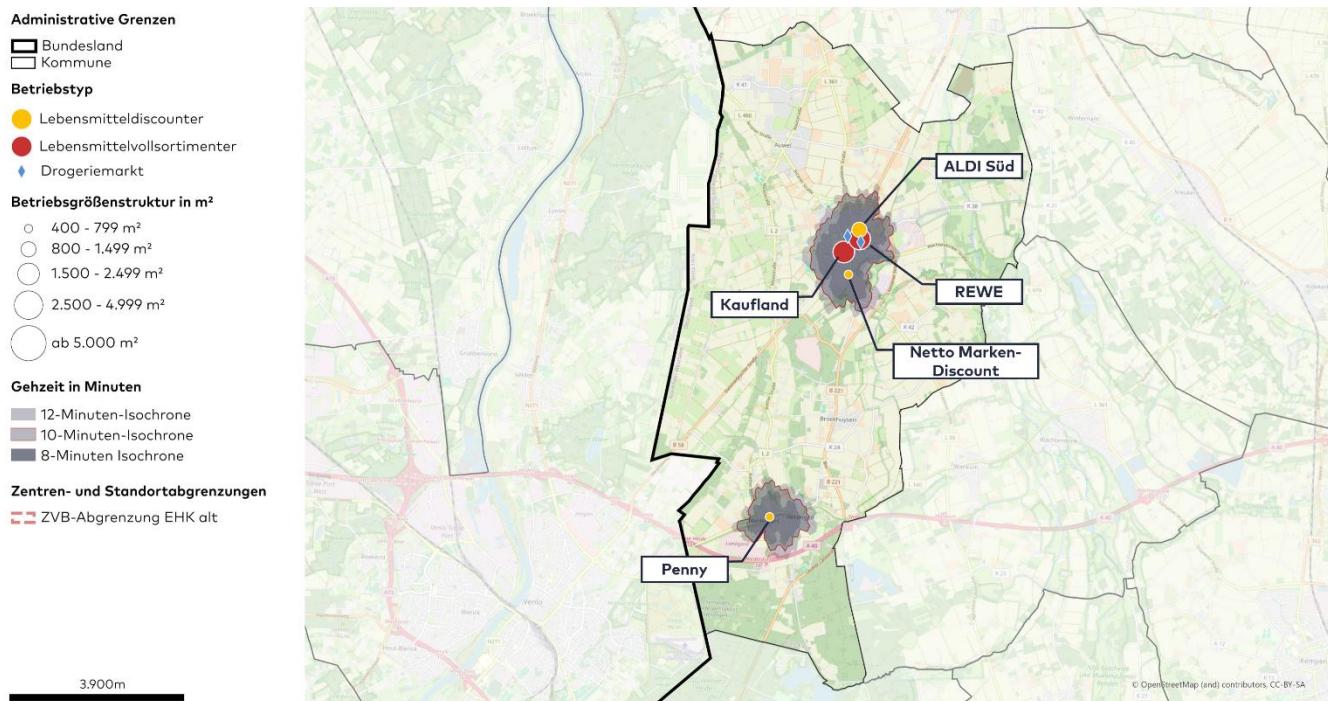


Abbildung 18: Räumliche Nahversorgungssituation von Straelen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2025, Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; * u. a. ethnische Supermärkte, Biomärkte, Dorfläden.

4.9 ERGÄNZUNGSSTANDORTANALYSE

Im Rahmen des EHK Straelen 2015 wurden neben dem ZVB Innstadt Straelen die beiden Ergänzungsstandorte An der Oelmühle und Großmarktstraße ausgewiesen (siehe Abbildung 19). Nachfolgend werden die wesentlichen Rahmenbedingungen dieser im Jahr 2015 ausgewiesenen Standorte dargestellt.

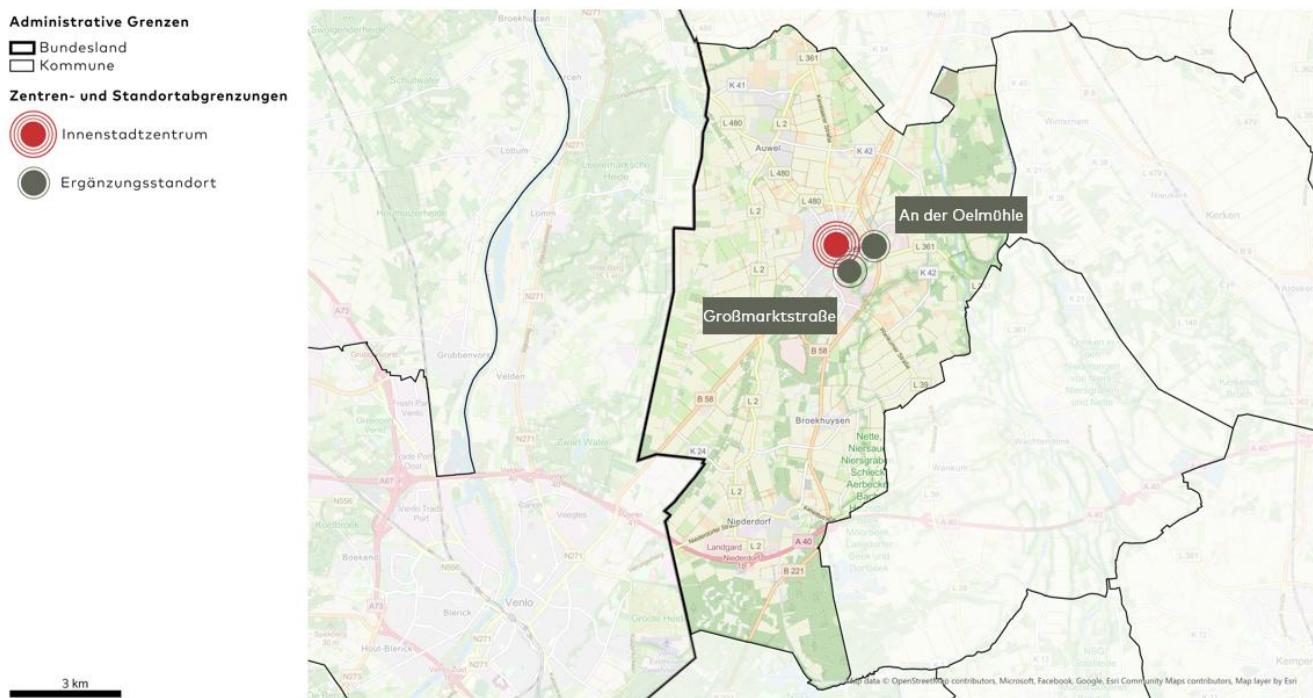
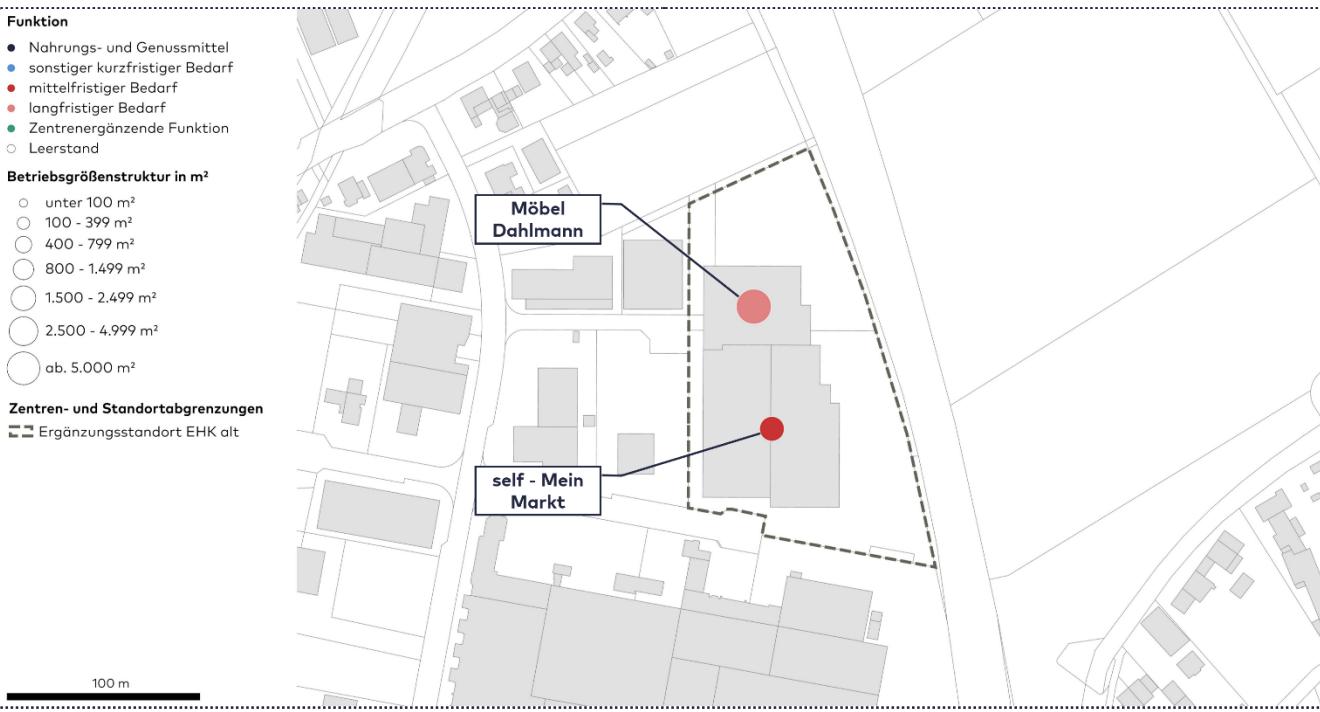


Abbildung 19: Standortmodell nach EHK Straelen 2015

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Abgrenzung nach EHK 2015.

ERGÄNZUNGSSTANDORT AN DER OELMÜHLE

Räumliche Analyse



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2025; Kartengrundlage: Stadt Straelen.

Strukturprägende Betriebe

Möbel Dahlmann, self – Mein Markt

Wesentliche Rahmenbedingungen

- Ergänzungsstandort östlich des ZVB Innenstadt Straelen
- deutliche Konzentration großflächiger Einzelhandelsstrukturen
- Angebotsschwerpunkte im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
- Umfeld durch Gewerbenutzung geprägt
- Verkehrliche Erreichbarkeit über die B58, Rathausstraßen und An der Oelmühle
- ÖPNV ist durch die Bushaltestellen An der Ölmuöhle
- keine zentrenergänzenden Funktionen vorhanden

ERGÄNZUNGSSTANDORT GROßMARKTSTRASSE

Räumliche Analyse



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung BBE Handelsberatung GmbH 2014; Kartendarstellung: EHK Straelen 2015.

Strukturprägende Betriebe

-

Wesentliche Rahmenbedingungen

- Ergänzungsstandort südlich des ZVB Innenstadt Straelen
- keine Einzelhandelsstrukturen
- Umfeld durch Wohnsiedlungsstrukturen geprägt
- Verkehrliche Erreichbarkeit über die Großmarktstraße
- keine einzelhandelsbezogenen Entwicklungen in den letzten Jahren stattgefunden

4.10 ZWISCHENFAZIT

In den vorstehenden Kapiteln wurde das Angebot, die Nachfrage, die städtebauliche Situation der zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung in der Stadt Straelen analysiert. Nachfolgend werden die gesamtstädtischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie die wesentlichen Stärken und Schwächen Straelens zusammenfassend dargestellt.

Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen von Straelen

- Die Stadt Straelen übernimmt als Grundzentrum die **Versorgungsfunktion** für die 17.051 Einwohner im gesamten Stadtgebiet.
- Im **Gefüge der zentralen Orte** ist die Stadt Straelen von mehreren Mittel- und Oberzentren (MZ: Geldern, Kempen, Nettetal, Kevelaer und Neukirchen-Vluyn; OZ: Duisburg, Krefeld und Mönchen-Gladbach) umgeben, so dass sich ein gewisses Wettbewerbsumfeld ergibt.
- Besondere Nachfrageeffekte ergeben sich durch die Lage an der niederländischen Grenze sowie die Nähe zu niederländischen Zentren, unter anderem Venlo oder Roermond. Die Kaufkrafteinflüsse durch Besucher:innen und Kundschaft aus diesen Städten sind für den Einzelhandel in Straelen von hoher Relevanz und tragen wesentlich zur Umsatzentwicklung sowie zur Attraktivität der Innenstadt bei.

Gesamtstädtische Angebots- und Nachfragesituation von Straelen

- In der Stadt Straelen beträgt die gemittelte einzelhandelsrelevante **Kaufkraftkennziffer rd. 99,5** und liegt damit leicht unter dem Bundesdurchschnitt (= 100).
- Die Verkaufsflächenausstattung liegt mit rd. 1,59 m² je Einwohner leicht **über dem Bundesdurchschnitt** von rd. 1,50 m² je Einwohner.
- Die Einzelhandelsbetriebe der Stadt Straelen liegen größtenteils in **städtisch integrierten Lagen und zentralen Versorgungsbereichen**. Dies betrifft insbesondere die Verkaufsflächen von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
- Das **Einzelhandelsangebot** in der Stadt ist insgesamt gut ausgeprägt. Dies wird auch durch die **Einzelhandelszentralität** von rd. 83 % bestätigt, die je nach Warengruppe differenziert ausfällt.
- Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** wird mit einer Zentralität von 111 % einen Kaufkraftzufluss festzustellen. Dies ist insbesondere auf das strahlkräftige der Nahrungs- und Genussmittel zurückzuführen.
- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** sind mit einer Einzelhandelszentralität von rd. 50 % hohe Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.
- In den Warengruppen des **langfristigen Bedarfsbereichs** ist im Durchschnitt mit einer Zentralität von rd. 65 % ebenfalls mit Kaufkraftabflüssen festzustellen.

ZVB Innenstadt Straelen

- Im **ZVB Innenstadt Straelen** bestehen derzeit 45 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.200 m². Kaufland, dm, Rossmann und Rewe fungieren als strukturprägende Nahversorgungsstrukturen sowie TEDI und Deichmann als Magnetbetriebe. Prägend sind eher

kleinteilige Angebots- und Ladenstrukturen und einige strukturprägende Betriebe, die durch zentrenergänzenden Funktionen insbesondere am Markt ergänzt werden. Der ZVB Innenstadt Straelen wird somit der ihm **zugewiesenen gesamtstädtischen Versorgungsfunktion sowie der Versorgungsfunktion des Grundzentrums für die umliegenden Gemeinden derzeit gerecht.**

- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der grundzentralen Versorgungsfunktion ist der Erhalt sowie die gezielte Stärkung der Angebotsstruktur in der Innenstadt von zentraler Bedeutung. Dabei sind insbesondere die für die Funktionalität des Zentrums unerlässlichen Magnetbetriebe zu sichern sowie der Standort weiterhin als primärer Ansiedlungsraum für zentrenrelevante Einzelhandel zu betrachten. Gleichzeitig sind auch kleinteilige, nicht-zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsformate im Sinne einer attraktiven Angebotsbündelung zu berücksichtigen, wobei die Schaffung zukunftsfähiger Flächen durch Nachnutzung bestehender Leerstände und ggf. neue Erschließungen eine wichtige Rolle spielt.

Nahversorgungssituation

- Die **quantitative Nahversorgungssituation** in der Stadt Straelen liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,45 m² je Einwohner über dem Bundesdurchschnitt. Im Bereich Drogeriewaren ist die Verkaufsflächenausstattung mit rd. 0,09 m² je Einwohner als leicht überdurchschnittlich zu bezeichnen.
- Die **qualitative Nahversorgungssituation** bietet ein gewisses Optimierungspotenzial hinsichtlich des Marktauftritts einzelner Betriebe (z.B. in Form von Modernisierungen, Neuaufstellungen ggf. mit Verkaufsflächenerweiterungen) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Die räumliche Nahversorgungssituation von Straelen (siehe Abbildung 18) verdeutlicht, dass derzeit weite Teile der Kernstadt Straelen fußläufig nahversorgt sind. Im Ortsteil Herongen ist die fußläufige Erreichbarkeit durch den angesiedelten Penny-Markt gegeben.

Ergänzungsstandort An der Oelmühle

- Am **Ergänzungsstandort An der Oelmühle** bestehen derzeit 2 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.830 m².
- Am Standort zeigt sich eine klar erkennbare Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe des mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich (Baumarkt und Möbel). Diese Betriebe zeichnen sich durch eine hohe Verkaufsfläche aus und erfüllen vor allem die Funktionen der Versorgung mit nicht alltäglichen Gütern.

Ergänzungsstandort Großmarktstraße

- Im **Ergänzungsstandort Großmarktstraße** bestehen derzeit keine Einzelhandelsbetriebe.
- Zwar wurde der Standort im EHK Straelen 2015 grundsätzlich für die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment empfohlen, jedoch haben in den vergangenen Jahren keine einzelhandelsbezogenen Entwicklungen stattgefunden.

- Vor diesem Hintergrund wird der Standort stadtentwicklungspolitisch künftig nicht mehr als Positivstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment eingestuft.

Handlungsbedarf ergibt sich darüber hinaus für die Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in der Stadt auf der einen Seite und der Sicherung des ZVB Innenstadt Straelen auf der anderen Seite.

Entsprechende Handlungs- und Lösungsansätze werden in den nachfolgenden Teilbausteinen des Einzelhandelskonzeptes sowohl aus funktionaler als auch aus städtebaulicher Sicht erarbeitet.

5

Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf der Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen und die daraus resultierenden übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Straelen zu erarbeiten.

5.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

Die Ableitung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungserspektiven dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Es werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

5.1.1 Vorbemerkung zu den ermittelten Entwicklungserspektiven

Die nachfolgend vorgestellten Entwicklungserspektiven sind im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient als Beurteilungsbasis einer zukünftigen angebots- und nachfrageseitigen Entwicklung. Die hier dargestellte Entwicklungserspektive stellt somit **keine „Grenze der Entwicklung“** dar. Sie dient vielmehr als eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels.
- Insbesondere im Zusammenhang mit dem aktuellen Urteil des Europäischen Gerichtshofs in der Sache Visser/Appingedam¹³ sollen die hier aufgezeigten Entwicklungserspektiven **keinen abschließenden Begründungszusammenhang** für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der **Auswirkungsintensität neuer Entwicklungen** bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen **im Einzelfall** zu untersuchen.
- Geringe oder fehlende Entwicklungserspektiven stellen somit **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar, sondern sind im Rahmen einer späteren **standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung** zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen sind unter Beachtung landesplanerischer und städtebaulicher Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu befürworten.
- Werden über diese Entwicklungserspektive hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.
- Dies impliziert, dass die hier beschriebene Entwicklungserspektive im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem

¹³ vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

Zentren- und Standortkonzept zu sehen sind. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die Erfüllung der Entwicklungsperspektive zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Angaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Straelen gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist und der Altstandort nicht in gleicher Weise nachgenutzt wird.

5.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose der zukünftigen Verkaufsflächenentwicklung die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Straelen werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.



Abbildung 20: Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen sind mögliche versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der zukünftige Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Grundzentren wie die Stadt Straelen die wohnstandortnahe Versorgung mit dem qualifizierten Grundbedarf sicherstellen.

Die absatzwirtschaftliche Entwicklungsprognose wird für einen Zeitraum von fünf Jahren ermittelt, um realistische Eingangsparameter zu verwenden und die Möglichkeit von Scheingenauigkeiten zu minimieren. Im Folgenden werden daher die Eingangsgrößen für das **Prognosejahr 2030**¹⁴ einzeln erläutert.

Einwohnerentwicklung

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in der Stadt Straelen wird die Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamts Nordrhein-Westfalen zugrunde gelegt. Diese ergeben für die Stadt Straelen, bei zunehmend höherem Anteil an älterem Menschen, eine Einwohnerentwicklung von rd. +1,44 % bis 2030. Aus dieser künftigen Bevölkerungsentwicklung sind leicht positive Impulse im Hinblick auf das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.

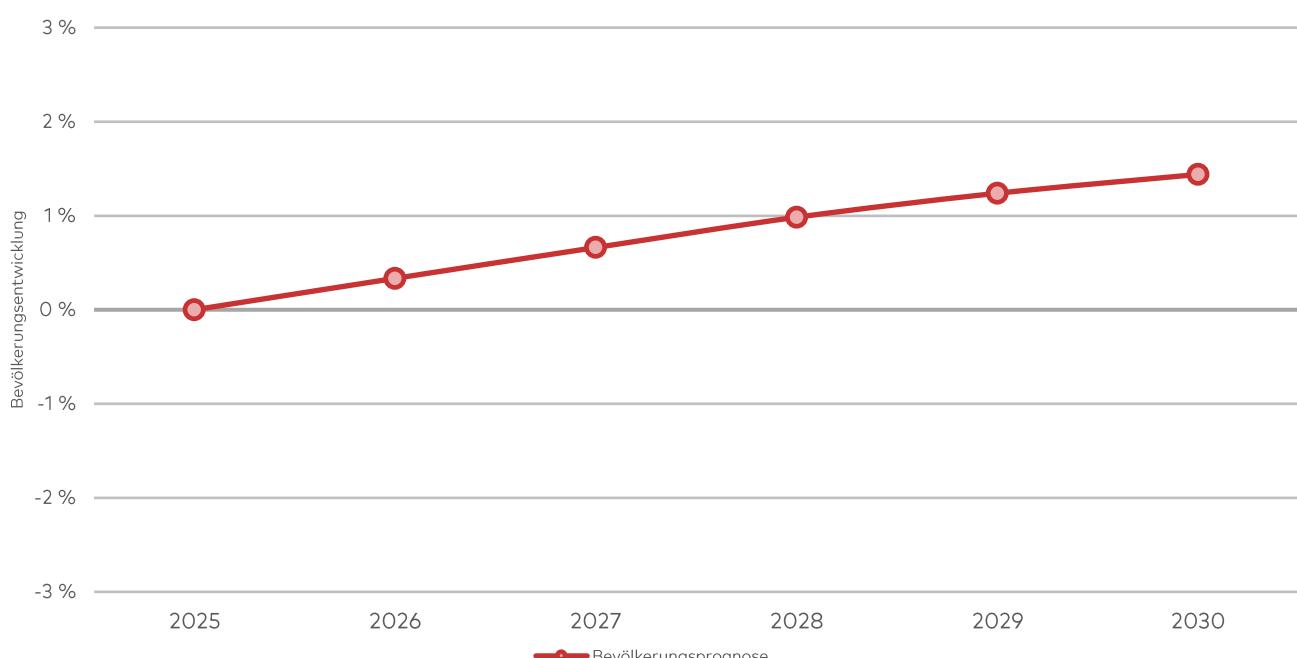


Abbildung 21: Bevölkerungsprognose Straelen bis 2030

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Daten: IT.NRW.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Von etwa 2010 bis 2019 war ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2019 bei rd. 543,6 Mrd. Euro lagen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 19 % von 2014 bis 2019. Während die privaten Konsumausgaben von 2000 bis 2019 stetig angestiegen sind, zeigt sich im Jahr 2020 ein durch die Corona-Pandemie bedingter Rückgang um rd. 7 % (geschlossene Gastronomie, geringere Reisetätigkeit etc.). In den Jahren 2021 bis 2024 stiegen die privaten Konsumausgaben wieder an.

¹⁴ Ein Prognosezeitraum von fünf Jahren erscheint aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels und den aktuellen Unwägbarkeiten durch die Covid-19-Pandemie als sachgerecht. Größere Prognosezeiträume erhöhen nach gutachterlicher Auffassung nicht die Qualität der Entwicklungsprognose.

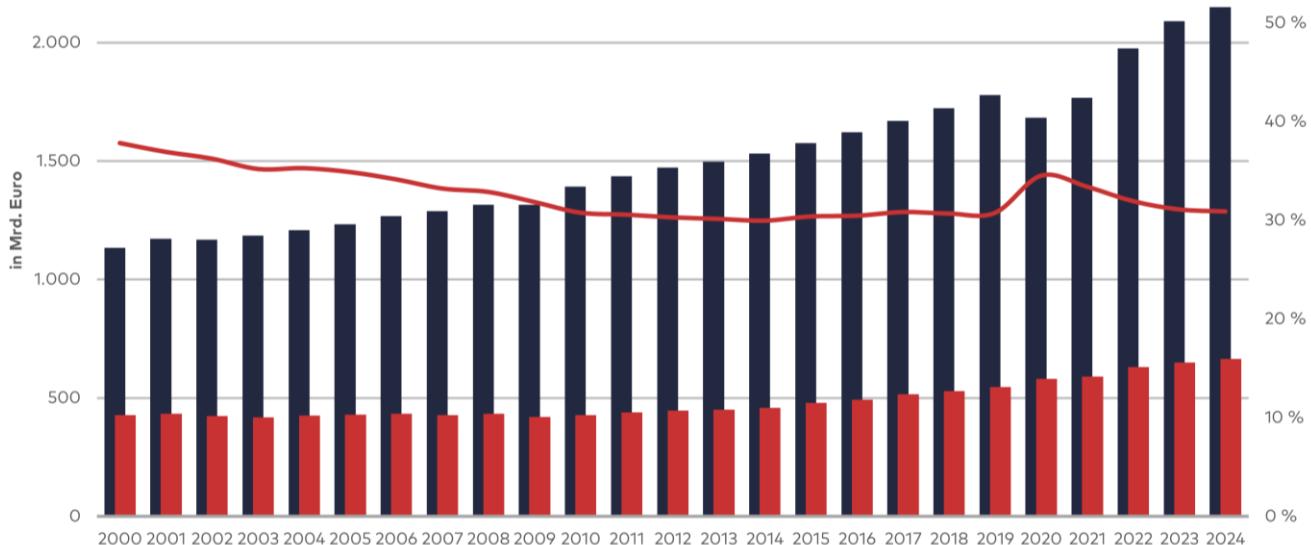


Abbildung 22: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Im Gegensatz zu den leicht rückläufigen privaten Konsumausgaben während der Corona-Pandemie stieg der Nettoumsatz des Einzelhandels weiter kontinuierlich an (jedoch mit umfanglichen Verschiebungen in digitale Absatzkanäle). Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil bei rd. 30 %. Im Jahr 2020 ist ein deutlicher Anstieg auf rd. 35 % feststellbar. Diese Entwicklung ist mit einem erhöhten Anteil an Ausgaben für Lebensmittel und Güter des kurzfristigen Bedarfsbereichs während der Coronapandemie zu erklären. 2021 bis 2023 sank der Anteil wieder leicht ab und befindet sich aktuell wieder auf regulärem Niveau.

Mit Ausnahme der Jahre 2020 und 2021, welche durch die Corona-Pandemie bestimmt waren, ist eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts andauernder Unsicherheiten des Konsumklimas (Inflation, Energiekrise) nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft mit sortimentsspezifischen Unterschieden angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede: Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung sowie des veränderten Konsumverhaltens weiter deutlich ansteigt, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2018 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten.

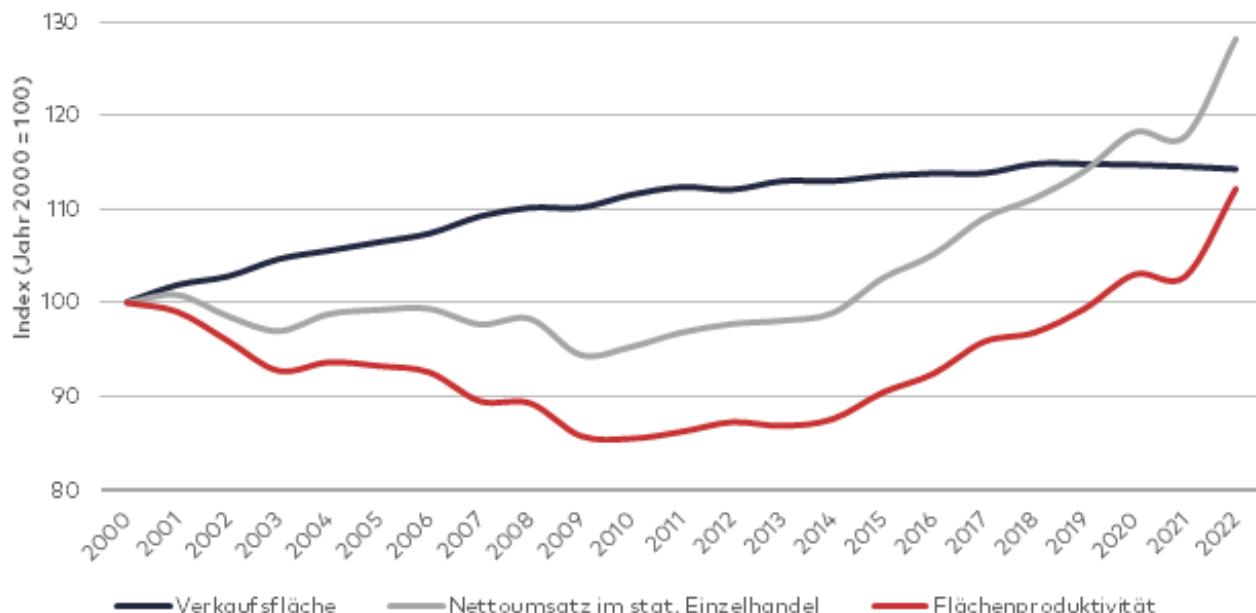


Abbildung 23: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Seit 2018 zeichnet sich jedoch eine leichte Stagnation bzw. ein leichter Rückgang der Verkaufsflächen ab. Eine Rückkehr zum Trend des Verkaufsflächenwachstums ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich. Die Umsatzentwicklung lag zwischen 2002 und 2014 unterhalb des Indexwertes von 2000 und stagnierte nahezu. Dies führte folglich dazu, dass die Flächenproduktivität bei steigenden Verkaufsflächen stetig abnahm. Seit 2010 sind kontinuierliche Zunahmen der Umsatzentwicklung und somit auch der Flächenleistungen erkennbar. Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch die Flächenproduktivität) ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. umgekehrt (siehe Abbildung 23). Zukünftig kann daher von deutlichen Unterschieden bei der Entwicklung der Raumleistung ausgegangen werden. Dabei sind selbst in der gleichen Warenguppe je nach Betreiber gegensätzliche Entwicklungen zu konstatieren.

Entwicklung des Online-Handels

Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und lag im Jahr 2021 unter anderem bedingt durch einen verstärkten Online-Absatz hervorgerufen durch die COVID-19 Pandemie bei rd. 86,7 Mio. Euro (rd. 14,7 % des Einzelhandelsumsatzes) (siehe Abbildung 24).

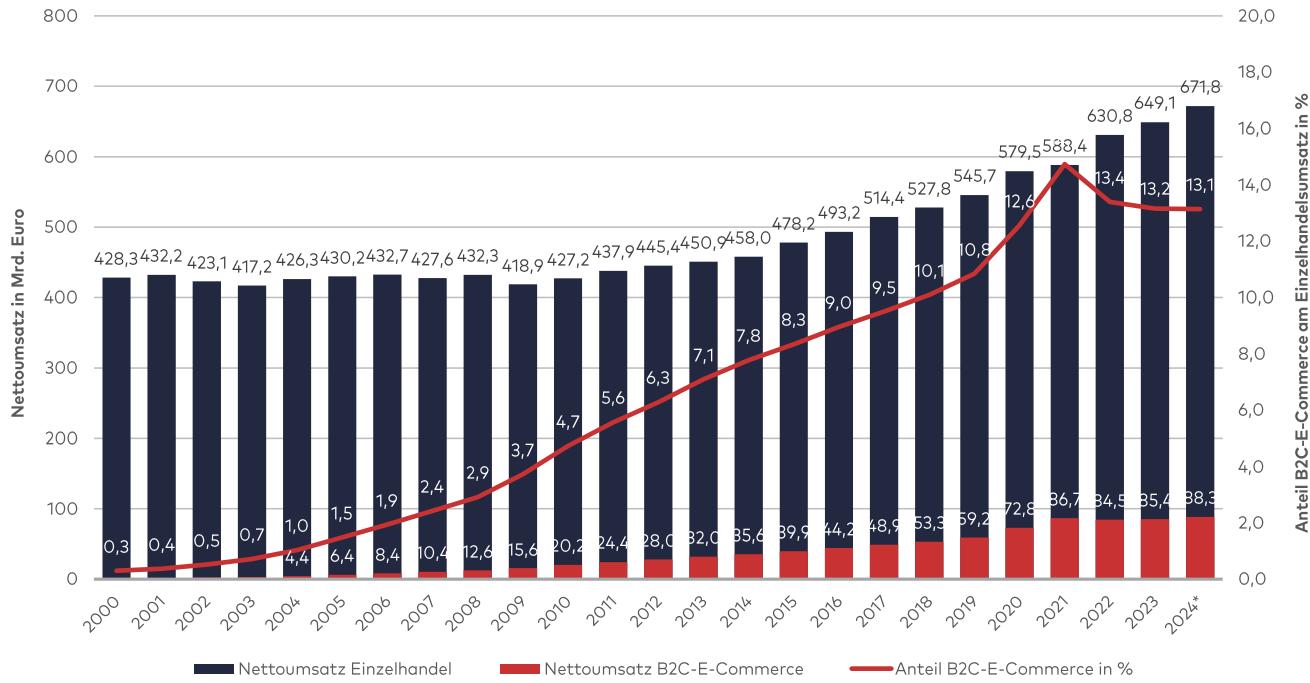


Abbildung 24: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); * Prognose.

Die Prognose für 2024 zeigt, dass der Online-Anteil nach einem deutlichen Rückgang 2022 insbesondere bedingt durch stark steigende Nettoumsätze des Einzelhandels aktuell stagniert (rd. 88,3 Mio. Euro bzw. rd. 13,1 % des Einzelhandelsumsatzes).

Sortimentsspezifisch sind hinsichtlich der Entwicklung der Onlineumsätze bzw. Onlineanteile große Unterschiede festzustellen. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Anteil des Online-Handels am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu (siehe Abbildung 25). Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Online-Anteil im Jahr 2028 je nach Sortiment zwischen rd. 6,0 % und rd. 48,1 % liegen wird.

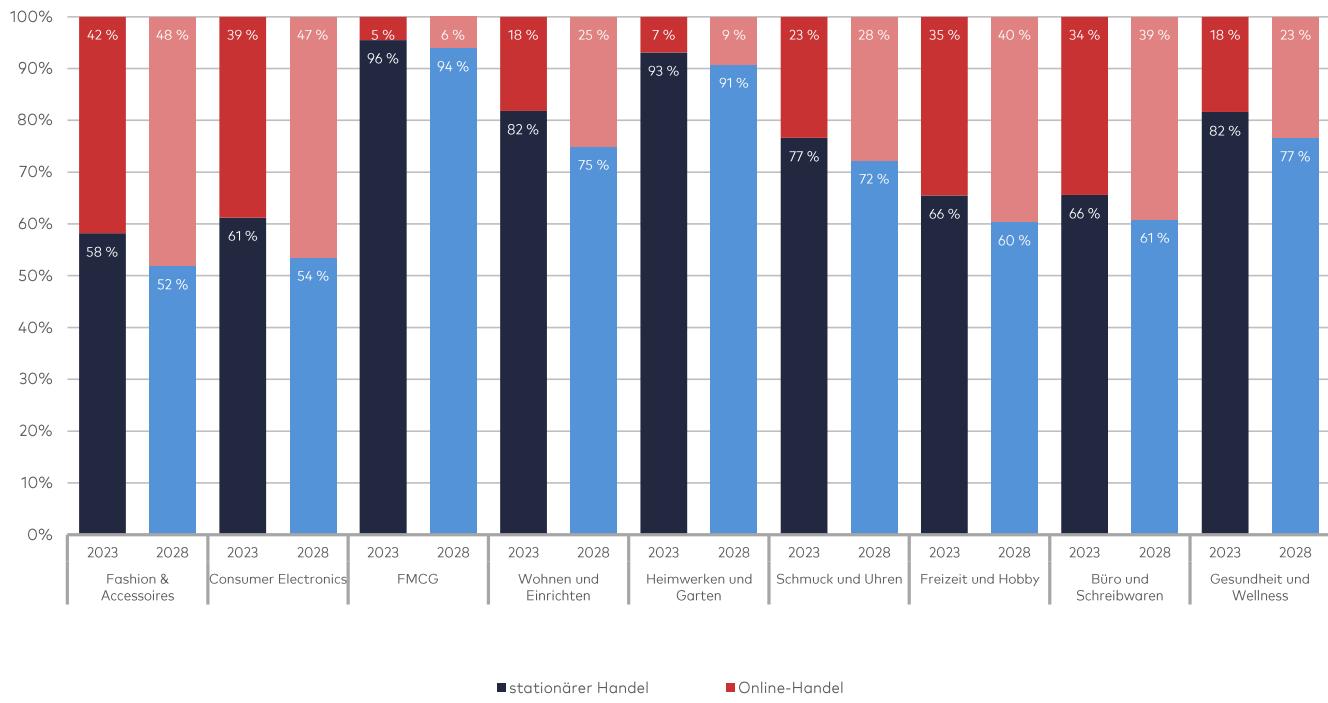


Abbildung 25: Anteil des Online-Handel am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2019 und 2025 (Prognose)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Quelle: Modellierung Stadt + Handel auf Grundlage von HDE Online-Monitor 2024; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den zu ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter ist Tabelle 7 zu entnehmen.

Tabelle 7: Relevante Rahmenbedingungen für die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven von Straelen

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für Straelen bis 2030
Einwohnerentwicklung	↑	leicht positive Einwohnerentwicklung (+1,44 %) bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kauf-	→	moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	→	leichte Impulse bei Filialisten im kurzfristigen Bedarfsbereich, branchenübergreifend keine nennenswerten Impulse
Entwicklung der Flächenproduktivität	→	nennenswerte positive Entwicklung nur in ausgewählten Sortimentsbereichen (konjunkturbedingte Abschwächung erwartet)
Entwicklung des Online-Handels	↓	konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentsspezifischen Unterschieden
Weltweite multiple Krisen	↓	absehbar sich fortsetzende weltweite Krisen beeinträchtigen das Konsumklima und Lieferketten (aktuell u. a. Energiekrise, Wirtschaftskrise, Ukraine-Krieg und Nachwirkungen Covid-19-Pandemie)
Versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungsrechtliche Impulse	→	sortimentsspezifische Entwicklungsperspektiven im Rahmen des grundzentralen Versorgungsauftrages

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

5.1.3 Warengруппenspezifische Entwicklungsperspektiven für Straelen

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der möglichen Entwicklungsimpulse ergeben sich für die Stadt Straelen bis 2030 warengруппenspezifische Entwicklungsperspektiven, die nachfolgend dargestellt werden. Auf eine quantitative Darstellung in Form von konkreten Verkaufsflächenzahlen wird an dieser Stelle bewusst verzichtet, da diese fälschlicherweise in der Praxis häufig als Handlungsschwellen verstanden werden. Aus diesem Grund wird im Folgenden eine qualitative Einordnung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven vorgenommen.

Mögliche Warengруппenspezifische Entwicklungsperspektiven

Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Straelen beträgt rd. 83 % (Stand 06/2025), wobei sortimentsspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen mögliche Entwicklungsperspektiven im Rahmen von Ansiedlungen, Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben sowie die Sicherung von Einzelhandelsbetrieben.

Aus der warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektive ergeben sich gewisse Handlungsbedarfe für einzelne Warengruppen. Für die Stadt Straelen ergeben sich damit stadtentwicklungsrechtlich und versorgungsstrukturell begründbare Entwicklungsperspektiven in einigen Warengruppen. Insbesondere in den Warengruppen sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich bestehen Entwicklungspotenziale.

Tabelle 8: Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Stadt Straelen bis 2030

Warengruppe	Handlungsbedarf	Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	■ □ □	Sicherung des vorhandenen Angebots sowie Ermöglichen einer bedarfsgerechten Weiterentwicklung der Nahversorgung in quantitativer und qualitativer Hinsicht insb. auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sowie aufgrund der hohen Bedeutung der Lebensmittelmärkte für die Kernstadt Straelen
Drogerie, Parfümerie & Kosmetik	■ □ □	Sicherung des vorhandenen Angebots sowie bedarfsgerechte Weiterentwicklung; weitere Fachgeschäfte als mögliche Angebotsarrondierung in der Kernstadt (z. B. Kosmetikgeschäft) wünschenswert, allerdings geringe Realisierungswahrscheinlichkeit wegen hoher Online-Affinität im Segment Parfümerie & Kosmetik
sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich	■ ■ □	Sicherung bzw. Aufrechterhaltung der Versorgungsfunktion im Sortiment Blumen/zoologischer Bedarf; verträgliche Sicherung der ergänzenden Angebote im Kontext der Randsortimente der weiteren Angebote; weitere Entwicklungen im Bereich Papier/Büro/Schreibwaren sowie Bücher insb. in der Straeler Innenstadt
Fashion & Accessoires	■ □ □	Sicherung und nach Möglichkeit gezielte und kleinteilige Stärkung der Versorgungsfunktion unter besonderer Beachtung der Wettbewerbssituation (u. a. Nähe zu leistungsstarken Mittel- und Oberzentren sowie Nähe zum niederländischen Städten Venlo, Roermond), der Konkurrenz durch den Online-Handel sowie der Folgen der
Heimwerken & Garten	■ □ □	Sicherung der Versorgungsfunktion im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf sowie im Baumarkt sortiment insb. im Kontext des strukturprägenden Baufachmarkts Dahlmann (sofern der Betrieb vom Markt abgehen sollte, würde sich das entsprechende Potenzial nochmals erhöhen)
Freizeit & Hobby	■ □ □	Aufgrund der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Straelen und der hohen Online-Affinität der jeweiligen Warengruppen besteht trotz der aktuell sehr geringen Angebotsfunktion nur ein eingeschränktes Entwicklungspotenzial; Angebote in dieser Warengruppe ergeben sich hauptsächlich durch Randsortimente - diese gilt es, in Ansätzen i. S. d. bestehenden gesamtstädtischen Versorgungsfunktion zu sichern; Fokussierung möglicher Angebotsergänzungen auf die Straeler Innenstadt
Gesundheit & Wellness	■ □ □	Sicherung der bestehenden Angebotsstrukturen insb. vor dem Hintergrund des demografischen Wandels; i. S. d. grundzentralen Versorgungsfunktion lediglich bedarfsgerechte Weiterentwicklung bzw. Ergänzung in der Warengruppe Gesundheit & Wellness
Wohnen & Einrichten	■ □ □	Der Möbelmarkt wird nach aktueller Information zum Ende des Jahres 2025 vom Markt abgehen. In diesem Kontext steigen die rechnerischen Potenziale in der Warengruppe an. Ob hieraus jedoch vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen im Bereich Möbel (Marktkonsolidierung bzw. auch leicht erkennbare Schrumpfungsprozesse) ein realistische Entwicklungspotenzial erwächst, hängt im Wesentlichen von den Entscheidungen der Marktteilnehmer ab.
Elektronik & Haushaltsgeräte	■ □ □	Sicherung des kleinteiligen Fachangebots; weiteres Entwicklungspotenzial aufgrund der hohen Online-Affinität der Warengruppe und der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Straelen gering; mögliche Weiterentwicklungen im Rahmen dieser Warengruppen sollten primär im ZVB Innenstadt Straelen erfolgen
Uhren & Schmuck	■ □ □	Sicherung des kleinteiligen Fachangebots; i. S. d. grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Straelen kein weiterer wesentlicher Handlungsbedarf zum Ausbau des Einzelhandelsangebots erforderlich, jedoch auch kein Entwicklungsverbot; sortimentsspezifische Weiterentwicklungen sollten im ZVB Innenstadt Straelen erfolgen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel.

Die Ermittlung der warentypischen Entwicklungsperspektiven verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Warengruppen. Für Straelen bedeuten die Prognoseergebnisse zu den warentypischen Entwicklungsperspektiven, dass

- in einzelnen Warengruppen die vorhandenen Angebotsstrukturen gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden können, insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der zentralen Bedeutung der Nahversorgung für die Kernstadt,
- in Sortimenten mit geringer Entwicklungsperspektive – insbesondere bei hoher Online-Affinität – neue Angebote in der Regel nur über ergänzende

- Randsortimente realisierbar sind, wobei der ZVB Innenstadt als bevorzugter Entwicklungsraum zu betrachten ist,
- eine deutliche Überschreitung der ermittelten Entwicklungsspielräume oder eine Ansiedlung an nicht konzeptkonformen Standorten zu städtebaulich nachteiligen Wirkungen führen und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgungsstruktur gefährden kann,
 - in Warengruppen mit begrenztem Entwicklungspotenzial der Standortwahl im Rahmen der stadtentwicklungspolitischen Steuerung ein besonderes Gewicht beizumessen ist, wobei sortimentsspezifische Weiterentwicklungen vorrangig im ZVB Innenstadt erfolgen sollten.

Wie vorausgehend beschrieben, können, sollen und dürfen die Entwicklungsperpektiven keine „Grenze der Entwicklung“ darstellen, sondern sind vielmehr als Orientierungswerte zu verstehen. Auch Vorhaben, die ermittelte Potenziale überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Straelen korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

5.2 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR DIE STADT STRAELEN

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Straelen bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätssetzung angestrebt werden:

- 1. Stärkung der Gesamtstadt:** Erhalt und die Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Straelen erfolgen unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven mit dem Ziel, die Einzelhandelszentralität nachhaltig zu sichern und weiter auszubauen.
- 2. Stärkung des ZVB Innenstadt Straelen:** Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs erfolgt durch die Sicherung, Ergänzung und Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen sowie durch die gezielte Sicherung und Weiterentwicklung der Angebotsqualität. Dabei kommt der Sicherung der Nahversorgungsangebote als bedeutende Frequenzbringer eine besondere Rolle zu, wobei gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung zu vermeiden sind.
- 3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Quantitative, qualitative und räumliche Verbesserung der Nahversorgung. Sicherung der Nahversorgung durch bedarfsgerechte Weiterentwicklung an (perspektivischen) Nahversorgungsstandorten. Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermeiden.
- 4. Ergänzung durch vorhandene Ergänzungsstandorte:** Sinnvolle Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs und der Nahversorgung durch ergänzende Standorte für insbesondere großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Dabei sind städtebaulich negative Wechselwirkungen zwischen den Ergänzungsstandorten und der bestehenden Zentren- und Nahversorgungsstruktur zu vermeiden, ein restriktiver Umgang mit

zentrenrelevanten Sortimenten sicherzustellen und gleichzeitig die Gewerbegebiete vorrangig für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern.

Abbildung 26 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Straelen.

1. Ziel Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel Stärkung des ZVB Innenstadt Straelen	3. Ziel Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	4. Ziel Ergänzung durch vorhandene Ergänzungsstandorte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion ▪ Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven ▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs durch Sicherung, Ergänzung und Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen ▪ Sicherung und Weiterentwicklung der Angebotsqualität ▪ Sicherung der Nahversorgungsangebote als bedeutende Frequenzbringer des zentralen Versorgungsbereiches ▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Qualitative und quantitative Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen ▪ Sicherung der Nahversorgung durch bedarfsgerechte Weiterentwicklung an (perspektivischen) Nahversorgungsstandorten ▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich vermeiden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sinnvolle Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs und der Nahversorgung durch Ergänzungsstandorte für (v. a. großflächigen) nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ▪ Vermeidung zunehmender städtebaulich negativer Wechselwirkungen zwischen den Ergänzungsstandorten und der Zentren- und Nahversorgungsstruktur ▪ restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten Sortimenten ▪ Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Abbildung 26: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Straelen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen wird nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium entwickelt, sodass die Verfolgung des einen Ziels nicht die Umsetzung eines anderen Ziels gefährdet.

6

Einzelhandelskonzept für Straelen

Aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung werden im Folgenden das Zentren- und Standortkonzept, die Liste zentren-, nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Stadt Straelen entwickelt.

6.1 ZENTRENKONZEPT

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zulegenden Kriterien werden in Kapitel 4.6 detailliert vorgestellt.

6.1.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen

Die Innenstädte sowie die Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung Zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essenzielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandels- und Zentrenkonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung Zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einer Innenstadt, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 27). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

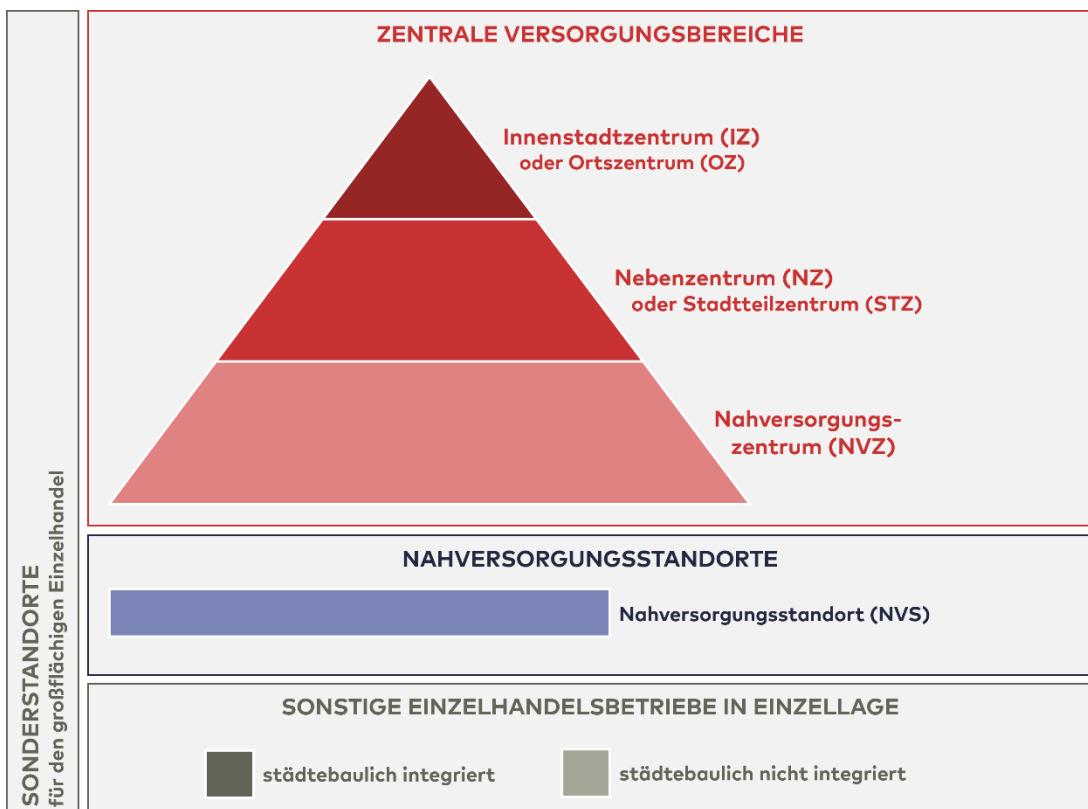


Abbildung 27: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:¹⁵

1. **Innenstadtzentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
2. **Nebenzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.
3. **Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilebereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

¹⁵ Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandels- und Zentrenkonzepten)
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.¹⁶

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.¹⁷

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.¹⁸

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.¹⁹

EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbraucher nahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.²⁰

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungs-

¹⁶ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

¹⁷ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

¹⁸ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

¹⁹ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

²⁰ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

zentrums einzustufen sind, zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als Zentraler Versorgungsbereich einzustufen.²¹

Während die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben ist, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 28 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

²¹ Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

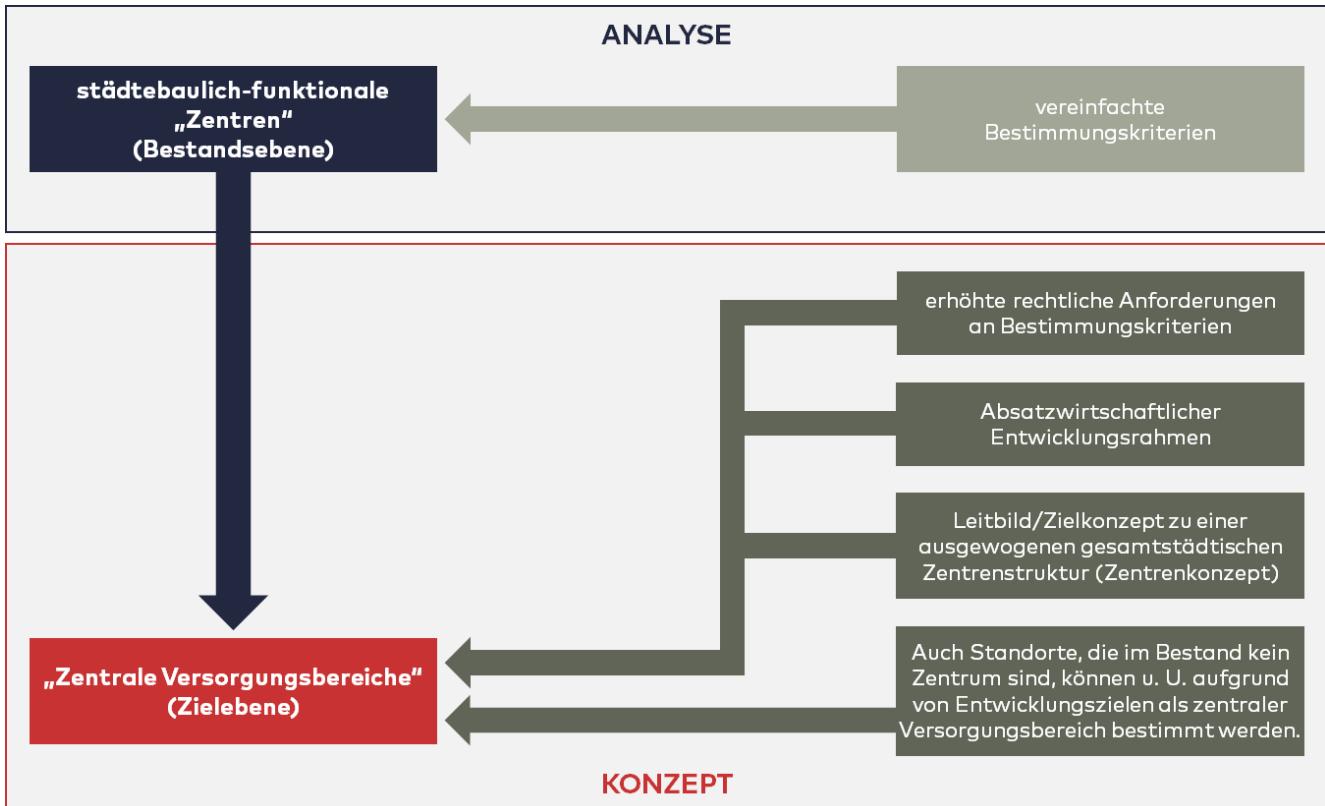


Abbildung 28: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Aspekte des Einzelhandels

- Warenpektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadhistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Zur Darstellung der Gesamattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche

Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.²²

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.²³

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

6.2 ZENTRENSTRUKTUR VON STRAelen

Im EHK Straelen 2015 sind für die Stadt Straelen mit dem ZVB Innenstadt Straelen und die beiden Sonderstandorte Ergänzungsstandort An der Oelmühle und Ergänzungsstandort Großmarktstraße enthalten. Auf Grundlage der städtebaulichen Analyse (siehe Kapitel 4.6) und den Untersuchungsergebnissen hinsichtlich der dargestellten Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche sowie die Entwicklungen innerhalb der Stadt Straelen, werden im Rahmen des vorliegenden Konzeptes für die Stadt Straelen der ZVB Innenstadt Straelen und der Ergänzungsstandort An der Oelmühle fortgeschrieben.

6.2.1 ZVB Innenstadt Straelen

Der ZVB Innenstadt Straelen wurde bereits im EHK Straelen 2015 ausgewiesen. Es ist der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Stadt Straelen. Dieser weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf.

²² Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein Zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

²³ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.6.

Räumliche Ausprägung

Der ZVB Innenstadt Straelen umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrengänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Straelen. Da seit dem bestehenden Einzelhandelskonzept Straelen 2015 keine wesentlichen strukturellen Veränderungen eingetreten sind und sich die bisherige Abgrenzung insgesamt bewährt hat, wird diese im Grundsatz fortgeschrieben. Lediglich im südwestlichen Teilbereich wird eine geringfügige Anpassung der Abgrenzung empfohlen, um den dort befindlichen Betrieb sowie die zentrengänzenden Funktionen einzubeziehen und in die Abgrenzung zu integrieren.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 29 für den ZVB Innenstadt Straelen dargestellt.

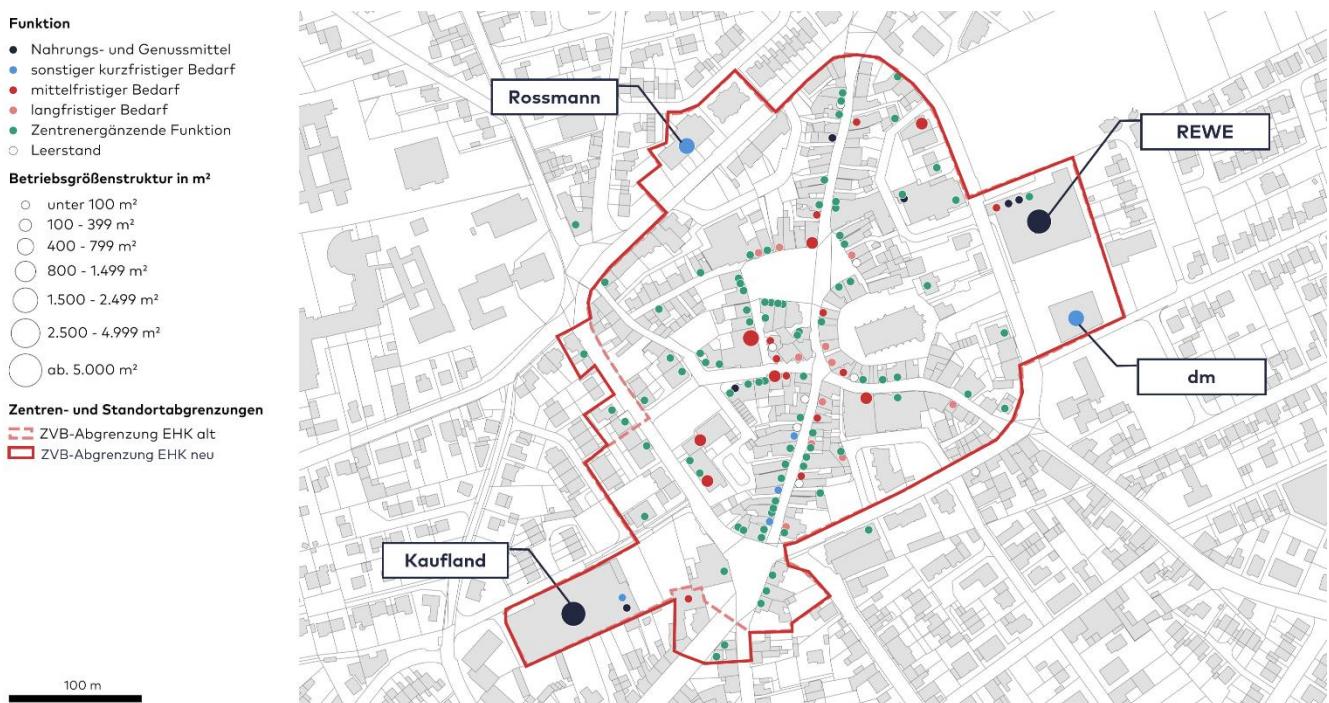


Abbildung 29: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Straelen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2025; Kartengrundlage: Stadt Straelen.

Nutzungsstrukturen

Auf Grundlage der städtebaulichen Analyse sowie die minimale Anpassung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ergeben sich keine signifikanten Veränderungen in der bestehenden Nutzungsstruktur. Die funktionale Gliederung des Untersuchungsraums bleibt unverändert. Durch die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches verändern sich die Kenndaten daher nicht maßgeblich.

Entwicklungszielstellungen

- Erhalt und Stärkung der Angebotsfunktion unter Berücksichtigung der grundzentralen Versorgungsfunktion
- Sicherung der für die Funktion des Innenstadtzentrums unerlässlichen Magnetbetriebe
- Primärer Ansiedlungsraum für den zentrenrelevanten Einzelhandel
- Gleichzeitig Berücksichtigung bei Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (insb. kleinteilige Fachgeschäfte) i. S. d. attraktiven Angebotsbündelung
- Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen durch Nutzung bestehender Leerstände und Erschließung neuer Flächen (insb. zur Ansiedlung nicht-standardisierter Nutzungskonzepte, z.B. Mixed-Use-/Pop-Up-Konzepte)
- Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und nachgeordnet Wohnen,
- Weitere Empfehlungen ergeben sich aus den Ergebnissen der Online-Befragung

Wie sich aus der Analyse des ZVB und auch aus den dazu geführten Diskussionen in projektbegleitenden verwaltungsinternen Abstimmungen und dem Arbeitskreis herausgestellt hat, gilt es den ZVB Innenstadt Straelen in seiner Funktion als zentraler Einzelhandelsstandort zu stärken und insgesamt weiterzuentwickeln.

Grundsätzlich gilt es die Stärken des ZVB Innenstadt Straelen zu erkennen, herauszustellen, zu qualifizieren und zu kommunizieren sowie einen funktional und städtebaulich attraktiven „Rahmen“ für zukünftige Formate bereitzustellen. Hierfür empfiehlt sich ein ganzheitlicher Planungsansatz zur Stärkung, Positionierung und Profilierung, der neben einer angemessenen, qualitätsvollen Entwicklung des Einzelhandelsbestands auch einen ausgewogenen Mix aus Freizeit-, Kultur- und Erholungsangeboten mit hohen Aufenthaltsqualitäten sowie ein geeignetes Wohnangebot umfassen sollte.

6.3 NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.8 bereits tiefergehend analysiert. Nachfolgend findet eine ergänzende Darstellung der Nahversorgungsstandorte statt. Im Anschluss daran werden Empfehlungen zum Erhalt und zur Verbesserung der Nahversorgung in Straelen formuliert.

6.3.1 Nahversorgungsstandorte

Neben dem zentralen Versorgungsbereich werden im EHK Straelen 2015 keine Nahversorgungsstandorte ausgewiesen. Nachfolgend wird die Ausweisung sogenannter Nahversorgungsstandorte geprüft. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmarkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (siehe Kapitel 6.1.1). Die gezielte Ausweisung solcher

Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Straelen dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Bericht orientiert sich an den Bestandsstrukturen der Stadt Straelen. Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das Nahversorgungskonzepts vorgegebenen Kriterien für Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSANDORTE

- **Der Standort muss städtebaulich integriert sein:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. soll idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben sein. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisation der städtebaulichen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt.
- **Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein:** Der Standort sollte in räumlicher Nähe (bis zu 500 m Entfernung) zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt des ÖPNV liegen. Mindestens soll sich der Standort innerhalb einer Entfernung von 750 m zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt befinden. Von einer regelmäßigen Anbindung kann bei einer mind. einstündigen Taktung über einen Zeitraum von sechs Stunden ausgegangen werden.
- **Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche eingreifen:** Zentrale Versorgungsbereiche sind die primären Standortbereiche zur Sicherung der Nahversorgung. Nahversorgungsstandorte sichern nachgeordnet die wohnortnahe Versorgung von Siedlungsbereichen, die (auch perspektivisch) nicht ausreichend durch zentrale Versorgungsbereiche versorgt werden. Diese Funktion ist bei einer zu großen Nähe von Nahversorgungsstandorten an zentrale Versorgungsbereiche i. d. R. nicht erfüllt. Darüber hinaus können bei einer zu großen Nähe städtebaulich negative Wechselwirkungen zwischen Betrieben an Nahversorgungsstandorten und Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen nicht ausgeschlossen werden.
- **Der Standort soll wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beitragen:** Das Kriterium ist als erfüllt anzusehen, wenn der Standort die Nahversorgung als Ganzes verbessert bzw. sichert. Dabei muss ein überwiegender Teil folgender Teilkriterien erfüllt sein:
 - Sicherung/Optimierung der **räumlichen Nahversorgung**: Ein nicht unerheblicher Anteil der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich des Standortes soll insb. durch diesen Standort versorgt werden.
 - Sicherung/Optimierung der **quantitativen Nahversorgung**: Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung einer unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung oder Zentralität im Ortsteil beitragen.
 - Sicherung/Optimierung der **qualitativen Nahversorgung**: Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung des Betriebstypenmixes, z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimenter, bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen im Ortsteil beitragen.

Betriebe an einem Nahversorgungsstandort dürfen dabei die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches nicht beeinträchtigen und/oder die Nahversorgungsstrukturen schädigen: Auch bei Erfüllen der o. g. Kriterien muss die Dimensionierung von Betrieben standortgerecht erfolgen. Maßgebend dafür sind die Kriterien zur standortgerechten Dimensionierung. Dafür ist i. d. R. eine dezidierte Verträglichkeitsanalyse erforderlich. Dabei sind insb. auch Vorschädigungen, Entwicklungszielstellungen und städtebauliche Besonderheiten des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches zu beachten. Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung ist unbedingt ein realitätsnaher Worst Case zu betrachten. Auch eine prognostische Aussage zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit ist vorzunehmen. Es ist zu beachten, dass je nach Ausgangslage auch Umsatzumverteilungen von weniger als 10 % möglicherweise negative städtebauliche Auswirkungen hervorrufen können.

Eine Ausweisung bzw. Prüfung von Nahversorgungsstandorten wird nachfolgend vorgenommen. Standorte, die den oben beschriebenen Kriterien nicht entsprechen (und deren Beitrag zur Nahversorgung damit relativ gering ist), werden hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage als sonstiger städtebaulich integrierter Standort bzw. als städtebaulich nicht integrierter Standort dargestellt.

Standort Von-Galen-Straße (Aldi Süd)

Der Standortbereich Von-Galen-Straße ist durch einen Lebensmitteldiscounter (Aldi Süd) geprägt. Die Wohnbebauung im Umfeld stellt die städtebauliche Integration sicher. Der Standortbereich befindet sich nordöstlich des ZVB Innenstadt Straelen im Ludwig-Quaas-Straße / Von-Galen-Straße. Der Standort ist städtebaulich gut integriert und ist durch einen Einzelhandelsbetrieb mit dem Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel gekennzeichnet. Der Standort verfügt über eine gute verkehrliche Erreichbarkeit über die Ludwig-Quaas-Straße / Von-Galen-Straße sowie eine ÖPNV-Anbindung durch einen Haltepunkt „Straelen Gelderner Tor“ gesichert.



Abbildung 30: Bewertung des Nahversorgungsstandorts Von-Galen-Straße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2025; Kartengrundlage: Stadt Straelen.

Der Standortbereich Von-Galen-Straße nimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die fußläufige Nahversorgung insbesondere der in den nördlichen Siedlungslagen der Kernstadt wohnenden Bevölkerung ein. Der Standortbereich

erfüllt die Anforderungen und wird daher als **Nahversorgungsstandort ausgewiesen**.

Standort Niederdorfer Straße (Penny)

Der Standortbereich Niederdorfer Straße ist durch einen Lebensmitteldiscounter (Penny) geprägt. Die Wohnbebauung im Umfeld stellt die städtebauliche Integration sicher. Der Standort im Ortsteil Herongen nimmt eine besondere Bedeutung ein, da er den einzigen vorhandenen Einzelhandelsbetrieb im Bereich Narung- und Genussmittel im Ortsteil bildet. Der Standort verfügt über eine gute verkehrliche Erreichbarkeit über die Niederdorfer Straße sowie eine ÖPNV-Anbindung durch einen Haltepunkt „Straelen Niederdorf“ gesichert.

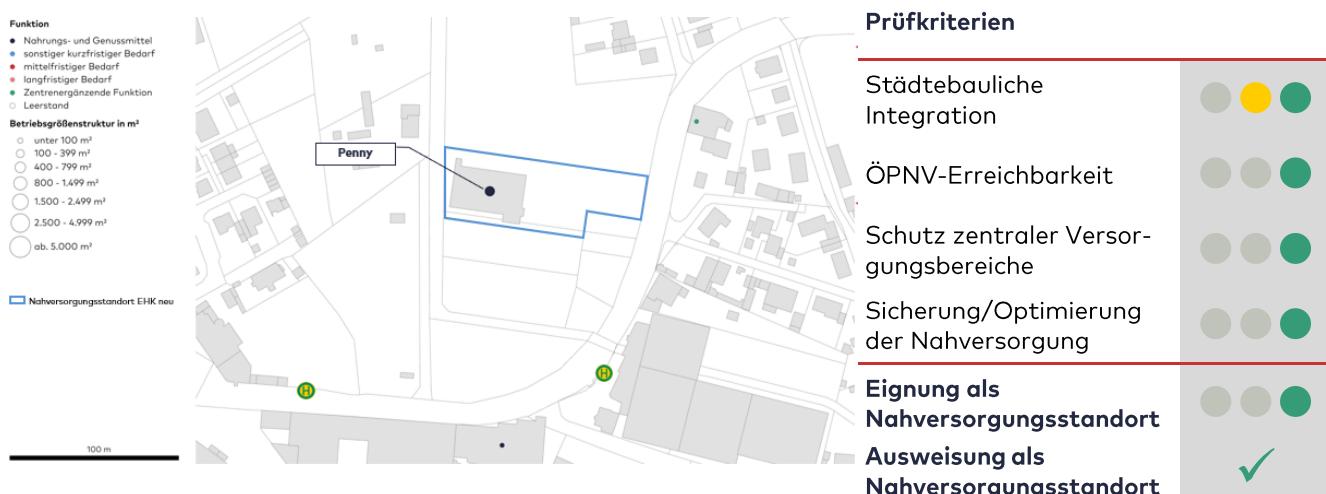


Abbildung 31: Bewertung des Nahversorgungsstandorts Niederdorfer Straße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2025; Kartengrundlage: Stadt Straelen.

Der Standortbereich Niederdorfer Straße übernimmt eine besondere Versorgungsfunktion für den Stadtteil Herongen im südlichen Stadtgebiet. Der Standortbereich erfüllt die Anforderungen und wird daher als **Nahversorgungsstandort ausgewiesen**.

6.3.2 Handlungsprioritäten

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial im kurzfristigen Bedarfsbereich in Straelen ist begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die sich negativ auf die Nahversorgung und den zentralen Versorgungsbereich auswirken können, sollten zukünftige Ansiedlungen oder Erweiterungen nach einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie erfolgen (s. nachfolgende Empfehlungen).

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN STRAELEN

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs;
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereich resultieren könnten;

- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels).

Ziel 2: Integrierte Nahversorgungsstandorte sichern und gemäß landes- und regionalplanerischer Vorgaben bedarfsgerecht und nicht zulasten des ZVB weiterentwickeln

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte und integrierter Lagen;
- Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmitteldiscounter und Supermärkte (ggf. auch durch Optimierung des Fußwegenetzes);
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten;
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben.

Ziel 3: Neue Nahversorgungsstandorte müssen die konzeptionellen Kriterien erfüllen

- Neue Nahversorgungsstandorte sind ausschließlich dort auszuweisen, wo die im Einzelhandelskonzept definierten konzeptionellen Kriterien erfüllt werden.

Ziel 4: Restriktiver Umgang mit Nahversorgungsentwicklungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

Sonstige Empfehlungen:

- Qualitative und bedarfsgerechte quantitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service (insb. auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels)

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 8), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

6.4 SONDERSTANDORTKONZEPT

Im EHK Straelen 2015 sind für die Stadt Straelen die beiden Standortbereiche An der Oelmühle und Großmarktstraße als Ergänzungsstandorte ausgewiesen. Auf Grundlage der Ergänzungsstandortanalyse (siehe Kapitel 4.9), werden im Rahmen des vorliegenden Konzeptes für die Stadt Straelen der Ergänzungsstandort An der Oelmühle fortgeschrieben. Aufgrund fehlender Entwicklungsperspektiven entfällt der Ergänzungsstandort Großmarktstraße in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts.

6.4.1 Konzeptionelle Einordnung von Sonderstandorten

Im Sinne einer gesamtstädtischen Standortbalance sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der Sonderstandorte verbunden. Sonderstandorte sind in der Zielstellung dieses Konzeptes grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die im Hauptzentrum Innenstadt räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die der zentrale Versorgungsbereich wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an den Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von Sonderstandorten und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftbindung beitragen.

6.4.2 Ergänzungsstandort An der Oelmühle

Räumliche Ausprägung

Der Ergänzungsstandort An der Oelmühle umfasst den Bereich östlich des Innenstadtbereichs zwischen der An der Oelmühle und der B 58. Der Ergänzungsstandort hat zwei Einzelhandelsbetrieben des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs. Die Festlegungsempfehlung des Ergänzungsstandortes orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Straelen. Die Abgrenzung aus dem bestehenden EHK Straelen 2015 hat sich im Großen und Ganzen bewährt und wird dahingehend ausgewiesen und fortgeschrieben.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 6.1.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Der Ergänzungsstandort ist räumlich integriert und zu großen Teilen von Wohnbebauung eingefasst.
- Die Abgrenzung des Ergänzungsstandortes orientiert sich hauptsächlich an den vorhandenen, großflächigen Einzelhandelsstrukturen.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Ergänzungsstandortes erforderlich. Diese wird in Abbildung 32 für den Ergänzungsstandort An der Oelmühle dargestellt.

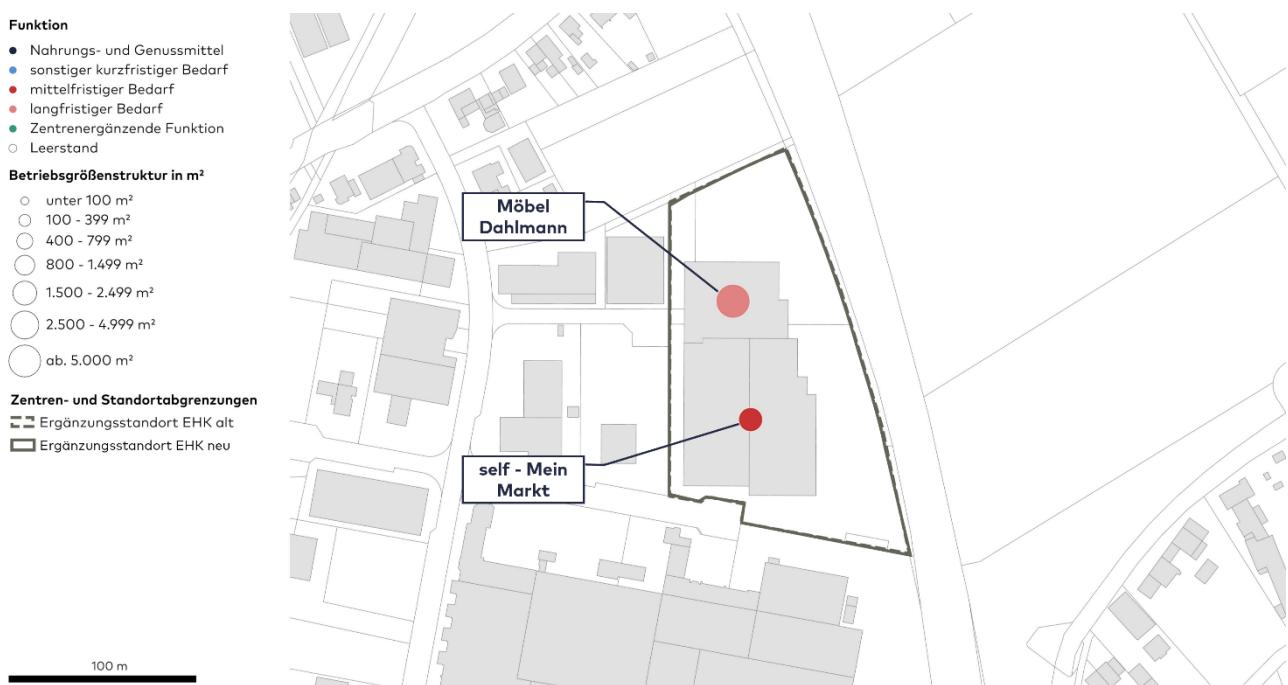


Abbildung 32: Räumliche Abgrenzung des Ergänzungsstandort An der Oelmühle

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02-03/2025; Kartengrundlage: Stadt Straelen.

Nutzungsstrukturen

Auf Grundlage der städtebaulichen Analyse sowie der Fortschreibung der Abgrenzung des Ergänzungsstandorts ergeben sich keine Veränderungen in der bestehenden Nutzungsstruktur. Ungeachtet des zum Jahresende 2025 anstehenden Betreiberabgangs (Möbel Dahlmann) bleibt die funktionale Bedeutung des Ergänzungsstandortes unverändert. Weder durch die Betriebsabgänge noch durch die Fortschreibung der Abgrenzung ergeben sich Änderungen in der Funktion, so dass der Standort weiterhin seiner Rolle als Ergänzungsstandort entspricht und entsprechend nachgenutzt werden kann.

Entwicklungsziele Ergänzungsstandort An der Oelmühle

- Positivstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortimenten,
- keine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nachversorgungsrelevantem Hauptsortiment,
- behutsamer Umgang mit Umstrukturierungen und Erweiterungen von Bestandsmärkten hinsichtlich zentrenrelevanter Randsortimente, insbesondere

aufgrund möglicher negativer Wechselwirkungen mit dem ZVB Innenstadt Straelen.

6.5 ZENTREN- UND STANDORTMODELL FÜR DIE STADT STRAELEN (ZIELPERSPEKTIVE)

Zusammenfassend werden in der Stadt Straelen gemäß vorliegender Konzeptfortschreibung mit dem ZVB Innenstadt Straelen, dem Ergänzungsstandort An der Oelmühle die beiden Nahversorgungsstandorte Von-Galen-Straße (Aldi Süd) und Niederdorfer Straße (Penny) ausgewiesen. In der nachfolgenden Abbildung 33 werden die räumliche Verteilung der Zentrenstruktur auf gesamtstädtischer Ebene zusammenfassend dargestellt.

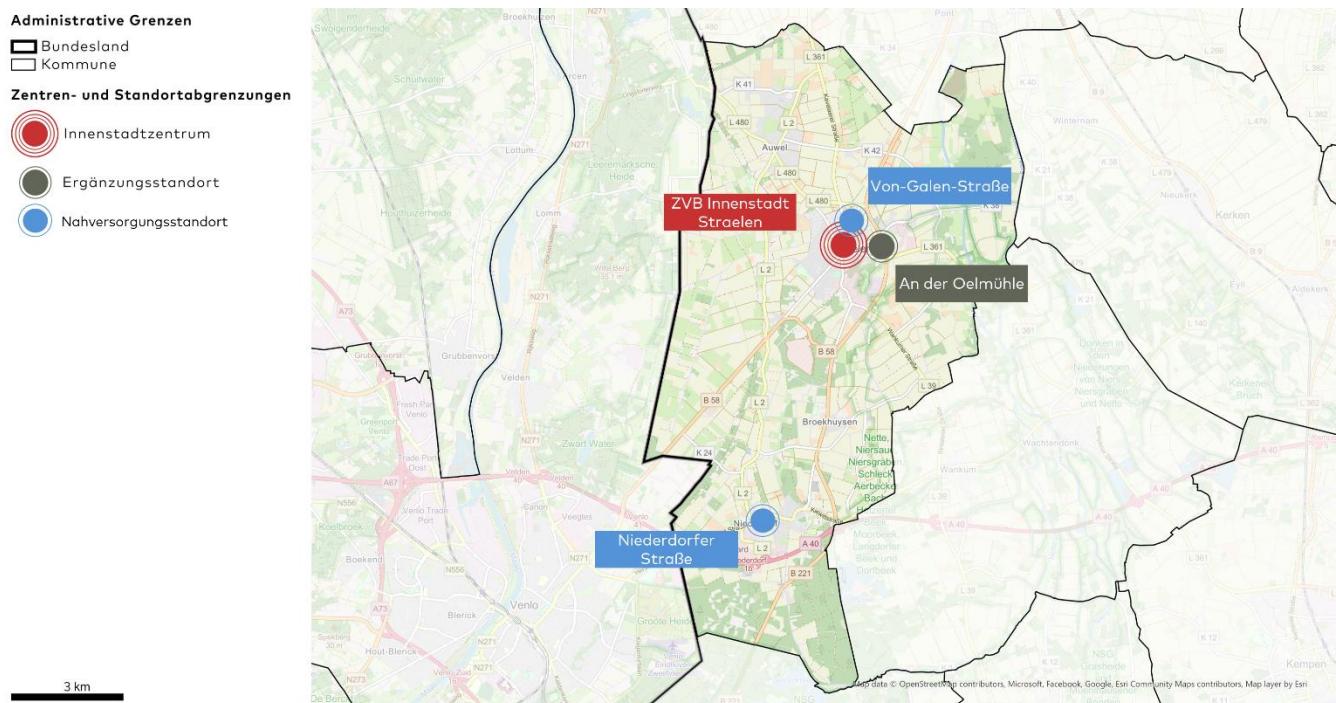


Abbildung 33: Zentrenstruktur Straelen 2025

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Sortimentsliste

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Straelen als zentrenrelevant sowie als nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht. Die Sortimentsliste für Straelen basiert auf der Sortimentsliste des EHK Straelen 2015, der Sortimentsliste des LEP NRW 2024 sowie auf den aktuellen im Stadtgebiet bestehenden Angebotsstrukturen. Die Überprüfung der Sortimentsliste von Straelen erfolgte dabei analog zum Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ-Code 2025). In diesem Zusammenhang wurden Modifizierungen der Benennungen und Gruppierungen von Sortimenten vorgenommen.

7.1 METHODISCHE HERLEITUNG

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des EHK zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Koppelung mit anderen Sortimenten begründet.

BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

Nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die den Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und
- die dort zu einer flächendeckenden wohnortnahmen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentralen Lagen nicht prägen und
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen eignen.

Zusätzlich basiert die Fortschreibung der Sortimentsliste auf Inhalten und Aussagen des LEP NRW. Im Rahmen des LEP NRW (Ziel 6.5-2) werden die folgenden Sortimente als zentrenrelevant definiert und sind unter Berücksichtigung der zuvor genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in der Sortimentsliste der Stadt Straelen als zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente definiert worden:

- „Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe/Lederwaren
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelarbeiten, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdarten, Reitarten und Sportgroßgeräte)
- Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto - ohne Elektro großgeräte, Leuchten)
- Uhren/Schmuck
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)“

7.2 STRAELENER SORTIMENTSLISTE

Aus den rechtlichen Anforderungen, den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen sowie der bewährten Sortimentsliste des EHK Straelen 2015 und der Sortimentsliste des LEP NRW 2024 ergibt sich die folgende Liste zentrenrelevanter bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Straelen (siehe Tabelle 9).

Tabelle 9: Sortimentsliste für die Stadt Straelen (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante* Sortimente	nicht zentrenrelevante** Sortimente
Apotheken	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Baumarktsortiment i. e. S.
Augenoptik		Bettwaren, Matratzen
Bekleidung (inkl. Arbeitsbekleidung)	Nahrungs- und Genussmittel	Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Briefmarken und Münzen	(Schnitt-)Blumen	Elektrogrößgeräte
Bücher	Zeitungen/Zeitschriften	Fahrräder und Zubehör
Elektrokleingeräte		Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Glas/Porzellan/Keramik		Heimtextilien (Gardinen, Sicht-/ Sonnenschutz)
Haus-/Bett-/Tischwäsche		Lampen/Leuchten
Hausrat/Haushaltswaren		Kinderwagen
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Musikinstrumente und Musikalien		Pflanzen/Pflanzartikel
Neue Medien/Unterhaltungselektronik		Sportgrößgeräte
Parfümerieartikel und Kosmetika		Waffen/Jagdbedarf/Angeln
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere
Schuhe, Lederwaren (inkl. Sportschuhe)		
Spielwaren		
Sportartikel		
Uhren/Schmuck		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht nahversorgungsrelevant; erläuternd, aber nicht abschließend.

Für die kommunale Feinsteuierung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzepts als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.

Gegenüber der Sortimentsliste des EHK Straelen 2015 ergeben sich in einzelnen Bereichen Modifikationen. Teilweise wurden Sortimente zusammengeführt, um die Systematik den aktuellen Warengruppenbezeichnungen sowie veränderten Zuordnungen anzupassen. Darüber hinaus ergeben sich, resultierend aus der städtebaulichen Verortung der sortimentsspezifischen Verkaufsflächen in Straelen, aus den regionalplanerischen Empfehlungen sowie aus den künftigen städtebaulichen Entwicklungen, weitere Anpassungen und Neuzuteilungen einzelner Warengruppen.

So wurde das Sortiment **Fahrräder und Zubehör** im EHK Straelen 2015 als zentrenrelevant eingestuft. Die zwischenzeitlich gewachsene Bedeutung des Online- und Versandhandels im Fahrradsegment erfordert jedoch eine Anpassung der Bewertung im stationären Handel. Perspektivisch gewinnen vor allem das „Einkaufserlebnis“ sowie ergänzende Service- und Reparaturleistungen an Bedeutung und stellen ein zentrales Abgrenzungskriterium gegenüber nicht-stationären Vertriebswegen dar. Vor diesem Hintergrund sind im Fahrradeinzelhandel aktuell

insbesondere zwei Entwicklungslinien zu beobachten: Einerseits die Stärkung kleinteiliger, spezialisierter Fachgeschäfte (z. B. Zielgruppenorientierung auf Rennradfahrer) mit Ausbau der Service- und Reparaturleistungen, andererseits die Expansion großflächiger Fahrradfachmärkte bzw. die Transformation von Fachgeschäften zu Fachmärkten durch Flächenerweiterung und häufig standortverlagerungsbedingte Umstrukturierungen.

Das Sortiment **Lampen/Leuchten** wurde überprüft und als nicht zentrenrelevant eingestuft. In der Stadt Straelen existiert derzeit kein Fachgeschäft mit diesem Hauptsortiment, auch unter Berücksichtigung der absehbaren Marktentwicklungen ist zukünftig nicht von einer Ansiedlung entsprechender Betriebe auszugehen. Mit der Einordnung als nicht zentrenrelevant wird zugleich eine sachgerechte Abbildung der realen Markt- und Standortverhältnisse vorgenommen.

8

Steuerungsleitsätze

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Straelen und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

8.1 EINORDNUNG UND BEGRÜNDUNG DER STEUERUNGSLEITSÄTZE

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen, des künftigen EHK sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in Straelen insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

8.2 STEUERUNGSLEITSÄTZE FÜR DIE STADT STRAELEN

Folgende Steuerungsleitsätze werden für die Stadt Straelen empfohlen. Die Einordnung der zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente sind Tabelle 9 zu entnehmen:

Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden.

- Im **ZVB Innenstadt Straelen** primär, um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung des Innenstadtzentrums zu begünstigen.
- In den **sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** ist Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment lediglich deutlich untergeordnet und nur zur Versorgung des „engeren Gebietes“ (deutlich kleinflächig) möglich.

- In **nicht integrierten Lagen** soll eine Entwicklung von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten restriktiv gehandhabt.

Leitsatz II: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem* Hauptsortiment soll primär im zentralen Versorgungsbereich und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an (perspektivischen) Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.

- Im **ZVB Innenstadt Straelen** vorrangig aufgrund ihrer Magnetfunktion und der damit einhergehenden hohen Bedeutung als Frequenzbringer für den ZVB.
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung auch an (perspektivischen) **Nahversorgungsstandorten**, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereichen und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden und das Vorhaben standortgerecht dimensioiniert ist.
- In **sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** nur ausnahmsweise deutlich nachgeordnet (i. d. R. deutlich kleinflächig) zur Versorgung des „engeren Gebietes“ (z. B. Lebensmittelhandwerk, Nachbarschaftsladen).
- In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** restriktiver Umgang mit Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (als Ausnahme: Tankstellenshops, Kioske, Hofläden) sowie nur ausnahmsweise geringfügige Verkaufsflächenerweiterung im Sinne des Bestandsschutzes.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem* Hauptsortiment ist – sofern möglich – primär im zentralen Versorgungsbereich sowie sekundär an den ausgewiesenen Ergänzungsstandorten vorzusehen. Darüber hinaus ist eine Ansiedlung oder Erweiterung grundsätzlich auch an anderen Standorten im gesamten Stadtgebiet möglich, wenn städtebauliche/stadtentwicklungspolitische dafür und raumordnerische Gründe nicht dagegen sprechen.

- Im Sinne eines räumlich gebündelten und vielfältigen Angebots soll Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem* Hauptsortiment bei geeigneter Flächenverfügbarkeit und Andienung primär im **zentralen Versorgungsbereich** vorgesehen werden.
- Bei fehlender Flächenverfügbarkeit sowie Nicht-Eignung eines Standorts im zentralen Versorgungsbereich ist entsprechender Einzelhandel am **Ergänzungsstandort** vorzusehen.
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem* Hauptsortiment können darüber hinaus grundsätzlich im **gesamten Stadtgebiet** vorgesehen werden, wenn städtebauliche und/oder stadtentwicklungspolitische Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.
- Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten** Randsortimente ist außerhalb zentraler Versorgungsbereiche auf **bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche** je Betrieb zu begrenzen.
- Es soll stets eine deutliche **inhaltliche Zuordnung des Randsortiments** zum Hauptsortiment gegeben sein.

Leitsatz IV: „Anschmiegen“ an den zentralen Versorgungsbereich. Ausnahmsweise kann eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereich unter Berücksichtigung der zu geordneten Versorgungsfunktion aufgenommen werden.

- Dieser Sachverhalt ist an eine intensive Einzelfallprüfung geknüpft, welche mindestens die folgenden Kriterien enthalten soll:
 - Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im ZVB nachweislich **keine Entwicklungsflächen** zur Verfügung
 - Das Einzelhandelsvorhaben ist mit der Einzelhandelsstruktur im ZVB **funktional abgestimmt** (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und **ergänzt/arrondiert** das Angebot im ZVB.
 - Die Entwicklungsfläche steht in einem **direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang** mit dem ZVB.
 - Die Erweiterung entspricht einer **stadtentwicklungspolitisch abgewogenen** Fortentwicklung des ZVB (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den **gesamtstädtischen Leitsätzen** zur verkaufsflächen-, standort- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Einzelhandelsstrukturen in Straelen.

Leitsatz V: Handwerkerprivileg. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben.

- Zulässig sind derartige Betriebe,
 - wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
 - wenn die Verkaufsfläche in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
 - wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht,
 - wenn die Verkaufsfläche eine Verkaufsflächenobergrenze von **max. 800 m²** nicht überschreitet und
- Eine Begrenzung der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten* Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sowie unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.
- Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern oder die Waren (im Falle eines Handwerksbetriebs) als **branchenübliches Zubehör** betrachtet werden können bzw. im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Straelen künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

9

Schlusswort

Der Einzelhandelsstandort Straelen verfügt über eine gute Ausgangsbasis, um zukünftig eine positive Einzelhandelsentwicklung zu erfahren. Die in diesem Konzept erarbeiteten Maßnahmen und Entwicklungsempfehlungen für den Einzelhandel in Straelen insgesamt, der zentrale Versorgungsbereich und die weiteren Standorte des Einzelhandels dienen als Leitlinie zur weiteren Entwicklung des Einzelhandels. Sie bieten stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben, welche dem Einzelhandel in Straelen entscheidende Wettbewerbsvorteile und Impulse liefern können.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 34).

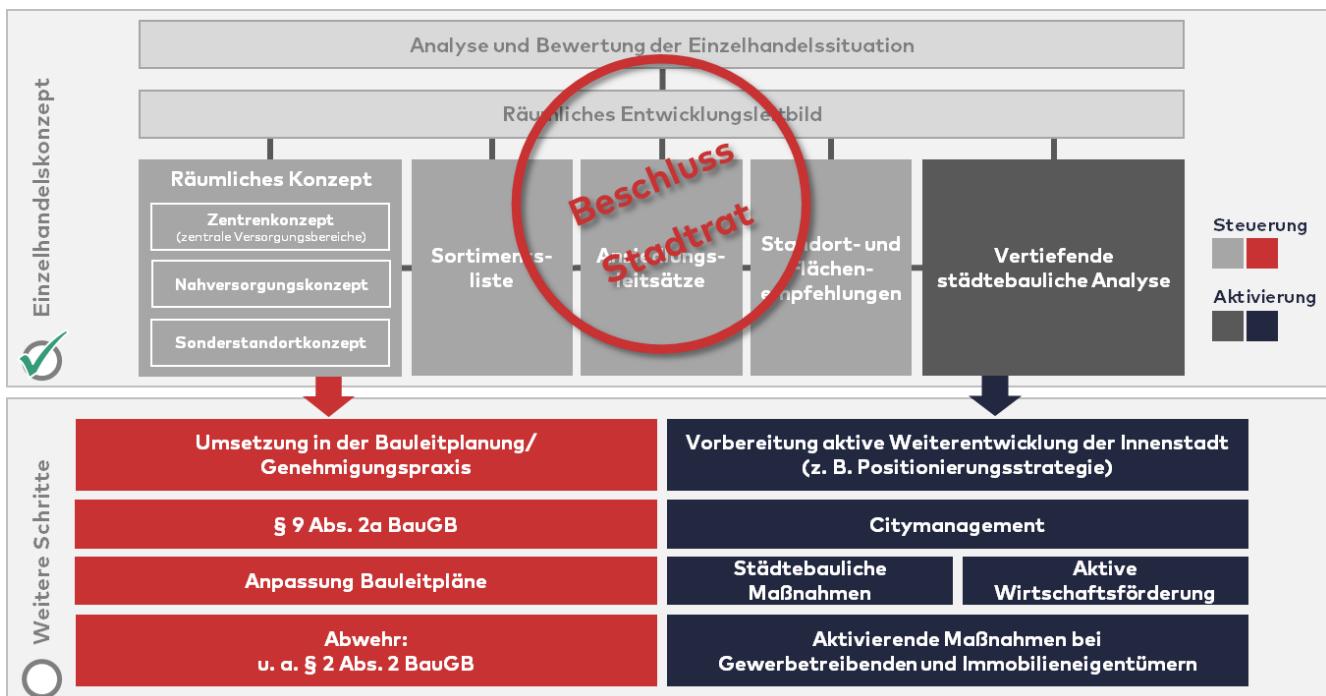


Abbildung 34: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses **EHK** zunächst ein **primär stadtplanerisches Instrumentarium** darstellt, kann es auch in anderen **Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte und der Innenstadt** leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem **Anknüpfungspunkte** für **Planvorhaben**, für **Detailkonzepte zu einzelnen Standorten** und Fragestellungen

(etwa dem Branchenmix) sowie für **prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung**. Insbesondere kann **das EHK erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums bieten**, um sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten (insbesondere benachbarten Zentren) sowie dem Online-Handel zu positionieren. Entsprechend sind **folgende Handlungsansätze für die Innenstadt von Straelen zu empfehlen:**

- **Weiterentwicklung des ZVB Innenstadt Straelen als attraktiver Einkaufs- und Erlebnisraum:** Ziel ist es, die Innenstadt nachhaltig als lebendigen und identitätsstiftenden Ort zu stärken, der neben einem starken Einzelhandel auch Aufenthaltsqualität, Gastronomie und Erlebnisangebote bietet
- **Stärkung des ZVB als primärer Ansiedlungsraum für zentrenrelevanten Einzelhandel:** Die Konzentration der grundzentralen Versorgungsfunktion innerhalb des ZVB dient der Sicherung einer funktional leistungsfähigen Innenstadt und unterstützt die Belebung zentraler Lagen.
- **Ausbau und gezielte Weiterentwicklung standortspezifischer Alleinstellungsmerkmale:** Dazu zählen insbesondere die besondere Atmosphäre des Marktplatzes, die Identität als „Stadt der kurzen Wege“, das Veranstaltungsangebot, Erreichbarkeitsinfrastruktur sowie gastronomische Anziehungspunkte (siehe Kapitel 4.7; Ergebnisse der Online-Befragung).
- **Profilierung der Innenstadt durch ein klares Nutzungs- und Angebotsprofil:** Ziel ist die Schärfung eines eigenständigen Stadtimages, das auf einem ausgewogenen Branchenmix, ergänzenden Dienstleistungen und ergänzender Infrastruktur basiert.
- **Strategischer Umgang mit Leerständen und Entwicklung innovativer Nutzungskonzepte:** Leerstandspotenziale sollen aktiv genutzt werden, etwa durch temporäre Nutzungen, kreative Konzepte oder gezielte Ansiedlungs- politik. Ziel ist es, die Wettbewerbsfähigkeit gegenüber anderen Zentren zu steigern und neue Impulse für die Innenstadt von Straelen zu setzen.
- **Entwicklung passgenauer Standortperspektiven durch Beteiligung und Kooperation:** Unter enger Einbindung der Händlerschaft, der Immobilieneigentümer sowie weiterer lokaler Akteure sollen auf das EHK Straelen abgestimmte Perspektiven für eine nachhaltige Innenstadtentwicklung erarbeitet werden.
- **Aufbau und Umsetzung aktiver Ansiedlungsstrategien:** Im Rahmen der Empfehlungen des ZVB Innenstadt Straelen sollen gezielt gewünschte Betriebstypen akquiriert und unterstützt werden, um Angebotslücken zu schließen und das Standortprofil zu stärken.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein **Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes EHK zu erkennen**. Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf erkennbar ist, sollte **erfahrungsgemäß alle fünf Jahre** bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzeptes erfolgen sollte.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Einzelhandelserlass NRW 2021: Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen: Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2024): Retail Real Estate Report Germany 2023/2024. Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2024): Online-Monitor 2024. Berlin.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2024): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2024. Köln.

Kuschnerus, Ulrich / Bisshopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

LEP NRW 2019: Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

BBE Handelsberatung GmbH (Hrsg.) (2015): Einzelhandelskonzept für die Stadt Straelen. Köln.

DATENBANKEN

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

IT.NRW (Hrsg.): <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online>

Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.): regionalstatistik.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Straelen.....	14
Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse.....	18
Abbildung 3: Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster	19
Abbildung 4: Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz *Prognose	21
Abbildung 5: Entwicklung der Anzahl der Geschäfte im Einzelhandel bundesweit.....	22
Abbildung 6: Entwicklung der Verkaufsfläche.....	23
Abbildung 7: Verkaufsflächenanforderungen von Lebensmittelmärkten	24
Abbildung 8: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Straelen und Umgebung	27
Abbildung 9: Einzelhandelsbestand in Straelen nach Warengruppen und Lagebereichen	29
Abbildung 10: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Straelen.....	32
Abbildung 11: Besuchsgrund der Straeler Innenstadt der befragten Personen (n = 1.1228, Mehrfachantworten möglich).....	37
Abbildung 12: Besuchshäufigkeit der Straeler Innenstadt der befragten Personen (n = 457)	38
Abbildung 13: Einkaufsverhalten der befragten Personen beim Besuch der Straelener Innenstadt.....	38
Abbildung 14: Verkehrsmittelwahl der befragten Personen beim Besuch der Straelener Innenstadt (n = 448)	39
Abbildung 15: Attraktivitätsaspekte der Straelener Innenstadt der befragten Kundschaft (n=353 Ø 3,0)	40
Abbildung 16: vermisste Artikel nach Themenbereichen in der Innenstadt von Straelen	40
Abbildung 17: Wünsche für die Zukunft der Innenstadt von Straelen	41
Abbildung 18: Räumliche Nahversorgungssituation von Straelen	44
Abbildung 19: Standortmodell nach EHK Straelen 2015.....	44
Abbildung 20: Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungserspektiven	51
Abbildung 21: Bevölkerungsprognose Straelen bis 2030	52
Abbildung 22: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland....	53
Abbildung 23: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel.....	54

Abbildung 24:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz	55
Abbildung 25:	Anteil des Online-Handel am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2019 und 2025 (Prognose)	56
Abbildung 26:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Straelen.....	60
Abbildung 27:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft).....	62
Abbildung 28:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen	65
Abbildung 29:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Straelen.....	67
Abbildung 30:	Bewertung des Nahversorgungsstandorts Von-Galen-Straße.....	70
Abbildung 31:	Bewertung des Nahversorgungsstandorts Niederdorfer Straße.....	71
Abbildung 32:	Räumliche Abgrenzung des Ergänzungsstandort An der Oelmühle.....	74
Abbildung 33:	Zentrenstruktur Straelen 2025	75
Abbildung 34:	Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	83

Tabellenverzeichnis

TABELLE	SEITE
Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen.....	15
Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen in Straelen.....	26
Tabelle 3: Einzelhandelsbestand in Straelen	28
Tabelle 4: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Straelen.....	31
Tabelle 5: Relevante, gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich.....	34
Tabelle 6: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Straelen.....	43
Tabelle 7: Relevanten Rahmenbedingungen für die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven von Straelen.....	57
Tabelle 8: Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Stadt Straelen bis 2030	58
Tabelle 9: Sortimentsliste für die Stadt Straelen (Kurzfassung)	78
Tabelle 10: Sortimentsliste für die Stadt Straelen (Langfassung)	90

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch	NuG	Nahrungs- und Genussmittel
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NVS	Nahversorgungsstandorte
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	NZ	Nebenzentrum
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof	ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	OVG	Oberverwaltungsgericht
EHK	Einzelhandelskonzept	SO	Sonderstandorte
EuGH	Europäischer Gerichtshof	VKF	Verkaufsfläche
LEP	Landesentwicklungsplan	ZeF	zentrenergänzende Funktionen
MIV	motorisierter Individualverkehr	ZVB	Zentraler Versorgungsbereich
NRW	Nordrhein-Westfalen		

Anhang

Tabelle 10: Sortimentsliste für die Stadt Straelen (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Apotheken	47.73	Apotheken
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (inkl. Arbeitsbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Briefmarken und Münzen	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
Bücher	47.61	Einzelhandel mit Büchern
Elektrokleingeräte	aus 47.54.0	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Schuhe, Lederwaren (inkl. Sportschuhe)	47.72.1	Einzelhandel mit Schuhen
	47.72.2	Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln und Anglerbedarf)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
nahversorgungsrelevante Sortimente		
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wach- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

nicht zentrenrelevante Sortimente**

Baumarkt sortiment i. e. S.***	aus 47.52.1 47.52.3 aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleineisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten) Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Bettwaren, Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren, Matratzen)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektro großgeräte	aus 47.54.0	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektro großgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleineisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Heimtextilien (Gardinen, Sicht-/ Sonnenschutz)	aus 47.51.0	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen o. ä.)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 aus 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträder, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Pflanzen/Pflanzartikel	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Sport großgeräte	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sport großgeräten)
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; ** Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des EHKs der Stadt Straelen 2025 als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und

Förder Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund,

Handelsregisternummer

HRB 33826

Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43