



Zentrenkonzept 2014 der Stadt Krefeld

Krefeld im Februar 2014

**Stadt Krefeld, Der Oberbürgermeister
Fachbereich 05 – Marketing und Stadtentwicklung
05 - Team Regionales und Stadtentwicklung**

- Auszüge und Abdruck nur mit Quellenangabe gestattet -

Zentrenkonzept 2014 der Stadt Krefeld

Krefeld im Februar 2014

**Stadt Krefeld, Der Oberbürgermeister
Fachbereich 05 – Marketing und Stadtentwicklung
05 - Team Regionales und Stadtentwicklung**

Ansprechpartner: Wolfgang Ropertz
Tel. 02151/86 15 06
Fax. 02151/86 13 25
E-Mail: wolfgang.ropertz@krefeld.de
www.krefeld.de

Abgabepreis: 20,00 Euro

TOP 14

Vorlage des Oberbürgermeisters der Stadt Krefeld

Nr. **5575 /13**

öffentlich

Datum 07.01.2014

FB/Geschäftszeichen: - 05 ro-schl -

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:
Ausschuss für Stadtplanung und Stadtanierung	05.02.2014
Rat	06.02.2014

Betreff

a) 2. Änderung Zentrenkonzept: Entscheidung über Stellungnahmen aus der Offenlage und Beschluss der 2. Änderung b) Zusammenfassung zum Zentrenkonzept 2014

Beschluss:

a) Über die Stellungnahmen zur 2. Änderung des Zentrenkonzeptes mit der Neuabgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche wird im Sinne der Begründung und der Entscheidungsvorschläge der Verwaltung gemäß Anlage A entschieden.

b) Die Zusammenfassung zum Zentrenkonzept 2014 mit integrierter Krefelder Liste (Ratsbeschluss vom 19.02.2008) und der Neuabgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche gemäß Anlage B wird beschlossen.

c) Die Verwaltung wird beauftragt, das Zentrenkonzept 2014 durch Bauleitplanung umzusetzen und im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Unmittelbare finanzielle Auswirkungen

ja

X nein

Beschlussausfertigung

Beschlussfassung

Rat

am 06.02.2014

Stimmverhältnis: mit Mehrheit gegen die Stimme des Ratsmitgliedes DIE LINKE

Für die Richtigkeit

Krefeld, 10.02.2014

Schriftführer



Der Rat der Stadt Krefeld hat am 31.10.2012 beschlossen, den Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet neu aufzustellen und den erarbeiteten Planentwurf mit den dazugehörigen Unterlagen öffentlich auszulegen. In der gleichen Sitzung beschloss der Rat, den Entwurf der 2. Änderung des Zentrenkonzeptes parallel zur Offenlage des Flächennutzungsplanentwurfs öffentlich auszulegen. Inhalt der Änderung ist im Wesentlichen die Überprüfung der im Zentrenkonzept von 2002 definierten Zentrenhierarchie und die parzellenscharfe Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche.

Die Auslegung des Planentwurfs des Flächennutzungsplans mit Begründung und Umweltbericht sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie des Entwurfs der 2. Änderung des Zentrenkonzeptes erfolgte vom 03.12.2012 bis einschließlich 20.12.2012 und vom 07.01.2013 bis einschließlich 01.03.2013. Parallel zur öffentlichen Auslegung wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beiden Planungen durchgeführt.

Anlage A enthält die Stellungnahmen zur 2. Änderung des Zentrenkonzeptes zusammen mit den dazugehörigen Abwägungen und den entsprechenden Entscheidungsvorschlägen.

Anlage B enthält die Neufassung des Zentrenkonzeptes 2014. Diese Fassung besteht aus allen zum Zentrenkonzept gehörenden Teilen einschließlich der 1. und 2. Änderung. Damit steht für Investoren, Politik und Öffentlichkeit sowie für die Verwaltung ein übersichtliches Gesamtdokument als „Zentrenkonzept der Stadt Krefeld 2014“ zur Verfügung.

Das derzeit gültige Zentrenkonzept von 2002 wurde in 2007 hinsichtlich seiner zugrunde liegenden Einzelhandelsdaten aktualisiert und in Bezug auf die Einordnung der Sortimente auf zentrenrelevant und nicht-zentrenrelevant hin überprüft. Am 19.02.2008 beschloss der Rat die „Krefelder Liste“ der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente (Kapitel 4, Seiten 136-142) als 1. Änderung des Zentrenkonzeptes. Diese Klassifizierung der Sortimente entspricht auch den Vorgaben des neuen, rechtskräftigen Landesentwicklungsplans, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel vom 13.07.2013. Es sind keine weiteren Anpassungen erforderlich.

Die nun zur Beschlussfassung anstehende 2. Änderung des Zentrenkonzeptes beinhaltet gemäß des inzwischen geänderten § 24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) und gemäß Landesentwicklungsplan, Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel vom 13.07.2013 die parzellenscharfe Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) (Kapitel 2, S. 17-126). Die zentralen Versorgungsbereiche treten nun an die Stelle der bisher im Zentrenkonzept ausgewiesenen Zentren.

Die im bisherigen Zentrenkonzept 2002 enthaltene sogenannte 80/20 – Regelung für großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment wird ebenfalls beibehalten (S. 143 f). Danach müssen die Kernsortimente von großflächigen Nahversorgungsmärkten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu mindestens 80 % der Verkaufsfläche aus den Sortimenten Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel und Getränke bestehen. Auf der übrigen Verkaufsfläche von max. 20 % dürfen andere nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, wie auch sogenannte Aktionswaren oder Saisonwaren in Discountern vertrieben werden. Mit dieser Regelung wird sicher gestellt, dass Nahversorgungsmärkte außerhalb von ZVB keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche entfalten und diese in ihrem Bestand gefährden können.

Das Zentrenkonzept der Stadt Krefeld verfolgt neben der

- Steuerung des großflächigen Einzelhandels,

fünf weitere Ziele,

- die oberzentrale Funktion von Krefeld zu stärken,
 - das städtische Gefüge in Bezug auf den (großflächigen) Einzelhandel zu ordnen,
 - die Lebensbedingungen in den Stadtteilen zu verbessern,
 - die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt in ihren Funktionen zu erhalten und – sofern möglich – funktional zu stärken und
-

- die verbrauchernahe Versorgung zu verbessern.

Das Zentrenkonzept erfordert seine Umsetzung durch die Bauleitplanung, da allein das Instrument des Bebauungsplans als Ortsrecht eine verbindliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen vermag. Im Zuge der landesplanerischen Abstimmung zum neuen Flächennutzungsplan, die auch bei Verfahren zur Änderung des geltenden Flächennutzungsplans parallel zu einzelnen Bebauungsplanverfahren zur Steuerung des Einzelhandels zwingend erforderlich ist, fordert die Bezirksregierung als Regionalplanungsbehörde ein schlüssiges Einzelhandelskonzept als Grundlage für die Ausweisung von Kern- und Sondergebieten.

Insbesondere durch die nunmehr erfolgte Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und ihre Integration in das Gesamtkonzept wird den Vorgaben der Aufsichtsbehörde und der Landesplanung Rechnung getragen. Die Darstellungen der ZVB werden in den Flächennutzungsplan übernommen. Im Übrigen sind die Vorgaben des Zentrenkonzeptes im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Zu den Ergebnissen im Einzelnen:

Die Zentren werden als ZVB dargestellt. Ihre Funktionsbestimmung ergibt die Zentrenhierarchie (siehe Tabelle auf Seite 146 und Kartendarstellung auf Seite 147). Die dreistufige Gliederung in Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren ist aus den landesplanerischen Regelungen entwickelt. Im Hauptzentrum und in den Nebenzentren (Stadtteilzentren Uerdingen, Hüls und Fischeln), welche sich durch ein vielfältiges Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen in zentraler Lage auszeichnen, sind Ausweisungen von Kerngebieten vorgesehen und damit großflächige Einzelhandelsbetriebe für alle Sortimente zulässig.

Die höchste Funktion in der Zentrenhierarchie fällt dem Hauptzentrum Innenstadt zu (s. Seite 17ff). Danach folgen die Stadtteilzentren Uerdingen (Seite 24ff), Hüls (Seite 30ff) und Fischeln (Seite 37ff). Diese drei Stadtteile sind gegenüber vorher nicht mehr untereinander abgestuft. Unterhalb der Stadtteile befinden sich entsprechend ihrer Funktion die Nahversorgungszentren (NVZ). Es werden insgesamt 15 NVZ unterschieden (Seiten 44 – 126).

Die bisherigen Nahversorgungsbereiche N1 Alte Rather Straße, N2 Insterburger Platz, N4 Kastanienstraße sowie N9 Oppumer Straße entfallen und werden nicht mehr als zentrale Versorgungsbereiche dargestellt. Diese Bereiche werden zukünftig als Nahversorgungsstandorte bewertet. Ebenso wird der bisherige Scharnierstandort SN 3 Lehmheide in das NVZ Gladbacher Straße einbezogen.

Die Kategorie der Scharnierstandorte entfällt, da der neue Landesentwicklungsplan diese Kategorie nicht kennt. Der Scharnierstandort SN 4 Gutenbergstraße wird als ZVB ausgewiesen. Die Scharnierstandorte SN1 Westpreußenstraße, SN2 Glockenspitze / Schönwasserstraße und SN5 Gahlingspfad werden wie weitere bestehende Nahversorgungsmärkte als Nahversorgungsstandorte (keine ZVB) bestimmt.

Nahversorgungsstandorte (Kapitel 3, Seiten 133 ff) sind nicht durchgängig für das gesamte Stadtgebiet erfasst. Denn hierbei handelt es sich um einzelne kleinere oder größere Lebensmittelmärkte und Nahversorgungsbetriebe außerhalb von ZVB, die die Nahversorgung / Grundversorgung der Wohnbevölkerung ergänzen. Ein Nahversorgungsstandort erfüllt aufgrund seiner Lage oder Ausstattung nicht die Kriterien für eine ZVB – Ausweisung.

Die Sonderlagen Nord (Bereich Mevissenstraße) und Süd (Bereich Hafelsstraße) (Kapitel 3, Seite 127 ff) sind ebenfalls keine ZVB. Sie werden aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten neu abgegrenzt und wie bisher zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (Möbel-, Bau-, Garten-, Automärkte) vorgesehen. Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente in diesen Fachmärkten wird gemäß Vorgabe des Landesentwicklungsplans auf max. 10 % der Verkaufsfläche und in begründeten Einzelfällen auf max. 2.500 m² begrenzt.

ZENTRENKONZEPT DER STADT KREFELD 2014

- DEFINITION DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE
 - FUNKTIONSEINSTUFUNGEN
 - STÄDTEBAULICHE KOMMENTIERUNG UND BEGRÜNDUNG
 - ZUORDNUNG VON EINZUGSBEREICHEN
-

für
Stadt Krefeld

vorgelegt von
FUTURA CONSULT DR. KUMMER
Nagelschmiedstr. 8
52249 Eschweiler
Tel. 02403 / 557961
Fax: 02403 / 557962

Eschweiler, den 28.12.2013

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangssituation, Aufgabenstellung und Methodik	1
1.1	Zentrenkonzept 2002	1
1.2	Erste Änderung des Zentrenkonzeptes 2002	2
1.3	Aktualisierung in 2012 / 2013	3
1.4	Abstimmungsprozesse	12
1.5	Standorte und Kategorien	14
1.5.1	zentrale Versorgungsbereiche	14
1.5.2	Nahversorgungsstandorte	14
1.5.3	Sonderlagen	16
2.	Definition und Funktionsbestimmung der zentralen Versorgungsbereiche	17
2.1	Hauptzentrum (A-Zentrum)	17
2.1.1	Räumliche Abgrenzung	18
2.1.2	Besatzstrukturen	21
2.1.3	Einzugsgebiet	22
2.1.4	Stärken-Schwächen-Profil	22
2.1.5	Steckbrief	23
2.2	Stadtteilzentrum Uerdingen (B1)	24
2.2.1	Räumliche Abgrenzung	25
2.2.2	Besatzstrukturen	26
2.2.3	Einzugsgebiet	27
2.2.4	Stärken-Schwächen-Profil	28
2.2.5	Steckbrief	28
2.3	Stadtteilzentrum Hüls (B2)	30
2.3.1	Räumliche Abgrenzung	31
2.3.2	Besatzstrukturen	34
2.3.3	Einzugsgebiet	34
2.3.4	Stärken-Schwächen-Profil	35
2.3.5	Steckbrief	36
2.4	Stadtteilzentrum Fischeln (B3)	37

2.4.1	Räumliche Abgrenzung	38
2.4.2	Besatzstrukturen	40
2.4.3	Einzugsgebiet	41
2.4.4	Stärken-Schwächen-Profil	42
2.4.5	Steckbrief	42
2.5	Nahversorgungszentrum Bockum (NVZ 1)	44
2.5.1	Räumliche Abgrenzung	45
2.5.2	Besatzstrukturen	48
2.5.3	Einzugsgebiet	48
2.5.4	Stärken-Schwächen-Profil	50
2.5.5	Steckbrief	50
2.6	Nahversorgungszentrum Oppum (NVZ 2)	52
2.6.1	Räumliche Abgrenzung	52
2.6.2	Besatzstrukturen	54
2.6.3	Einzugsgebiet	55
2.6.4	Stärken-Schwächen-Profil	55
2.6.5	Steckbrief	56
2.7	Nahversorgungszentrum Linn (NVZ 3)	57
2.7.1	Räumliche Abgrenzung	57
2.7.2	Besatzstrukturen	61
2.7.3	Einzugsgebiet	61
2.7.4	Stärken-Schwächen-Profil	62
2.7.5	Steckbrief	62
2.8	Nahversorgungszentrum Traar (NVZ 4)	64
2.8.1	Räumliche Abgrenzung	64
2.8.2	Besatzstrukturen	66
2.8.3	Einzugsgebiet	67
2.8.4	Stärken-Schwächen-Profil	68
2.8.5	Steckbrief	68
2.9	Nahversorgungszentrum Sternstraße / Hülser Straße (NVZ 5)	70
2.9.1	Räumliche Abgrenzung	71
2.9.2	Besatzstrukturen	72

2.9.3	Einzugsgebiet	73
2.9.4	Stärken-Schwächen-Profil	73
2.9.5	Steckbrief	73
2.10	Nahversorgungszentrum Rheinstraße / Uerdinger Straße (NVZ 6)	75
2.10.1	Räumliche Abgrenzung	75
2.10.2	Besatzstrukturen	77
2.10.3	Einzugsgebiet	78
2.10.4	Stärken-Schwächen-Profil	78
2.10.5	Steckbrief	78
2.11	Nahversorgungszentrum Marktstraße (NVZ 7)	80
2.11.1	Räumliche Abgrenzung	80
2.11.2	Besatzstrukturen	82
2.11.3	Einzugsgebiet	82
2.11.4	Stärken-Schwächen-Profil	83
2.11.5	Steckbrief	83
2.12	Nahversorgungszentrum Gutenbergstraße / St. Töniser Straße (NVZ 8)	85
2.12.1	Räumliche Abgrenzung	85
2.12.2	Besatzstrukturen	88
2.12.3	Einzugsgebiet	89
2.12.4	Stärken-Schwächen-Profil	89
2.12.5	Steckbrief	89
2.13	Nahversorgungszentrum Breslauer Straße / Traarer Straße / Oderstraße (NVZ 9)	91
2.13.1	Räumliche Abgrenzung	92
2.13.2	Besatzstrukturen	93
2.13.3	Einzugsgebiet	94
2.13.4	Stärken-Schwächen-Profil	94
2.13.5	Steckbrief	95
2.14	Nahversorgungszentrum Traarer Straße / Lange Straße (NVZ 10)	96
2.14.1	Räumliche Abgrenzung	96

2.14.2	Besatzstrukturen	98
2.14.3	Einzugsgebiet	98
2.14.4	Stärken-Schwächen-Profil	99
2.14.5	Steckbrief	99
2.15	Nahversorgungszentrum Uerdinger Straße (NVZ 11)	101
2.15.1	Räumliche Abgrenzung	102
2.15.2	Besatzstrukturen	103
2.15.3	Einzugsgebiet	104
2.15.4	Stärken-Schwächen-Profil	104
2.15.5	Steckbrief	105
2.16	Nahversorgungszentrum Bismarckplatz (NVZ 12)	106
2.16.1	Räumliche Abgrenzung	107
2.16.2	Besatzstrukturen	108
2.16.3	Einzugsgebiet	108
2.16.4	Stärken-Schwächen-Profil	109
2.16.5	Steckbrief	109
2.17	Nahversorgungszentrum Inrath / Hülser Straße (NVZ 13)	111
2.17.1	Räumliche Abgrenzung	112
2.17.2	Besatzstrukturen	113
2.17.3	Einzugsgebiet	113
2.17.4	Stärken-Schwächen-Profil	114
2.17.5	Steckbrief	114
2.18	Nahversorgungszentrum Kölner Straße (NVZ 14)	116
2.18.1	Räumliche Abgrenzung	117
2.18.2	Besatzstrukturen	119
2.18.3	Einzugsgebiet	120
2.18.4	Stärken-Schwächen-Profil	120
2.18.5	Steckbrief	120
2.19	Nahversorgungszentrum Gladbacher Str. (NVZ 15)	122
2.19.1	Räumliche Abgrenzung	123
2.19.2	Besatzstrukturen	124
2.19.3	Einzugsgebiet	125
2.19.4	Stärken-Schwächen-Profil	125

2.19.5	Steckbrief	125
3.	Sonderlagen und Nahversorgungsstandorte	127
3.1	Sonderlagen	127
3.1.1	Sonderlage Nord (Bereich Mevissenstraße)	131
3.1.2	Sonderlage Süd (Bereich Hafelsstraße)	132
3.2	Nahversorgungsstandorte	133
3.2.1	ehemalige N-Zentren	133
3.2.2	Standortbereich Gahlingspfad / Blumentalstraße	134
3.3	Standortbereich Oppumer Straße	135
4.	Krefelder Sortimentsliste	136
4.1	nahversorgungsrelevante Sortimente	138
4.2	zentrenrelevante Sortimente	139
4.3	nicht zentrenrelevante Sortimente	141
5.	80/20-Regelung für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment	143
6.	Synthese	145

1. Ausgangssituation, Aufgabenstellung und Methodik

1.1 Zentrenkonzept 2002

In 2002 wurde durch die Stadt Krefeld ein Zentrenkonzept als Richtschnur für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung des Oberzentrums verabschiedet.

Dieses Zentrenkonzept definiert Zentren der Stadt Krefeld nach unterschiedlichen Hierarchiestufen.

Die im Zentrenkonzept 2002 verwendeten Kategorien sind folgende:

- A-Zentrum Innenstadt
- B-Zentrum 1. Ordnung: (Uerdingen)
- C-Zentren 2. Ordnung: (C1 Hüls, C2 Fischeln)
- D-Zentren höherer Ordnung:
(D1 Bockum, D2 Oppum, D3 Linn, D4 Traar, D5 Sternstraße / Hülser Straße, D6 Rheinstraße / Uerdinger Straße, D7 Marktstraße)
- Nahversorgungsbereiche niederer Ordnung
(N1 Alte Rather Straße [Elfrath], N2 Insterburger Platz, N3 Traarer Straße / Breslauer Straße / Oderstraße [Gartenstadt], N4 Kastanienstraße [Uerdingen], N5 Traarer Straße / Lange Straße, N6 Uerdinger Straße, N7 Bismarckplatz, N8 Hülser Straße [Inrath], N9 Oppumer Straße, N10 Kölner Straße [Dießem / Lehmheide], N11 Gladbacher Straße [Lehmheide])

Mit der Definition der Zentren nach obiger Darstellung wurden in 2002 die Standortbereiche, welche nach heutiger Begrifflichkeit als zentrale Versorgungsbereiche zu bezeichnen sind, räumlich und funktional definiert.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen wurden im Zentrenkonzept 2002 weitere Standortlagen definiert und funktional zugeordnet.

Als Standorte für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten wurden die Sonderlagen Nord (Bereich Mevissenstraße) sowie Süd (Bereich Hafelsstraße) definiert.

Als potentielle Standortbereiche für bestimmte Einzelhandelsangebote der Grundversorgung wurden für solche städtischen Teilräume, die nur bei Zusammenfassung mehrerer räumlicher Einheiten eine Tragfähigkeit für Einzelhandelsangebote des lebensmittelnahen Bereiches aufweisen, fünf „Scharnierstandorte“ im Zentrenkonzept von 2002 ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um:

- SN 1: Hafenstraße / Westpreußenstraße
- SN 2: Schönwasserstraße / Glockenspitz
- SN 3: Gladbacher Straße / Lehmheide
- SN 4: Gutenbergstraße / St. Töniser Straße
- SN 5: Gahlingspfad / Blumentalstraße

1.2 Erste Änderung des Zentrenkonzeptes 2002

Zum Zentrenkonzept der Stadt Krefeld aus dem Jahre 2002 wurde in 2008 eine erste Änderung dieses Zentrenkonzeptes beschlossen. Durch Beschluss des Rates der Stadt Krefeld vom 19.02.2008 wurde eine „Krefelder Liste“ mit in Krefeld zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten beschlossen. Die Krefelder Liste ist im vorliegenden Zentrenkonzept in Fachkapitel 4 dargestellt und erläutert.

1.3 Aktualisierung in 2012 / 2013

Der ersten Änderung des Zentrenkonzeptes der Stadt Krefeld folgte in 2012 / 2013 eine weitere Aktualisierung. Diese wurde in Form eines Vorschlags zur zweiten Änderung des Zentrenkonzeptes durch Futura Consult erarbeitet und – als Entwurfsfassung – den Entscheidern der Stadt Krefeld im Juni 2012 vorgelegt.

Die Entwurfsfassung zur zweiten Änderung des Zentrenkonzeptes wurde am 31.10.2012 vom Stadtrat zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde zwischen dem 3. Dezember 2012 und dem 1. März 2013 durchgeführt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen beteiligt.

Im Ergebnis zeigte sich, dass die Vorschläge und Empfehlungen der Entwurfsfassung zur zweiten Änderung des Zentrenkonzeptes in wesentlichen Punkten die Zustimmung der Beteiligten erfahren hat.

Dennoch wurden einige Hinweise und Anregungen zum Konzeptentwurf beigesteuert und deren Berücksichtigung empfohlen.

Wenngleich mit den beigesteuerten Hinweisen keine grundsätzlich andere Ausrichtung des Zentrenkonzeptes verbunden war, wurden hinsichtlich bestimmter Fachaspekte sachlich fundierte und für eine Berücksichtigung im Zentrenkonzept geeignete Vorschläge unterbreitet. Die vorliegende Entwurfsfassung des Zentrenkonzeptes berücksichtigt diese Vorschläge und Hinweise.

Mit den nachfolgenden Ausführungen liegt der Stadt Krefeld nunmehr eine Gesamtabfassung für ein „Zentrenkonzept 2014“ vor, welches neben dem „Grundkonzept“ aus 2002 sowie der ersten Änderung des Zentrenkonzeptes aus 2008 auch eine aktualisierte Zentrenstruktur einschließlich der Funktionseinstufungen, eine städtebauliche Kommentierung und Begründung sowie eine Zuordnung von Einzugsbereichen der zentralen Versorgungsbereiche beinhaltet.

Dies ist mit dem Vorteil verbunden, bei zukünftigen Fachfragen bzw. Steuerungsvorgängen nicht mehr auf unterschiedliche und in Teilen veraltete konzeptionelle Grundlagen zurückgreifen zu müssen, sondern mit einem alle relevanten Fachaspekte aufgreifenden und in einem Konzept zusammenführenden „Zentrenkonzept Krefeld 2014“ auf eine Gesamtabfassung zurückgreifen zu können.

Die nunmehr vorliegende Gesamtabfassung des „Zentrenkonzeptes Krefeld 2014“ berücksichtigt auch die Veränderungen, die sich zwischenzeitlich sowohl marktseitig als auch in Bezug auf gesetzgeberische Grundlagen für die Steuerung des Einzelhandels, insbesondere des großflächigen Einzelhandels, ergeben haben.

Hierzu zählt auch die Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes sowie – auf landesplanerischer Ebene – die Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel.

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat den neuen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – gebilligt. Die Verordnung über den Sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel ist am 13.07.2013 in Kraft getreten. Somit sind dessen Ziele zu beachten und dessen Grundsätze in der Abwägung zu berücksichtigen. Das „Zentrenkonzept Krefeld 2014“ basiert auf diesen neuen Vorgaben der Landesplanung.

Das neue Zentrenkonzept dient der Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Diesbezüglich enthält der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel Empfehlungen und Festlegungen.

Der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel definiert folgende Ziele und Grundsätze:

1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

2 Ziel: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 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 i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

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

3 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. 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.

5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 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 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten

Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 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.

8 Ziel 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 zentrenschädliche Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

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

10 Ziel 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 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen.“

Anlage 1

- *Papier/Bürobedarf/Schreibwaren*
- *Bücher*
- *Bekleidung, Wäsche*
- *Schuhe, Lederwaren*
- *medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel*
- *Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik*
- *Spielwaren*

- *Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)*
- *Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)*
- *Uhren, Schmuck*

und

- *Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)*
- *Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)¹*

Es ist festzustellen, dass die in 2008 getroffenen Festlegungen zu den in Krefeld zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten den Vorgaben des Sachlichen Teilplanes Großflächiger Einzelhandel entsprechen.

Die Leitsortimente, die gemäß des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel durch die Kommunen bei der Erstellung von stadtspezifischen Sortimentslisten als zentrenrelevant zu beachten sind, sind in Krefeld als zentrenrelevant eingestuft.

Über die dargestellten Sachverhalte hinaus werden durch das neue Zentrenkonzept folgende Aspekte berücksichtigt:

- Das Zentrenkonzept definiert die zentralen Versorgungsbereiche des gesamten Stadtgebietes von Krefeld. Die räumliche Definition der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt parzellengenau.
- Dem neuen Zentrenkonzept der Stadt Krefeld wird die Definition von zentralen Versorgungsbereichen aus einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus 2009 zugrunde gelegt.

¹ Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – Nr. 23 vom 12. Juli 2013, Seite 6 ff.

„Zentrale Versorgungsbereiche i.S. d. § 34 Abs. 3 BauGB sind ... räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt ... 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. Auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, kann einen zentralen Versorgungsbereich i.S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bilden. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geografisch im Sinne einer Innenlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen... Zentralität kann durchaus kleinteilig sein.

Nach Sinn und Zweck des § 34 Abs. 3 BauGB können zentrale Versorgungsbereiche sowohl einen umfassenden als auch einen auf einen bestimmten örtlich begrenzten Einzugsbereich beschränkten Versorgungsbedarf abdecken. Ein zentraler Versorgungsbereich setzt keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlich begrenzten Einzugsbereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsgebiet lebenden Bevölkerung.

Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden räumlichen Ein-

zugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den Nahbereich hinaus wirken.

Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keine zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.“²

- Die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Krefeld erfolgen unter Beachtung der Kriterien, die sich für zentrale Versorgungsbereiche aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes ergeben und entsprechen den diesbezüglichen Vorgaben des Sachlichen Teilplanes Großflächiger Einzelhandel.
- Neben einer räumlich exakten Definition erfolgt für jeden zentralen Versorgungsbereich eine Funktionsbestimmung. Diese erfolgt nach folgender Typisierung für zentrale Versorgungsbereiche:
 - Hauptzentrum
 - Nebenzentren (Stadtteilzentren)
 - Nahversorgungszentren

Mit der gewählten Begrifflichkeit werden für die zentralen Versorgungsbereiche in Krefeld ausschließlich die Zentrumstypen, die im Bereich der Landesplanung Verwendung finden, für die neue Zentrenhierarchie der Stadt Krefeld verwendet. Die Nebenzentren der Stadt Krefeld werden nachfolgend mit dem Begriff der Stadtteilzentren umschrieben.

Hinsichtlich der zentralen Versorgungsbereiche ist darauf hinzuweisen, dass für die Kategorien des Hauptzentrums sowie der Stadtteilzentren neben den Bestandslagen von Einzelhandel und publikumsorientierten sonstigen Dienstleistern auch nicht gewerbliche Nutzungen, z.B. Bil-

² Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 2.08

dungs- und Kultureinrichtungen, bei den vorgenommenen Abgrenzungen berücksichtigt wurden.

Im Ergebnis führt dies für die zentralen Versorgungsbereiche des Hauptzentrums sowie der Stadtteilzentren dazu, dass Einrichtungen wie z.B. Kirchen, Schulen oder Festplätze in die Abgrenzungen einbezogen wurden.

Auf der Ebene der Nahversorgungszentren werden Einrichtungen der genannten Art dann in die Abgrenzungen einbezogen, wenn dies wegen der konkreten städtebaulichen Situation – z.B. aufgrund ihrer Lage und Verknüpfung mit den gewerblichen Nutzungen der Nahversorgungszentren – gerechtfertigt ist.

In die Kernaufgabe der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche eingebunden sind eine auf jeden zentralen Versorgungsbereich bezogene Begründung für die vorgenommenen Abgrenzungen und Funktionseinstufungen sowie eine Definition der Einzugsbereiche der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche.

Das Zentrenkonzept der Stadt Krefeld verfolgt die Zielsetzung,

- die oberzentrale Funktion von Krefeld zu stärken,
- das städtische Gefüge in Bezug auf den (großflächigen) Einzelhandel zu ordnen,
- die Lebensbedingungen in den Stadtteilen zu verbessern,
- die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt in ihren Funktionen zu erhalten und – sofern möglich – funktional zu stärken,
- die verbrauchernahe Versorgung zu verbessern.

Die verbrauchernahe Versorgung, insbesondere die der wohnungsnahen Grundversorgung wird durch die Zentrenorientierung gesichert.

Die Analysen und konzeptionellen Festlegungen des Zentrenkonzeptes dienen als Grundlage und Absicherung der Bauleitplanung. Die zentralen Versorgungsbereiche sollen zur verfahrensmäßigen Absicherung der damit verbundenen Rechtswirkungen auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden, wie dies der neue Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – in seinen Erläuterungen zum Ziel 2 ausdrücklich zulässt.

In die Erarbeitung des Zentrenkonzeptes eingeflossen ist auch die Zielsetzung, in jedem Stadtteil der Stadt Krefeld, in dem dies unter Marktbedingungen möglich ist, ein Angebot der Grundversorgung vorzuhalten.

1.4 Abstimmungsprozesse

Neben den verwaltungsinternen Definitionen von Anforderungen an ein neues Zentrenkonzept wurden durch die Fachbereiche der Stadt Krefeld Gespräche mit der Bezirksregierung Düsseldorf geführt.

Hinweise und Anregungen für das neue Zentrenkonzept – z.B. in Bezug auf die hier zu verwendenden Zentrentypen – wurden hier thematisiert und an das Gutachterbüro weitergegeben.

Im Ergebnis wurde vereinbart, dass die Aktualisierung des Zentrenkonzeptes aus 2002 die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Krefeld (neu) definiert, funktional zuordnet und die diesbezüglichen Festlegungen begründet.

Mit der Erarbeitung von diesbezüglichen Abgrenzungsvorschlägen für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Krefeld sowie einer Zuordnung nach unterschiedlichen Hierarchiestufen wurde Futura Consult beauftragt.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Krefeld stellen die im Zentrenkonzept aus 2002 definierten Standortlagen für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (Sonderlagen Nord und Süd) sowie die bisherigen Scharnierstandorte weitere Standortlagen dar, die in der vorliegenden Untersuchung hinsichtlich ihrer Eingliederung in ein neues Zentrenkonzept analysiert und dargestellt werden.

Die Scharnierstandorte sind als eigenständige Standortkategorie im neuen Zentrenkonzept nicht mehr vorhanden, sondern werden – je nach festgestelltem Entwicklungsstand – z.B. der Gruppe der Nahversorgungszentren oder anderen Standortkategorien zugeordnet.

Da die in 2008 erarbeitete „Krefelder Sortimentsliste“ die heutige Zentrenrelevanz der jeweiligen Sortimente widerspiegelt und den Vorgaben des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel entspricht, besteht derzeit kein Anlass für eine Neuerarbeitung dieser Sortimentsliste.

Die durch Futura Consult erarbeiteten Ergebnisse zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche wurden während der Bearbeitungsphase in den Arbeitskreis Controlling zum Zentrenkonzept, der sich mit der Thematik der Einzelhandelssteuerung in Krefeld befasst, eingebracht.

In einem intensiven Abstimmungsprozess mit den dem Arbeitskreis Controlling zum Zentrenkonzept angehörenden Vertretern der Fachbereiche der Stadt Krefeld, der IHK Mittlerer Niederrhein, des Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes Krefeld – Viersen – Kempen sowie der Wirtschaftsförderung Krefeld wurden die erarbeiteten Ergebnisse vorgestellt und diskutiert. Die im Arbeitskreis vorgenommenen Bewertungen und Hinweise sind in die Ergebnisse der nachfolgenden Ausarbeitungen durch Futura Consult eingeflossen.

Die Ergebnisse des formellen Beteiligungsverfahrens, das in 2012 und 2013 durchgeführt worden ist, wurden in den Fällen, in denen dies sachlich gerechtfertigt ist, im Zentrenkonzept berücksichtigt.

1.5 Standorte und Kategorien

1.5.1 zentrale Versorgungsbereiche

Das neue Zentrenkonzept verwendet folgende Typen von Standorten, die zentrale Versorgungsbereiche darstellen:

- Hauptzentrum
- Nebenzentren (Stadtteilzentren)
- Nahversorgungszentren

Mit der diesbezüglich gewählten Begrifflichkeit werden für zentrale Versorgungsbereiche ausschließlich Zentrumstypen verwendet, auf die auch der neue Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – unter Verweis auf den gültigen Einzelhandelserlass NRW Bezug nimmt.

Die krefeldspezifischen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche erfolgen im nachfolgenden Kapitel 2.

Die Nahversorgung mit Angeboten der Grundversorgung soll in Krefeld vorrangig über die zentralen Versorgungsbereiche, ergänzend über die – nachfolgend erläuterten – Nahversorgungsstandorte erfolgen.

1.5.2 Nahversorgungsstandorte

Bei der Standortkategorie „Nahversorgungsstandort“ handelt es sich grundsätzlich um solche Standortlagen, die oftmals aus Einzelanbietern oder nur wenigen Einzelhandelsbetrieben bestehend zu klein bzw. funktional zu schwach sind, um für eine Einstufung als zentrale Versorgungsbereiche in Frage zu kommen.

Nahversorgungsstandorte können im Einzelfall auch solche Einzelhandelslagen sein, die zwar über eine beachtliche Ausstattung mit Einzelhandelsflächen verfügen, für die jedoch aufgrund ihrer Lage im städtischen Gefüge im Falle eines Ausbaus der Einzelhandelsfunktion eine Gefährdung für zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten ist (vgl. hierzu auch Kapitel 3.2).

Die Nahversorgungsstandorte stellen keine zentralen Versorgungsbereiche dar. Sie genießen daher nicht die Schutzwürdigkeit, die den zentralen Versorgungsbereichen zukommt.

Nahversorgungsstandorte dienen der verbrauchernahen Versorgung. Die in den Nahversorgungsstandorten vorhandenen Nutzungen sind funktional erwünscht und sollen auch zukünftig Bestand haben. Eine Funktionserhaltung ist anzustreben.

Die im vorliegenden Konzept definierten Nahversorgungsstandorte beziehen sich auf solche Standortlagen, die im Konzept aus 2002 als Zentren bzw. Scharnierstandorte ausgewiesen waren, für die jedoch aufgrund der eingetretenen Entwicklung zukünftig die Einstufung als Nahversorgungsstandort erfolgen sollte.

Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass innerhalb des Stadtgebietes von Krefeld durchaus weitere Nahversorgungsstandorte existieren können, die im vorliegenden Konzept nicht benannt werden.

Im Gegensatz zu zentralen Versorgungsbereichen, für die durchgängig das Ziel einer städtebaulich verträglichen Funktionsstärkung gilt, existiert für die Nahversorgungsstandorte keine den zentralen Versorgungsbereichen vergleichbare positive Ausbauplanung.

Für die Zukunft wird nicht ausgeschlossen, dass sich Nahversorgungsstandorte aufgrund ihrer Lage im Stadtgebiet und aufgrund ihrer Bedeutung für den Stadtteil flächenmäßig und sortimentsbezogen expansiv entwickeln, so dass eine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) möglich würde. Dies wird durch eine zukünftige Überprüfung der Standorte zu beantworten sein.

1.5.3 Sonderlagen

Das vorliegende Zentrenkonzept definiert Standortbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Hierbei handelt es sich um die beiden Sonderlagen Nord (Bereich Mevissenstraße) und Süd (Bereich Hafelsstraße).

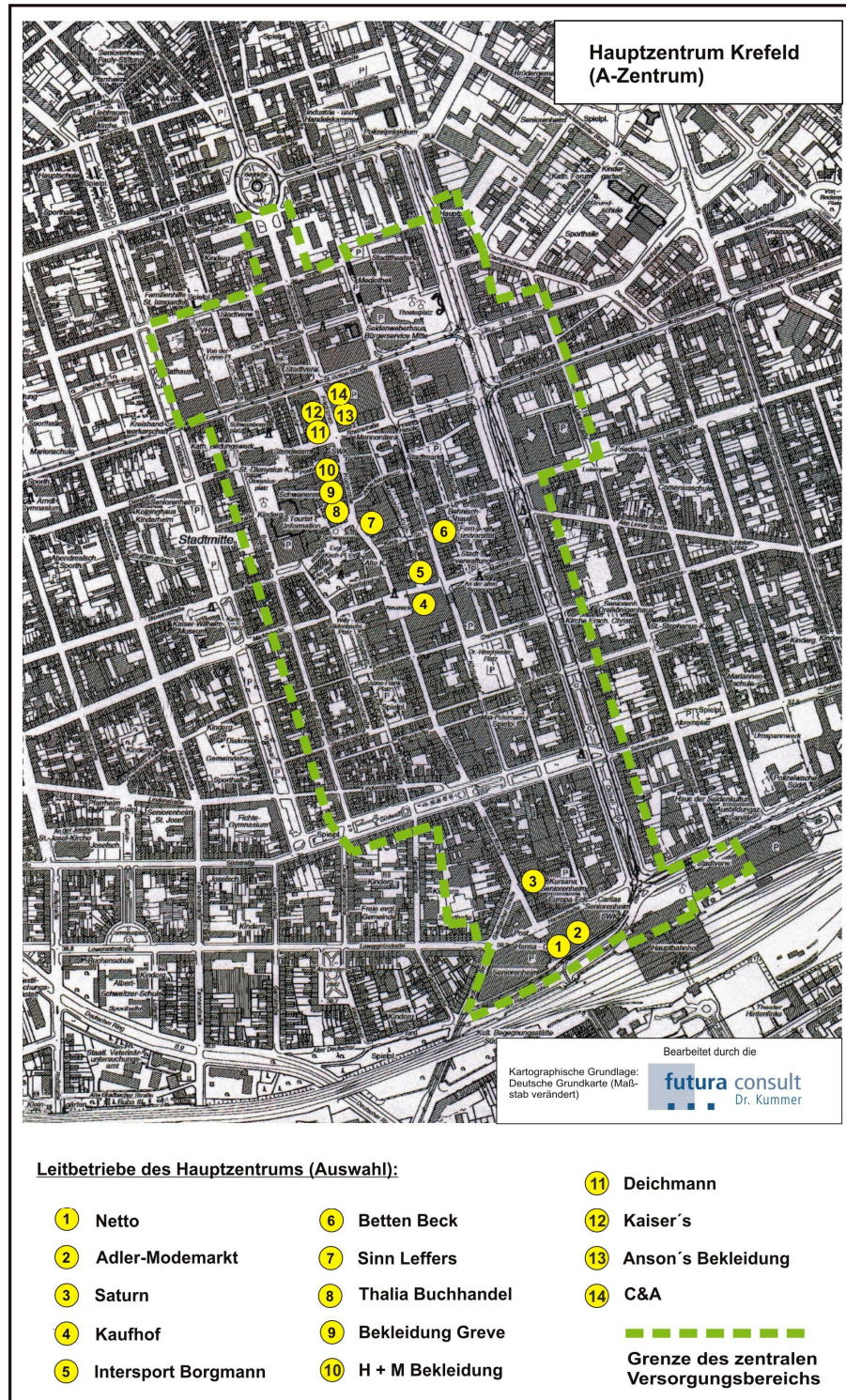
Diese beiden Sonderlagen werden räumlich exakt definiert und dargestellt (vgl. Kapitel 3.1).

Die beiden Sonderlagen Nord und Süd werden ausgewiesen, um hier Angebote des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu ermöglichen.

Zwar ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auch an anderen Stellen des Stadtgebietes von Krefeld möglich, hiervon unberührt bleibt jedoch die mit der Ausweisung gewollte Schwerpunktbildung für Einzelhandelsbetriebe der genannten Art in den beiden Sonderlagen Nord und Süd.

2. Definition und Funktionsbestimmung der zentralen Versorgungsbereiche

2.1 Hauptzentrum (A-Zentrum)



2.1.1 Räumliche Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung des Hauptzentrums der Stadt Krefeld geht aus vorstehender Karte hervor.

Der zentrale Versorgungsbereich beginnt im Süden im Bereich des Hansazentrums.

Im Norden endet der zentrale Versorgungsbereich des Hauptzentrums im Bereich der Gartenstraße bzw. im – sich hieran nördlich anschließenden – Bereich Friedrichstraße / Friedrichplatz.

Die östliche Grenze des zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Krefeld verläuft im Wesentlichen entlang des Ostwalls im Bereich der Einmündung HansasträÙe bis zum Gebäude der Hauptpost.

Im Westen bildet eine Linie entlang des Westwalls bzw. der Breite Straße die Begrenzung des Hauptzentrums.

Mit der vorgenommenen Abgrenzung weist das Hauptzentrum eine Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 1.000 Metern bzw. eine West-Ost-Ausdehnung von ca. 500 Metern auf.

Die vorgenommene Abgrenzung des Hauptzentrums umfasst den funktional verdichteten Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen der Innenstadt.



Photo: Teilansicht des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Krefeld

Hinsichtlich der für das vorliegende Zentrenkonzept gewählten Abgrenzung des Hauptzentrums ist darauf hinzuweisen, dass sich diese von der Abgrenzung anderer konzeptioneller Grundlagen, die für Krefeld in der (jüngeren) Vergangenheit erarbeitet wurden (z.B. Marketingkonzept), dadurch unterscheidet, dass sich die nunmehr gewählte Abgrenzung an faktisch bestehenden Besitzmerkmalen orientiert.

Das Zugrundelegen der tatsächlichen Ausstattung mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen hat so z.B. dazu geführt, dass im Westen ein Teilbereich des Westwalls, der nicht (mehr) über einen verdichteten Besitz mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen verfügt, nicht in den zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums einbezogen wird.

Umgekehrt wird im Osten der Bereich des Ostwalls, der im Gegensatz zur Situation am Westwall beidseitig über einen verdichteten Besitz mit Einzelhandel und Dienstleistern verfügt, in seinem gesamten Verlauf zwischen HansasträÙe und Hauptpost in das Hauptzentrum integriert. Zusätzlich wird ein entlang der Rheinstraße bis hin zum Ostwall vorhandener Bereich, der planungsrechtlich als MK-

Gebiet ausgewiesen ist und über einen verdichteten Besatz mit Einzelhandel und Dienstleistungseinrichtungen verfügt, ebenfalls dem Hauptzentrum zugerechnet.

Im Norden stellt die Gartenstraße, der sich südlich auch und vor allem Verwaltungsfunktionen anschließen, eine Begrenzungslinie dar, die – nach Norden hin – einen Fortsatz durch den Bereich der Friedrichstraße mit den dort vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen erfährt.

Dem Hauptzentrum nicht zugerechnet werden – mit Ausnahme des beschriebenen Teilstücks der Rheinstraße in der Nähe des Ostwalls – die sich östlich an den Ostwall anschließenden Straßenzüge, da diese nicht über einen verdichteten Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen verfügen.

Im Osten des Hauptzentrums sind – mit Ausnahme der Rheinstraße – keine „Seitenstraßen“ vorhanden, die über einen verdichteten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz verfügen, so dass auch diese Straßenzüge nicht dem zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums zugeordnet werden.

Im Westen werden die sich an die beschriebene Begrenzungslinie anschließenden Straßen, die nicht über verdichteten Besatz mit Einzelhandel und Gewerbe verfügen, ebenfalls nicht dem zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums zugerechnet.

Der sich im Westen direkt an das Hauptzentrum anschließende Bereich der Marktstraße weist einen verdichteten Besatz mit Einzelhandel und Dienstleistungseinrichtungen auf. Da die hier vorhandenen Strukturen einen deutlichen Angebotsschwerpunkt im Bereich der Grundversorgung aufweisen, bildet die Marktstraße einen eigenständigen zentralen Versorgungsbereich auf der Ebene eines Nahversorgungszentrums (vgl. nachfolgende Ausführungen zum NVZ 7 Marktstraße).

Die Rheinstraße, die – wie beschrieben – mit ihrem „ostwallnahen“ Teilstück in das Hauptzentrum einbezogen wird, verfügt in ihrem sich östlich anschließenden Teilstück über einen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz, der als verdichtet

zu charakterisieren ist. Die gegebene Verdichtung dieses Teilstücks der Rheinstraße sowie der hier zu verzeichnende Angebotsschwerpunkt im Bereich von (Einzelhandels)-Betrieben der Grundversorgung führen dazu, dass dieses Teilstück der Rheinstraße einschließlich eines Teilstücks der sich anschließenden Uerdinger Straße als eigenständiger zentraler Versorgungsbereich auf der Ebene eines Nahversorgungszentrums eingestuft werden (vgl. nachfolgende Ausführungen zum NVZ 6 Rheinstraße / Uerdinger Straße).

Mit der gewählten Abgrenzung bildet ein kompakter und mit zahlreichen Rundlaufmöglichkeiten versehener Bereich, der Straßen wie z.B. die Hochstraße, Königstraße, Marktstraße / Neumarkt, Angerhausenstraße, Breitestraße, Neusserstraße und Hansastraße in ihrer Gesamtheit sowie Straßen wie z.B. die St. Anton Straße, Neue Linner Straße, Rheinstraße (westliches Teilstück) und Dreikönigenstraße überwiegend bzw. teilweise einbezieht, das Hauptzentrum des Oberzentrums Krefeld.

Mit der vorhandenen Ausstattung an Betrieben des Einzelhandels- sowie Dienstleistungsbereiches übersteigt das Hauptzentrum die Ausstattung anderer zentraler Versorgungsbereiche in Krefeld um ein Mehrfaches.

Der funktionalen Stärke entsprechend wird der beschriebene Bereich als einziger zentraler Versorgungsbereich in Krefeld als Hauptzentrum eingestuft.

2.1.2 Besatzstrukturen

Insgesamt sind innerhalb des Hauptzentrums Krefeld ca. 490 Betriebe des Einzelhandels mit in der Summe ca. 89.300 qm Verkaufsfläche ansässig.³ Der im Einzelhandel vorhandene Gesamtbestand an Verkaufsfläche weist einen deutlichen Angebotsschwerpunkt im Bereich des mittelfristigen Bedarfs (ca. 55.400 qm) auf.

³ Quelle der angeführten bzw. nachfolgend erwähnten Bestandsdaten: Junker und Kruse Stadtforschung / Planung: Entwicklungsperspektiven für die Krefelder Innenstadt, Dortmund, 02 / 2011, S. 28 ff.

Während ca. 15.800 qm Verkaufsfläche dem kurzfristigen Bedarf zuzurechnen sind, entfallen auf Einzelhandelsbetriebe des langfristigen Bedarfs ca. 17.900 qm Verkaufsfläche.

Zu den Leitbetrieben des Hauptzentrums gehören die in vorstehender Karte dargestellten Anbieter.

2.1.3 Einzugsgebiet

Das Hauptzentrum Krefeld übernimmt Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet von Krefeld sowie für einen das Oberzentrum umgebenden Einzugsbereich.

In Anlehnung an eine Untersuchung des Fachinstituts Junker und Kruse kann der Einzugsbereich des Hauptzentrums wie folgt differenziert werden:

- Kerneinzugsbereich
 - Stadt Krefeld
 - ca. 236.000 Einwohner

- näheres Einzugsgebiet
 - Kempen, Tönisvorst, Willich, Meerbusch, Kerken, Grefrath
 - ca. 200.000 Einwohner

- Ferneinzugsgebiet
 - Viersen, Moers sowie andere Kommunen
 - ca. 590.000 Einwohner

2.1.4 Stärken-Schwächen-Profil

Zum Hauptzentrum Krefeld wurde in 2011 eine spezielle Untersuchung durchgeführt, welche dessen Entwicklungsperspektiven analysiert und aufzeigt. Eingebunden in diese Analyse sind Aussagen zu Stärken und Schwächen des Hauptzentrums Krefeld, auf die an dieser Stelle verwiesen werden kann.

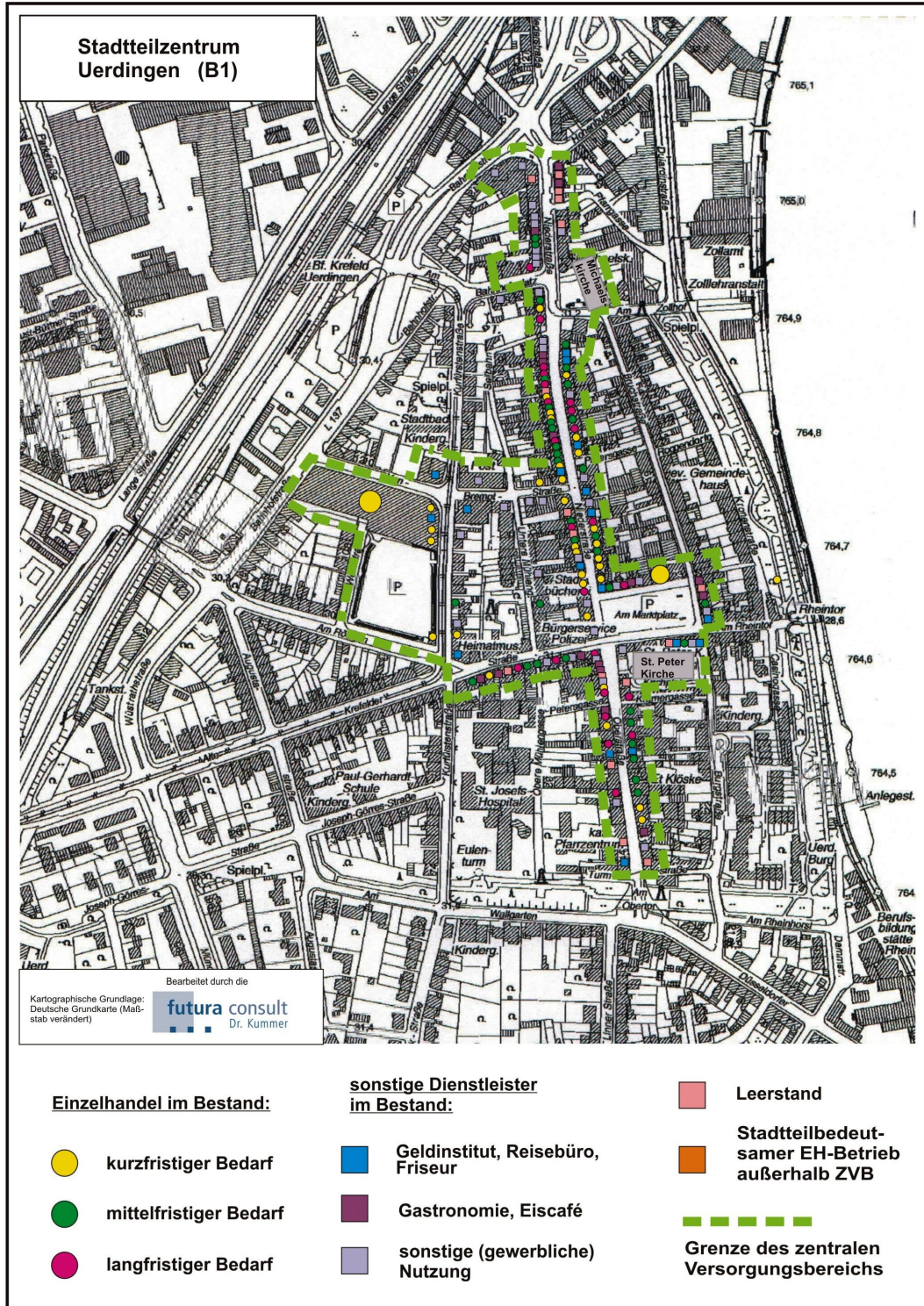
2.1.5 Steckbrief

Eine Zusammenfassung der wesentlichen Kenndaten des zentralen Versorgungsbereiches des Hauptzentrums Krefeld liefert folgender Steckbrief:

zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Krefeld (A-Zentrum)		
Funktionseinstufung	Hauptzentrum (A-Zentrum)	
Einzugsgebiet / Versorgungstätigkeit ¹⁾	Kerneinzugsgebiet: Stadt Krefeld	ca. 236.000 Ew.
	Naheinzugsgebiet Umland: (Meerbusch, Willich, Tönisvorst, Grefrath, Kempen, Kerken)	ca. 201.000 Ew.
	Ferneinzugsgebiet Umland	ca. 590.000 Ew.
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestellen / Straßenbahn	
parzellenscharfe Abgrenzung	vgl. Karte mit Abgrenzungsvorschlag; verdichteter Besatz mit Einzelhandelsangeboten aller Bedarfsstufen sowie Dienstleistern;	
Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz		
vertretene Funktionen / Betriebe		
Strukturdaten Einzelhandel ¹⁾	kurzfristiger Bedarf:	ca. 15.800 qm VKF
	mittelfristiger Bedarf:	ca. 55.400 qm VKF
	langfristiger Bedarf:	ca. 17.900 qm VKF
	sonstige:	ca. 100 qm VKF
	insgesamt	ca. 89.300 qm VKF
Leitbetriebe Einzelhandel	siehe Karte mit Abgrenzungsvorschlag	
Bemerkungen	Abgrenzungsvorschlag des Hauptzentrums für das Zentrenkonzept 2014 berücksichtigt die akute funktionale Ausstattung und weicht von der gewählten Abgrenzung in anderen konzeptionellen Grundlagen (Marketingkonzept) ab	

¹⁾ Quelle: Junker und Kruse Stadtforschung / Planung: Entwicklungsperspektiven für die Krefelder Innenstadt, Dortmund, Februar 2011

2.2 Stadtteilzentrum Uerdingen (B1)



2.2.1 Räumliche Abgrenzung

Innerhalb des Krefelder Stadtteils Uerdingen befindet sich ein Funktionskern mit verdichtetem Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungen im Bereich

- der Nieder- und Oberstraße,
- des Marktplatzes,
- der von Brempfstraße,
- der Krefelder Straße (östliches Teilstück) sowie
- der Kurfürstenstraße (Bereich EDEKA)

Dieser Funktionskern verfügt insgesamt über eine Verkaufsfläche im Einzelhandel von ca. 11.900 qm.

Der funktionalen Ausstattung des zentralen Versorgungsbereichs entsprechend wird dieser als Stadtteilzentrum (B1) eingestuft.

Die exakte räumliche Abgrenzung des Stadtteilzentrums Uerdingen (B1) der Stadt Krefeld geht aus vorstehender Karte hervor.

Das Entree des zentralen Versorgungsbereiches Uerdingen stellt im Westen der EDEKA-Markt an der Kurfürstenstraße dar.

Im Osten bildet die Achse Niederstraße / Oberstraße – unterbrochen durch den ebenfalls zum zentralen Versorgungsbereich gehörenden Bereich des Marktplatzes – die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches.

Die sich östlich an die Niederstraße / Oberstraße anschließende Bruchstraße wird dem zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Uerdingen nicht zugeordnet, da hier kein verdichteter Besatz mit Einzelhandel und Dienstleistungseinrichtungen ansässig ist.

Aufgrund eines ebenfalls nicht gegebenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes zählen auch die den zentralen Versorgungsbereich umgebenden Stra-

ßen Pfarrgasse, Wallgarten und Am Rheinhof, Seilbahn sowie die Hohenbudberger Straße nicht zum zentralen Versorgungsbereich.

In Bezug auf die Straßen Kurfürstenstraße sowie den Bahnhofplatz werden nur die Teilbereiche in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen, die aufgrund des hier vorhandenen Besatzes mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen eine solche Einbeziehung rechtfertigen.



Photo: Teilansicht des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Uerdingen (B1) im Bereich des Marktplatzes

Mit der beschriebenen Ausdehnung weist der zentrale Versorgungsbereich Uerdingen eine Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 700 Metern und eine West-Ost-Ausdehnung von ca. 350 Metern auf.

2.2.2 Besatzstrukturen

Insgesamt sind innerhalb des Stadtteilzentrums Uerdingen ca. 187 Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistung ansässig.

Hinsichtlich der Einzelhandelsbetriebe ist festzustellen, dass diese insgesamt 90 Standorte umfassen und dominant kleinteiligen Charakter aufweisen.

Durch die vor einiger Zeit erfolgte Ansiedlung eines EDEKA-Marktes ist es gelungen, den vorrangig kleinteiligen Besatz des zentralen Versorgungsbereiches Uerdingen durch Ansiedlung eines Magnetbetriebes zu ergänzen.

Von den im zentralen Versorgungsbereich ansässigen ca. 11.900 qm Verkaufsfläche im Einzelhandel entfallen auf den kurzfristigen Bedarf ca. 6.100 qm, auf den mittelfristigen Bedarf ca. 4.600 qm sowie auf den langfristigen Bedarf ca. 1.000 qm Verkaufsfläche.⁴

2.2.3 Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches Uerdingen wird durch die Lage dieses Stadtteils zum Rhein hin, der als Funktionsbarriere wirkt, sowie zu den übrigen Siedlungsbereichen der Stadt Krefeld bestimmt.

Zum Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches ist zunächst der Stadtteil Uerdingen selbst zu zählen. Das Einwohnerpotential des Stadtteils Uerdingen beträgt insgesamt ca. 18.500 Personen.

Aufgrund der Funktionseinstufung als Stadtteilzentrum, das Versorgungsaufgaben nicht nur für den eigenen Stadtteil, sondern auch für umliegende Stadtteile erfüllen kann, können auch Siedlungsgebiete aus den sich westlich an Uerdingen angrenzenden Stadtteilen zum Einzugsbereich des Stadtteilzentrums Uerdingen gezählt werden.

⁴ Eine Abweichung der Angabe des Gesamtbestandes zur Summe der Einzelangaben von ca. 200 qm resultiert daraus, dass neben den angegebenen Teilsummen ca. 200 qm Verkaufsfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches als „sonstige Einzelhandelsflächen“ (z.B. nach Wochen wechselnde Verkaufsflächen von Lebensmittelanbietern) zu klassifizieren sind. Ein ähnlicher Effekt kann nachfolgend auch in Bezug auf andere zentrale Versorgungsbereiche entstehen.

Geht man diesbezüglich davon aus, dass neben Uerdingen eine (Teil)-Orientierung aus umliegenden Stadtteilen nach Uerdingen hin möglich ist, so kann die Mantelbevölkerung, die dem zentralen Versorgungsbereich Uerdingen zur Verfügung steht, in einer Größenordnung von ca. 22.000 Einwohnern angenommen werden.

2.2.4 Stärken-Schwächen-Profil

Stärken-Schwächen-Profil des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Uerdingen (B1)	
Stärken	Schwächen
breite Angebotspalette mit Einzelhandel und Dienstleistungseinrichtungen	bandförmige Grundstruktur des zentralen Versorgungsbereiches
hohes Maß an Individualität durch kleinteilige Nutzungsformen	nur eingeschränkte Rundlaufmöglichkeiten
städtebaulich hochwertige Gestaltung in Kernbereich	Gestaltungsmängel einiger Geschäfte
Koppelungsmöglichkeiten zwischen einzelnen Versorgungsvorgängen (z.B. Arztbesuch / Einkauf) durch Nutzungsvielfalt möglich.	unterschiedliches funktionales Gewicht zwischen funktional stärkerem Bereich (Niederstraße) und funktional schwächerem Teil (Oberstraße)
Teilweise positive vertikale Gliederung der Gebäudeeinheiten (Einzelhandel und Gewerbe im Erdgeschoss, Wohnnutzungen in den oberen Stockwerken)	
EDEKA-Markt übernimmt die Funktion eines Magnetbetriebes	

2.2.5 Steckbrief

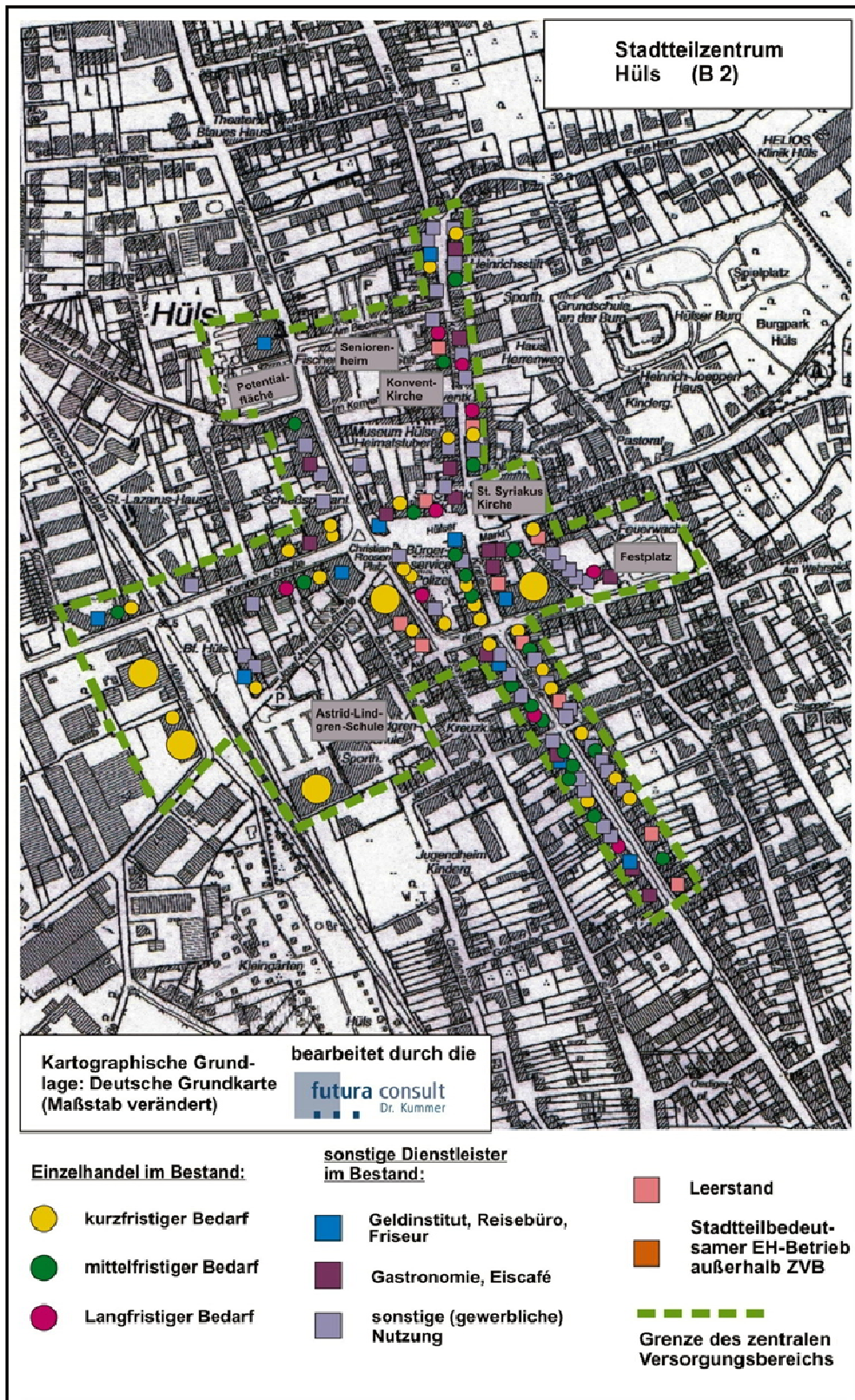
Eine Zusammenfassung der wesentlichen Kenndaten des zentralen Versorgungsbereiches Uerdingen liefert folgender Steckbrief:

zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Uerdingen (B1)		
Funktionseinstufung	Stadtteilzentrum	
Einzugsgebiet / Versorgungstätigkeit	Uerdingen	ca. 22.000 Ew.
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestellen / Straßenbahn	
parzellenscharfe Abgrenzung	vgl. Nutzungskartierung in vorstehender Karte	
Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz		
vertretene Funktionen / Betriebe		
Strukturdaten Einzelhandel ¹⁾	kurzfristiger Bedarf:	ca. 6.100 qm VKF
	mittelfristiger Bedarf:	ca. 4.600 qm VKF
	langfristiger Bedarf:	ca. 1.000 qm VKF
	sonstige: ²⁾	ca. 200 qm VKF
	insgesamt:	ca. 11.900 qm VKF
Leitbetriebe Einzelhandel (≥ 500 qm VKF)	EDEKA, Netto	
Bemerkungen	siehe Stärken-Schwächen-Profil	

1) Quelle: Erhebung Einzelhandelsbetriebe und -flächen im zentralen Versorgungsbereich 03 / 2012

2) z.B. Aktionsflächen von Lebensmittel-Discountern

2.3 Stadtteilzentrum Hüls (B2)



2.3.1 Räumliche Abgrenzung

Der zentrale Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Hüls (B2) der Stadt Krefeld befindet sich im Krefelder Stadtteil Hüls.

Die exakte räumliche Abgrenzung des Stadtteilzentrums Hüls (B2) geht aus vorstehender Karte hervor.

Der dargestellte Funktionskern verfügt insgesamt über eine Verkaufsfläche im Einzelhandel von ca. 9.700 qm.

Der funktionalen Ausstattung des zentralen Versorgungsbereichs entsprechend wird dieser als Stadtteilzentrum (B2) eingestuft.

Der zentrale Versorgungsbereich Hüls beginnt im Süden an der Krefelder Straße in Höhe der Einmündung Josefstraße. Ab hier nordwärts weist die Krefelder Straße einen verdichteten Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen bis auf.

Der Teil der Krefelder Straße südlich der Einmündung Josefstraße weist einen verdichteten Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, wie er für den nördlicheren Teil der Krefelder Straße prägend ist, nicht auf. Zwar sind auch hier vereinzelt Einzelhandels- und Gewerbebetriebe ansässig, aufgrund von Nutzungsunterbrechungen in den Erdgeschoßlagen durch Gebäude mit ausschließlicher Wohnfunktion ist der Verdichtungsgrad mit Einzelhandel und Gewerbe deutlich geringer als im nördlichen Teil.

Aus diesem Grund wird der Teil der Krefelder Straße südlich der Einmündung Josefstraße der Krefelder Straße südlich der Einmündung Josefstraße dem zentralen Versorgungsbereich Hüls nicht zugeordnet.

Die parallel zur Krefelder Straße verlaufende Schulstraße weist nur sehr vereinzelt gewerbliche Nutzungen (z.B. Praxis für Ergo- bzw. Sprachtherapie) auf. Wohnfunktion ist hier prägend. Die Schulstraße wird daher nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugerechnet.

Die Teilbereiche der Straße Auf dem Graben, die – einschließlich des hier ansässigen Kaiser´s-Supermarkt – über einen verdichteten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz verfügen, werden dem zentralen Versorgungsbereich zugerechnet. Die Straße Auf dem Graben in Krefeld Hüls gehört daher teilweise zum zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Hüls.

Die dem Kaiser´s-Markt gegenüberliegende Straßenseite der Straße Auf dem Graben weist ausschließlich Wohnfunktion auf und wird demzufolge nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugerechnet.

Der sich anschließende Teil des Hülser Festplatzes einschließlich der Feuerwache ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches. Dieser Bereich bildet die östliche Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Hüls.

Der Christian-Roosen-Platz mit den dort ansässigen Anbietern im Bereich der Sparkasse ist ebenfalls Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches, ebenso der Bereich des Hülser Marktes.



Photo: Teilansicht des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Hüls (B2) im Bereich des Hülser Marktes

Neben dem Standort des Kaiser´s-Marktes gehören weitere größere Betriebe des

Lebensmitteleinzelhandels (EDEKA, ALDI, Netto) im westlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches zum Stadtteilzentrum B2 Hüls.

Ein LIDL-Markt besetzt im Kreuzungsbereich Kempener Straße / Tönisberger Straße einen – zentral gelegenen – Standort innerhalb des Stadtteilzentrums Hüls. Aufgrund einer nach heutigen Standards nicht ausreichenden Mindestbetriebsgröße sowie einer aus Verbrauchersicht nicht zufriedenstellenden Parkplatzsituation ist für diesen Anbieter nicht von einer soliden Marktverankerung am derzeit besetzten Standort auszugehen.

Aufgrund des vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes wird die Konventstraße – unabhängig von einzelnen Nutzungsunterbrechungen durch Gebäude mit ausschließlicher Wohnfunktion – dem zentralen Versorgungsbereich zugerechnet.

Die sich nördlich an die Konventstraße anschließende Klever Straße weist nur noch vereinzelt gewerbliche Nutzungen auf. Die Klever Straße wird daher nur im Bereich des Bottermaates bis zur Einmündung Fette Henn dem zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Hüls zugerechnet.

Die sich an die Konventstraße anschließende Straße Fette Henn ist von Wohnfunktion geprägt und wird nicht in den zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Hüls einbezogen.

Die Rektoratstraße weist keinen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz auf. Die Rektoratstraße wird daher nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet.

Mit der beschriebenen Ausdehnung weist der zentrale Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Hüls eine Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 650 Metern und eine West-Ost-Ausdehnung von ca. 450 Metern auf.

2.3.2 Besatzstrukturen

Insgesamt sind innerhalb des Stadtteilzentrums Hüls ca. 143 Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistung ansässig.

Hinsichtlich der Einzelhandelsbetriebe ist festzustellen, dass diese insgesamt 63 Standorte umfassen.

Mit den Anbietern EDEKA, Kaiser's, Netto, ALDI und Lidl verfügt der zentrale Versorgungsbereich Hüls über eine Reihe von frequenzstarken Betrieben des Lebensmittel-Einzelhandels.

Die Verkaufsflächen im Einzelhandel erreichen in der Summe ca. 9.700 qm, hiervon ca. 6.500 qm im kurzfristigen, ca. 2.000 qm im mittelfristigen und ca. 800 qm im langfristigen Bedarf.

Als Potentialfläche für eine Ansiedlungsmaßnahme im zentralen Versorgungsbereich Hüls kann der Bereich südlich der Volksbank angesehen werden. Von dieser Potentialfläche ausgehend schließen sich entlang der Tönisberger Straße südwärts weitere Dienstleistungsnutzungen in Richtung des Hülser Marktes an.

Die genannte Potentialfläche, die eine Anbindung an die im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Nutzungen aufweist bzw. mit diesen verknüpft werden kann, ist als grundsätzlich geeignet für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, gegebenenfalls auch für die Verlagerung des LIDL-Marktes anzusehen.

2.3.3 Einzugsgebiet

Der Krefelder Stadtteil Hüls liegt im nordwestlichen Teil des Oberzentrums. Siedlungsstrukturell stellt dieser Stadtteil eine räumlich von anderen Stadtteilen getrennte Einheit dar.

Aus der Siedlungsstruktur ist abzuleiten, dass der Stadtteil Hüls selbst das Einzugsgebiet für den hier vorhandenen zentralen Versorgungsbereich darstellt.

Über das im Stadtteil selbst ansässige Bevölkerungspotential gelingt es dem zentralen Versorgungsbereich in Hüls, auch Personengruppen z.B. aus Kempen St. Hubert und Tönisberg anzusprechen.

Für die nachfolgende Übersicht werden Personengruppen aus Nachbarkommunen nicht der Potentialbasis für den zentralen Versorgungsbereich Hüls zugerechnet, sondern diesbezüglich ausschließlich die Einwohnerzahl von Hüls mit ca. ca. 17.000 Personen zugrunde gelegt.

Die Mantelbevölkerung von ca. 17.000 Personen des Stadtteils Hüls bildet die Potentialbasis für den zentralen Versorgungsbereich Hüls.

2.3.4 Stärken-Schwächen-Profil

Stärken-Schwächen-Profil des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Hüls (B2)	
Stärken	Schwächen
breite Angebotspalette mit Einzelhandel und Dienstleistungseinrichtungen	räumliche Trennung von anderen Siedlungsbereichen der Stadt Krefeld
hohes Maß an Individualität durch kleinteilige Nutzungsformen	Frequenzabfall in ausgewählten Einkaufsstrassen (z.B. Konventstraße)
Grundstruktur mit Rundlaufmöglichkeiten gegeben	Gestaltungsmängel einiger Geschäfte
städtebaulich hochwertige Gestaltung in Kernbereich	
Angebote der größeren Lebensmittelbetriebe im zentralen Versorgungsbereich ansässig	
Teilweise positive vertikale Gliederung der Gebäudeeinheiten (Einzelhandel und Gewerbe im Erdgeschoss, Wohnnutzungen in den oberen Stockwerken)	
Koppelungsmöglichkeiten zwischen einzelnen Versorgungsvorgängen teilweise möglich (z.B. Arztbesuch / Einkauf) durch Nutzungsvielfalt möglich.	
Chancen zur Ansprache von Kunden aus z.B. Kempen St. Hubert, Tönisberg	

2.3.5 Steckbrief

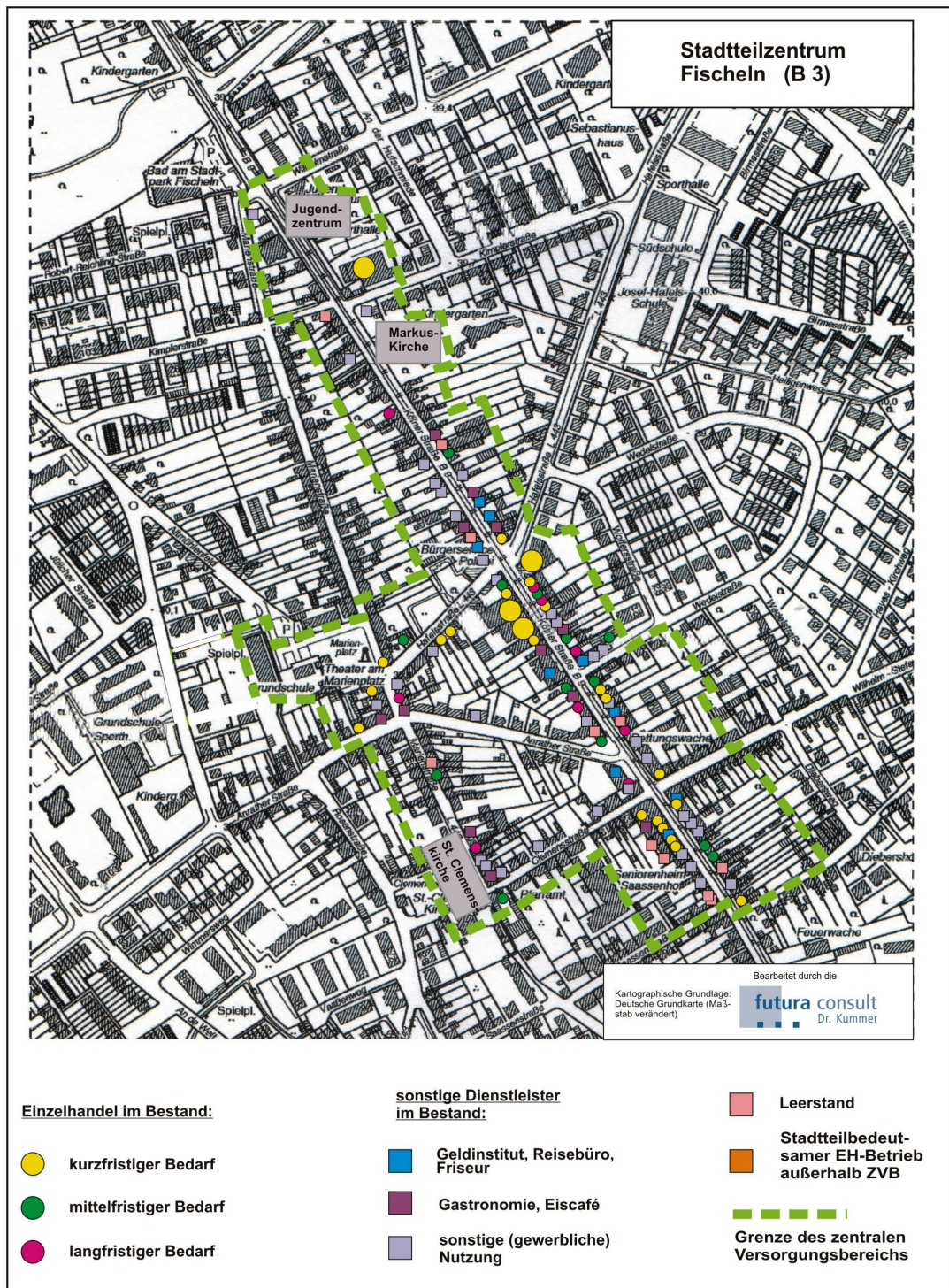
Eine Zusammenfassung der wesentlichen Kenndaten des zentralen Versorgungsbereiches Hüls liefert folgender Steckbrief:

zentraler Versorgungsbereich Hüls (Stadtteilzentrum B2)		
Funktionseinstufung	Stadtteilzentrum	
Einzugsgebiet / Versorgungstätigkeit	Stadtteil Hüls	ca. 17.000 Ew.
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestellen / Straßenbahn	
parzellenscharfe Abgrenzung	vgl. Nutzungskartierung in vorstehender Karte	
Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz		
vertretene Funktionen / Betriebe		
Strukturdaten Einzelhandel ¹⁾	kurzfristiger Bedarf:	ca. 6.500 qm VKF
	mittelfristiger Bedarf:	ca. 2.000 qm VKF
	langfristiger Bedarf:	ca. 800 qm VKF
	sonstige: ²⁾	ca. 400 qm VKF
Leitbetriebe Einzelhandel (≥ 500 qm VKF)	EDEKA, ALDI, Netto, Kaiser's, LIDL, Rossmann	
Bemerkungen	vgl. Stärken-Schwächen-Analyse	

1) Quelle: Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe und -flächen im zentralen Versorgungsbereich 06 / 2012

2) z.B. Aktionsflächen von Lebensmittel-Discountern

2.4 Stadtteilzentrum Fischeln (B3)



2.4.1 Räumliche Abgrenzung

Der zentrale Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Fischeln (B3) erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung entlang der Achse Kölner Straße.

Der zentrale Versorgungsbereich beginnt im Süden an der Kölner Straße in Höhe der Einmündung der Straße Hees. Ab hier nordwärts weist die Kölner Straße einen zunehmend verdichtenden Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen auf, der in dieser Weise im weiter südlich gelegenen Teilstück der Kölner Straße nicht gegeben ist.



Photo: Teilansicht des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Fischeln (B3) im Bereich der Krefelder Straße

Der funktionale Schwerpunkt des zentralen Versorgungsbereiches befindet sich im kreuzungsnahen Teilstück der Kölner Straße in der Nähe der Hafelsstraße. Hier ist aufgrund des in den Erdgeschoßlagen lückenlos gegebenen Besatzes mit Einzelhandel und Dienstleistern sowie der räumlichen Nähe der Leitbetriebe REWE,

Penny, Netto und Drogerie Rossmann die höchste Besatzdichte und funktionale Stärke des zentralen Versorgungsbereiches B3 zu verzeichnen.

Auch der nördliche Teil des zentralen Versorgungsbereiches verfügt mit dem dort ansässigen ALDI-Markt über einen frequenzstarken Leitbetrieb.

Nördlich des ALDI-Marktes endet der zentrale Versorgungsbereich im Kreuzungsbereich der Kölner Straße zur Wilhelmstraße. Von hier an nordwärts ist keine dem weiter südlich gelegenen Teilstück der Kölner Straße vergleichbare Verdichtung mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz zu verzeichnen, so dass dieses nördliche Teilstück der Kölner Straße nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugerechnet wird.

In den Straßen, die sich an die Kölner Straße in ihrem zum zentralen Versorgungsbereich zählenden Teilstück westlich bzw. östlich anschließen, sind nur teilweise Strukturen anzutreffen, die eine Einbeziehung dieser Seitenstraßen in den zentralen Versorgungsbereich rechtfertigen.

Eine Nutzungsverdichtung ist – wenngleich im Vergleich zur Kölner Straße auf niedrigerem Niveau – in einem Teilstück der Marienstraße, der Hafelsstraße sowie des Bereiches um den Marienplatz zu verzeichnen. Aufgrund des gegebenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes werden diese Teilbereiche, die der vorstehenden Karte zu entnehmen sind, dem zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums B3 Fischeln zugerechnet.

Dem zentralen Versorgungsbereich nicht zugerechnet werden Straßenzüge wie z.B. die Kimplerstraße bzw. das nördliche Teilstück der Marienstraße, die über keinen bzw. nur vereinzelt vorhandenen Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen verfügen.

Mit der beschriebenen Ausdehnung weist der zentrale Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Fischeln eine Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 800 Metern und eine West-Ost-Ausdehnung von ca. 400 Metern auf.

2.4.2 Besatzstrukturen

Insgesamt sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Fischeln ca. 108 Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistung ansässig.

Hinsichtlich der Einzelhandelsbetriebe ist festzustellen, dass diese insgesamt 49 Standorte umfassen und absolut dominant kleinteiligen Charakter aufweisen.

Mit den Anbietern ALDI, REWE, Netto und Drogerie Rossmann verfügt der zentrale Versorgungsbereich Fischeln über eine Reihe von frequenzstarken Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels.

Die Verkaufsflächen im Einzelhandel erreichen in der Summe ca. 6.200 qm, hiervon ca. 3.900 qm im kurzfristigen, ca. 1.500 qm im mittelfristigen und ca. 600 qm im langfristigen Bedarf.

Das Stadtteilzentrum Fischeln verfügt im Verhältnis zu der in diesem Stadtteil vorhandenen Mantelbevölkerung (ca. 26.600 Personen) über einen vergleichsweise geringen Bestand an Verkaufsflächen im Einzelhandel.

Ein deutlicher Ausbau des Verkaufsflächenbestandes des zentralen Versorgungsbereiches ist aus der gutachterlichen Sicht anzustreben.

Um diesbezüglich eine Entwicklungschance für die Zukunft zu eröffnen, wurden die Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches so vorgenommen, dass in Form einer Innenverdichtung neue Einzelhandelsflächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt bzw. bestehende Einzelhandelsbetriebe erweitert werden können.

Dies gilt z.B. mit Blick auf die östliche Grenze des zentralen Versorgungsbereiches, bei dem die Grenze des zentralen Versorgungsbereiches entlang der Kölner Straße eine Ausdehnung der bereits vorhandenen Geschäftsstandorte „in die Tiefe“ hinein ermöglicht.

Neben einer denkbaren Entwicklung entlang der Kölner Straße gilt dies sinngemäß auch für den Teil der Kölner Straße, der im Norden die westliche Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches darstellt. Auch hier ermöglicht die gewählte Abgrenzung eine Erweiterung von Verkaufsflächen der Bestandsbetriebe in die Tiefe hinein.

Neben einer im Bereich Kölner Straße denkbaren Entwicklung ermöglicht die vorgenommene Abgrenzung grundsätzlich auch eine Ansiedlung von Verkaufsflächen im Bereich des „Dreiecks“ Anrather Straße / Clemenstraße / Marienstraße sowie des Dreiecks Anrather Straße / Kölner Straße / Hafelsstraße. Zwar ist davon auszugehen, dass in diesem Flächenbereich aufgrund der gegebenen Parzellenstruktur und Besitzverhältnisse eine etwaige Ansiedlung von Einzelhandelsangeboten nur dann vorgenommen werden kann, wenn im Vorfeld Arrondierungs- und sonstige vorbereitende Maßnahmen ergriffen werden, hiervon unberührt bleibt jedoch, dass die gewählte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches B3 eine Funktionsergänzung in diesem Bereich grundsätzlich ermöglicht.

2.4.3 Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches Fischeln wird durch die Lage dieses Stadtteils im südlichen Siedlungsgebiet der Stadt Krefeld bestimmt.

Zum Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches ist der Stadtteil Fischeln selbst zu zählen.

Das Einwohnerpotential des Stadtteils Fischeln beträgt insgesamt ca. 26.600 Personen.

2.4.4 Stärken-Schwächen-Profil

Stärken-Schwächen-Profil des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Fischeln (B3)	
Stärken	Schwächen
Angebote Einzelhandel und Dienstleistungen oberhalb der Schwelle eines Nahversorgungszentrums	(zu) geringe Verkaufsflächenausstattung im Einzelhandel für ein Stadtteilzentrum
hohes Maß an Individualität durch kleinteilige Nutzungsformen	starke Prägung der Kölner Straße durch Verkehrsfunktion
mehrere Leitbetriebe vorhanden (ALDI, REWE, Netto, Rossmann)	Gestaltungsmängel einiger Geschäfte
Teilweise positive vertikale Gliederung der Gebäudeeinheiten (Einzelhandel und Gewerbe im Erdgeschoss, Wohnnutzungen in den oberen Stockwerken)	unterschiedliches funktionales Gewicht zwischen funktional stärkerem Bereich (Teil Kölner Straße) und funktional schwächeren Einkaufsstraßen (z.B. Marienstraße)
Koppelungsmöglichkeiten zwischen einzelnen Versorgungsvorgängen (z.B. Arztbesuch / Einkauf) durch Nutzungsvielfalt möglich.	
Entwicklungsspielräume für weitere Einzelhandelsflächen gegeben	
Potentialflächen für Einzelhandelsflächen vorhanden	

2.4.5 Steckbrief

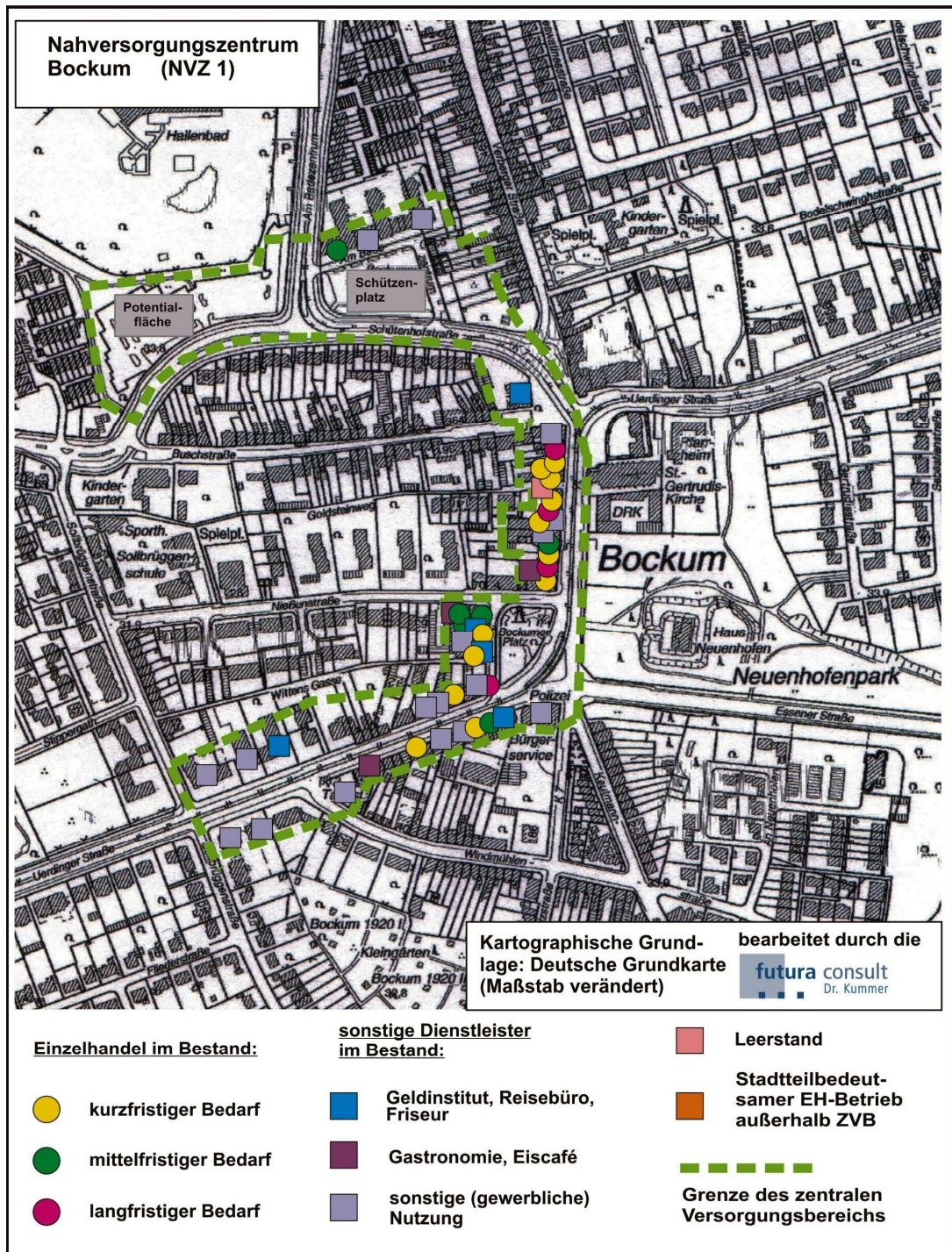
Eine Zusammenfassung der wesentlichen Kenndaten des zentralen Versorgungsbereiches Fischeln liefert folgender Steckbrief:

zentraler Versorgungsbereich Fischeln (Stadtteilzentrum B3)		
Funktionseinstufung	Stadtteilzentrum	
Einzugsgebiet / Versorgungstätigkeit	Stadtteil Fischeln	ca. 26.600 Ew.
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestellen / Straßenbahn	
parzellenscharfe Abgrenzung	vgl. Nutzungskartierung in vorstehender Karte	
Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz		
vertretene Funktionen / Betriebe		
Strukturdaten Einzelhandel ¹⁾	kurzfristiger Bedarf:	ca. 3.900 qm VKF
	mittelfristiger Bedarf:	ca. 1.500 qm VKF
	langfristiger Bedarf:	ca. 600 qm VKF
	sonstige: ²⁾	ca. 200 qm VKF
Leitbetriebe Einzelhandel (≥ 500 qm VKF)	ALDI, REWE, Netto, Rossmann	
Bemerkungen	vgl. Stärken-Schwächen-Analyse	

1) Quelle: Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe und -flächen im zentralen Versorgungsbereich 03 / 2012

2) z.B. Aktionsflächen von Lebensmittel-Discountern

2.5 Nahversorgungszentrum Bockum (NVZ 1)



2.5.1 Räumliche Abgrenzung

Der zentrale Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums NVZ 1 befindet sich im Krefelder Stadtteil Bockum.

Die exakte räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Bockum (NVZ 1) geht aus vorstehender Karte hervor.

Der zentrale Versorgungsbereich Bockum beginnt im Westen an der Uerdinger Straße in der Nähe der Einmündung zur Sollbrüggenstraße. Die Uerdinger Straße weist ab Kreuzungsbereich Sollbrüggenstraße in Richtung Bockumer Platz eine deutliche Verdichtung mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen auf.

Das westliche Entree des zentralen Versorgungsbereiches im Bereich der Uerdinger Straße ist durch die kürzlich vorgenommene Verlagerung der vormals weiter nördlich gelegenen Filiale der Volksbank funktional gestärkt worden.

Demgegenüber ist in dem „vorgelagerten“ Teilstück der Uerdinger Straße westlich der Einmündung der Sollbrüggenstraße kein verdichteter Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz zu verzeichnen, so dass dieser Teil der Uerdinger Straße nicht zum zentralen Versorgungsbereich Bockum gehört.

Die Windmühlenstraße und die Sollbrüggenstraße, die sich an die Uerdinger Straße südlich anschließen, sind absolut vorrangig von Wohnfunktion geprägt. Die Windmühlenstraße und Sollbrüggenstraße werden daher nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugerechnet.

Dem zentralen Versorgungsbereich zugerechnet wird der Bereich des Bockumer Platzes mit dem hier vorhandenen Einkaufs- und Versorgungsbereich der Bockumer Platz-Arkaden, einschließlich des hier vorgelagerten Platzbereiches. Die den Platzbereich einfassende Gebäudeeinheit weist einen – ausschließlich kleinteiligen – gewerblichen Besatz mit einer Reihe von Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben auf. Da sich „rückwärtig“ der Gebäudezeile am Bockumer Platz keine gewerblichen Nutzungen mehr anschließen, sondern Wohnfunktion vor-

herrscht, werden die hier vorhandenen Areale nicht dem zentralen Versorgungsbereich Bockum zugerechnet.

Das Teilstück der Uerdinger Straße zwischen der Einmündung der Essener Straße und der Buschstraße weist ebenfalls einen verdichteten Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungen auf. Als Besonderheit ist diesbezüglich festzustellen, dass in diesem Teilstück ausschließlich die westliche Straßenseite einen – hier lückenlosen – Besatz mit Einzelhandel und Gewerbe aufweist. Demgegenüber weist die östliche Straßenseite dieses Teilstücks der Uerdinger Straße keine gewerblichen Nutzungen auf, sondern wird durch die Freiflächen der Parkanlage im Bereich des Hauses Neuenhofen sowie durch die St. Gertrudis-Kirche geprägt. Die Disparität zwischen den einzelnen Straßenseiten mit einem – durchgängig vorhandenen – Einzelhandels- und Gewerbebesatz auf der westlichen – und einem – gänzlich fehlenden – Einzelhandels- und Gewerbebesatz auf der östlichen Seite dieses Teilstücks der Uerdinger Straße führt im Ergebnis zu einer Einbeziehung der westlichen Straßenseite in den zentralen Versorgungsbereich sowie einer Ausklammerung der östlichen Straßenseite aus dem zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums NVZ 1 Bockum.



Photo: Teilansicht des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Bockum (NVZ 1) im Bereich der Uerdinger Straße

In dem sich im rechten Winkel vom benannten Teilstück der Uerdinger Straße anschließenden Teilstück der Uerdinger Straße ab Einmündung zur Schützenhofstraße fehlt ein verdichteter Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, so dass dieser Bereich der Uerdinger Straße nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugerechnet wird.

Neben den Bestandslagen im Bereich des relevanten Teilstücks der Uerdinger Straße sowie des Bockumer Platzes wird der Bockumer Schützenplatz im Bereich der Schützenhofstraße dem zentralen Versorgungsbereich zugerechnet. Durch diese Abgrenzung werden die derzeit in diesem Bereich vorhandenen Anbieter (Fitnessstudio Be Fit, Sport und Tennisschule Dohmes) in den zentralen Versorgungsbereich Bockum einbezogen.

Ein westlich an den Bockumer Schützenplatz gelegenes Areal südlich des Badezentrums wird ebenfalls in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Da für den Stadtteil Bockum aufgrund des derzeit eher geringen Verkaufsflächenbestandes ein Zusatzbedarf an Verkaufsfläche besteht, kann dieses Areal zukünftig als Potentialfläche für etwaige Ansiedlungen von Einzelhandel und Gewerbe dienen. Diese Potentialfläche kann im Bedarfsfall auch eine Standortalternative für die beiden derzeit im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Lebensmittelanbieter Kaisers und Netto, die derzeit kleine Verkaufsflächengrößen aufweisen und an den Bestandsstandorten erwartbar keine hinreichenden Möglichkeiten für deren Erweiterung aufweisen, darstellen.

Auf der Südseite der Schützenhofstraße gegenüber dem Bockumer Schützenplatz ist kein verdichteter Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vorhanden, sondern Wohnfunktion prägend. Dieser Bereich der Schützenhofstraße wird daher nicht in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen.

Die Essener Straße, die sich an den zum zentralen Versorgungsbereich zählenden Bereich der Uerdinger Straße in Höhe des Bockumer Rathauses anschließt, gehört nicht zum zentralen Versorgungsbereich Bockum, da hier keine einzelhändlerischen oder sonstigen gewerblichen Nutzungen vorhanden sind. Prägend sind hier vielmehr der Neuenhof-Park sowie Garten- bzw. Parkanlagen.

Die Busch- bzw. Nießenstraße werden dem zentralen Versorgungsbereich ebenfalls nicht zugerechnet, da hier kein verdichteter Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden ist.

Mit der beschriebenen Ausdehnung weist der zentrale Versorgungsbereich Bockum eine Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 600 Metern auf.

2.5.2 Besatzstrukturen

Insgesamt sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Bockum ca. 47 Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistung ansässig.

Hinsichtlich der Einzelhandelsbetriebe ist festzustellen, dass diese insgesamt 22 Standorte umfassen und absolut dominant kleinteiligen Charakter aufweisen. Zwar sind mit einem Kaiser's Vollsortimenter und einem Netto-Discounter zwei „größere“ Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels im zentralen Versorgungsbereich Bockum ansässig, diese erreichen jedoch mit den gegebenen Verkaufsflächen – gemessen an heutigen Standards für den jeweiligen Betriebstyp – nicht die Mindestbetriebsgrößen.

Die Verkaufsfläche im Einzelhandel erreicht in der Summe ca. 1.900 qm, hiervon ca. 1.150 qm im kurzfristigen, ca. 400 qm im mittelfristigen und ca. 350 qm im langfristigen Bedarf.

Innerhalb des Nahversorgungszentrums Bockum sind insgesamt 25 Dienstleistungsbetriebe, die nicht zum Einzelhandel zu zählen sind, ansässig.

2.5.3 Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches Bockum wird durch die Lage dieses Stadtteils zu den übrigen Siedlungsbereichen der Stadt Krefeld sowie zur sich östlich anschließenden Autobahn A 57 bestimmt.

Zum Einzugsgebiet der zentralen Versorgungsbereiches ist der Stadtteil Bockum selbst zu zählen.

Das Einwohnerpotential des Stadtteils Bockum beträgt insgesamt ca. 22.000 Personen.

In Bezug auf dieses Bevölkerungspotential ist zu berücksichtigen, dass der Stadtteil Bockum unmittelbar mit anderen Stadtteilen verbunden ist, so dass aus Bockum selbst ein Teilabfluss von Kaufkraft auch auf andere Versorgungsstandorte – z.B. den zukünftig als Nahversorgungsstandort klassifizierten Standortbereich an der Schönwasserstraße – stattfindet.

Während andere Krefelder Stadtteile zumindest teilweise eine räumliche Trennung von benachbarten Stadtteilen aufweisen, ist für Bockum somit eine städtebauliche Situation, die Kaufkraftabflüsse auch auf andere Standorte begünstigt, gegeben.

Hiervon unberührt bleibt, dass für den zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Bockum das in Bockum selbst ansässige Bevölkerungspotential die Potentialbasis darstellt.

2.5.4 Stärken-Schwächen-Profil

Stärken-Schwächen-Profil des zentralen Versorgungsbereichs Bockum (NVZ 1)	
Stärken	Schwächen
Individualität durch kleinteiligen Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen	Leitbetriebe Kaiser's und Netto weisen (zu) kleine Verkaufsflächen auf und können aufgrund der eingetretenen Verdichtung diesem Problem erwartbar nicht bzw. nur mit erheblichem Aufwand entgegenwirken.
Lebensmittel-Vollsortimenter (Kaiser's) und Lebensmittel-Discounter (Netto) im ZVB vorhanden	
Teilweise positive vertikale Gliederung der Gebäudeeinheiten (Einzelhandel und Gewerbe im Erdgeschoss, Wohnnutzungen in den oberen Stockwerken)	Fehlende Rundlaufmöglichkeiten durch Grundstruktur des zentralen Versorgungsbereiches.
Koppelungsmöglichkeiten zwischen einzelnen Versorgungsvorgängen teilweise möglich (z.B. Arztbesuch / Einkauf)	Aufenthaltsqualität durch die Verkehrsfunktion der Uerdinger Straße in weiten Teilen eingeschränkt.
Vorhandener Platzbereich mit Verweilzonen am Bockumer Platz	geringes Stellplatzangebot im zentralen Versorgungsbereich für PKWs
Potentialfläche westlich des Bockumer Schützenplatzes vorhanden.	Querungsprobleme an der Uerdinger Straße im relevanten Teilstück des ZVB aufgrund des teilweise vierspürigen Verlaufs der Uerdinger Straße sowie der in der Mitte der Uerdinger Straße verlaufenden Trasse der Straßenbahn.
	Gestaltungsmängel auch auf der „Mikro-Mikro-Ebene“ (z.B. hoch stehende Gehwegplatten im Bereich der Uerdinger Straße in Nähe des ehemaligen Schlecker-Marktes, „Setzungen“ im Niveau des Gehwegbereiches, schlechter Zustand von Grünbereichen im Bereich des Fußgängerwegs
	Schwächen im Marktauftritt einiger Geschäfte

2.5.5 Steckbrief

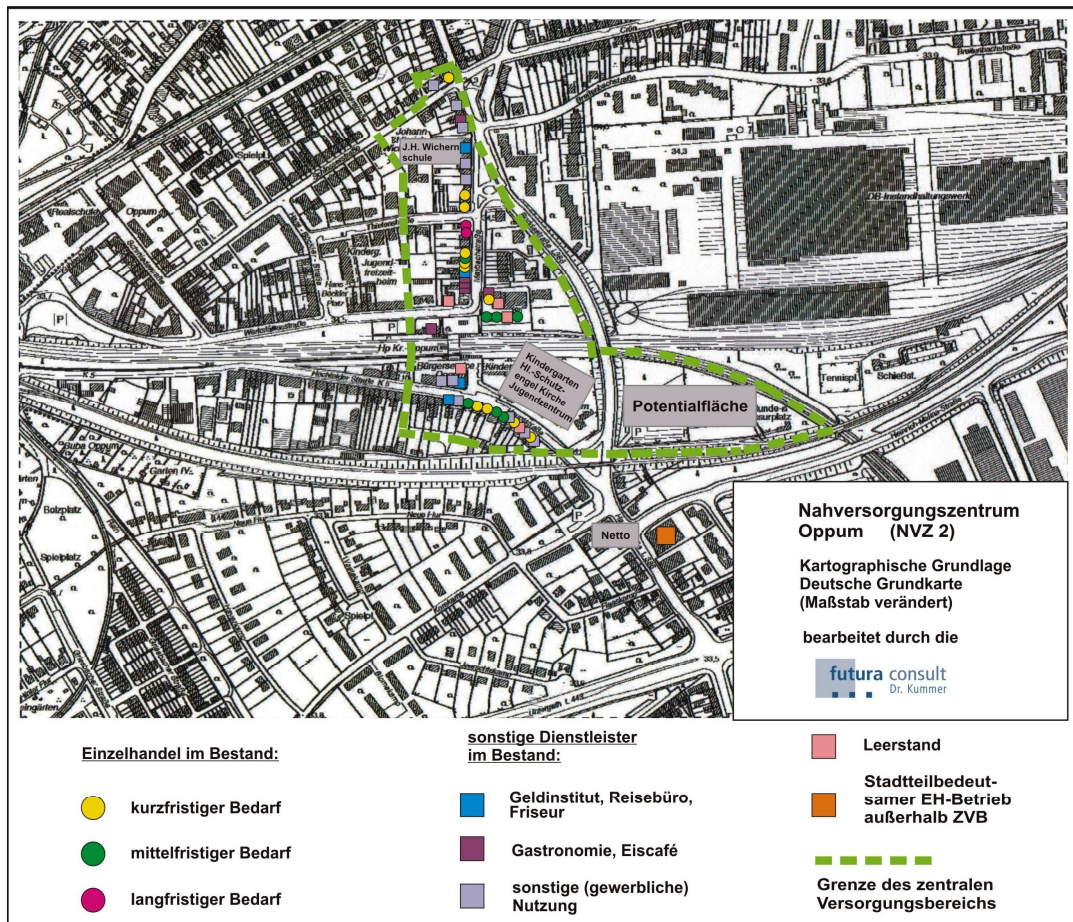
Eine Zusammenfassung der wesentlichen Kenndaten des zentralen Versorgungsbereiches Bockum liefert folgender Steckbrief:

zentraler Versorgungsbereich Bockum (NVZ 1)		
Funktionseinstufung	Nahversorgungszentrum	
Einzugsgebiet / Versorgungstätigkeit	Stadtteil Bockum	ca. 22.000 Ew.
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestellen / Straßenbahn	
parzellenscharfe Abgrenzung	vgl. Nutzungskartierung in vorstehender Karte	
Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz		
vertretene Funktionen / Betriebe		
Strukturdaten Einzelhandel ¹⁾	kurzfristiger Bedarf:	ca. 1.150 qm VKF
	mittelfristiger Bedarf:	ca. 400 qm VKF
	langfristiger Bedarf:	ca. 350 qm VKF
	sonstige: ²⁾	N.N.
Leitbetriebe Einzelhandel	Kaiser's Supermarkt, Netto-Discounter	
Bemerkungen	vgl. Stärken- und Schwächenprofil zum ZVB Bockum	

1) Quelle: Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe und -flächen im zentralen Versorgungsbereich 04 / 2012

2) z.B. Aktionsflächen von Lebensmittel-Discountern

2.6 Nahversorgungszentrum Oppum (NVZ 2)



2.6.1 Räumliche Abgrenzung

Der zentrale Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums NVZ 2 befindet sich im Krefelder Stadtteil Oppum.

Die exakte räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums geht aus vorstehender Karte hervor.

Der zentrale Versorgungsbereich beginnt im Norden im Kreuzungsbereich der Buddestraße zur Schlosserstraße. Die Schlosserstraße bildet in ihrem Teilstück zwischen Buddestraße und Schreinerstraße die nördliche Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches.

Die Teile der Schlosserstraße, die sich westlich der Einmündung zur Schreinerstraße befinden, verfügen nicht über einen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz und werden nicht in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen.

Ab Höhe des Kreuzungsbereiches Schlosserstraße / Schreinerstraße verläuft die westliche Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs NVZ 2 Oppum entlang einer sich südwärts erstreckenden Linie bis hin zum Bereich der Hochfelder Straße.

Die im rückwärtigen Bereich der Hochfelderstraße vorhandenen Grundstücksgrenzen stellen die südliche, die Buddestraße in ihrem Verlauf zwischen der Einmündung Schlosserstraße bis zur Bahnlinie die östliche Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches NVZ 2 Oppum dar.

Im Stadtteil Oppum befindet sich im Kreuzungsbereich der Hauptstraße zur Heinrich-Malina-Straße ein Netto-Markt. Aufgrund der nicht gegebenen Verknüpfung dieses Standortes mit den Bestandslagen des zentralen Versorgungsbereiches, die sich weiter nordwärts in einer Distanz von ca. 150 Metern anschließen, wird der Netto-Markt dem zentralen Versorgungsbereich Oppum nicht zugerechnet.

Im Osten wird eine Fläche, die derzeit als Fest- und Parkplatz bzw. Hundeübungsplatz genutzt wird, in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Dieses Areal stellt eine Potentialfläche für Neuansiedlungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiches dar.

Neben einer möglichen Ansiedlung im Bereich Parkplatz / Hundeübungsplatz stehen für Neuansiedlungen auch Flächen im Bereich der Maybachstraße zur Verfügung.



Photo: Teilansicht des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Oppum (NVZ 2) im Bereich der Maybachstraße

2.6.2 Besitzstrukturen

Insgesamt sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Oppum ca. 47 Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistung ansässig.

Hinsichtlich der Einzelhandelsbetriebe ist festzustellen, dass diese insgesamt 21 Standorte umfassen und ausschließlich kleinteiligen Charakter aufweisen.

Die Verkaufsfläche im Einzelhandel erreicht in der Summe ca. 1.100 qm, hiervon ca. 700 qm im kurzfristigen, ca. 250 qm im mittelfristigen und ca. 180 qm im langfristigen Bedarf.

Mit den angeführten Kennziffern verfügt der zentrale Versorgungsbereich NVZ 2 Oppum über einen nur geringen Verkaufsflächenbestand im Einzelhandel.

Aufgrund dieser Besatzsituation sowie in Ansehung des Fehlens eines größeren Leitbetriebes stellt die Ansiedlung eines Leitbetriebes des Lebensmittel-

Einzelhandels eine wichtige Zukunftsaufgabe zum Funktionserhalt bzw. zur Funktionsstärkung des zentralen Versorgungsbereiches dar.

Eine Funktionsstärkung durch Neuansiedlungen ist sowohl durch eine Ansiedlungsmaßnahme auf der Potentialfläche im östlichen Bereich als auch durch eine „Innenverdichtung“ durch Ansiedlung im Bereich Maybachstraße denkbar.

2.6.3 Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches Oppum wird durch die Lage dieses Stadtteils zu den übrigen Siedlungsbereichen der Stadt Krefeld sowie zur sich östlich anschließenden Autobahn A 57 bestimmt.

Zum Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches ist der Stadtteil Oppum selbst sowie westlich angrenzende Siedlungsbereiche zu zählen.

Das Einwohnerpotential, das dem zentralen Versorgungsbereich Oppum zugeordnet werden kann, beträgt insgesamt ca. 20.000 Personen.

2.6.4 Stärken-Schwächen-Profil

Stärken-Schwächen-Profil des zentralen Versorgungsbereichs Oppum (NVZ 2)	
Stärken	Schwächen
Individualität durch kleinteiligen Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen	starke Konkurrenzwirkung der Sonderlage Hafelsstraße
Teilweise positive vertikale Gliederung der Gebäudeeinheiten (Einzelhandel und Gewerbe im Erdgeschoss, Wohnnutzungen in den oberen Stockwerken)	insgesamt (zu) geringe Ausstattung mit Verkaufsflächen im Einzelhandel
Potentialfläche im östlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches vorhanden.	derzeit keine frequenzerzeugenden, größeren Leitbetriebe vorhanden
Funktionsausbau auch durch Innenverdichtung - z.B. Bereich Maybachstraße / Werkstättenstraße möglich	Aufenthaltsqualität eingeschränkt
	Schwächen im Marktauftritt einiger Geschäfte

2.6.5 Steckbrief

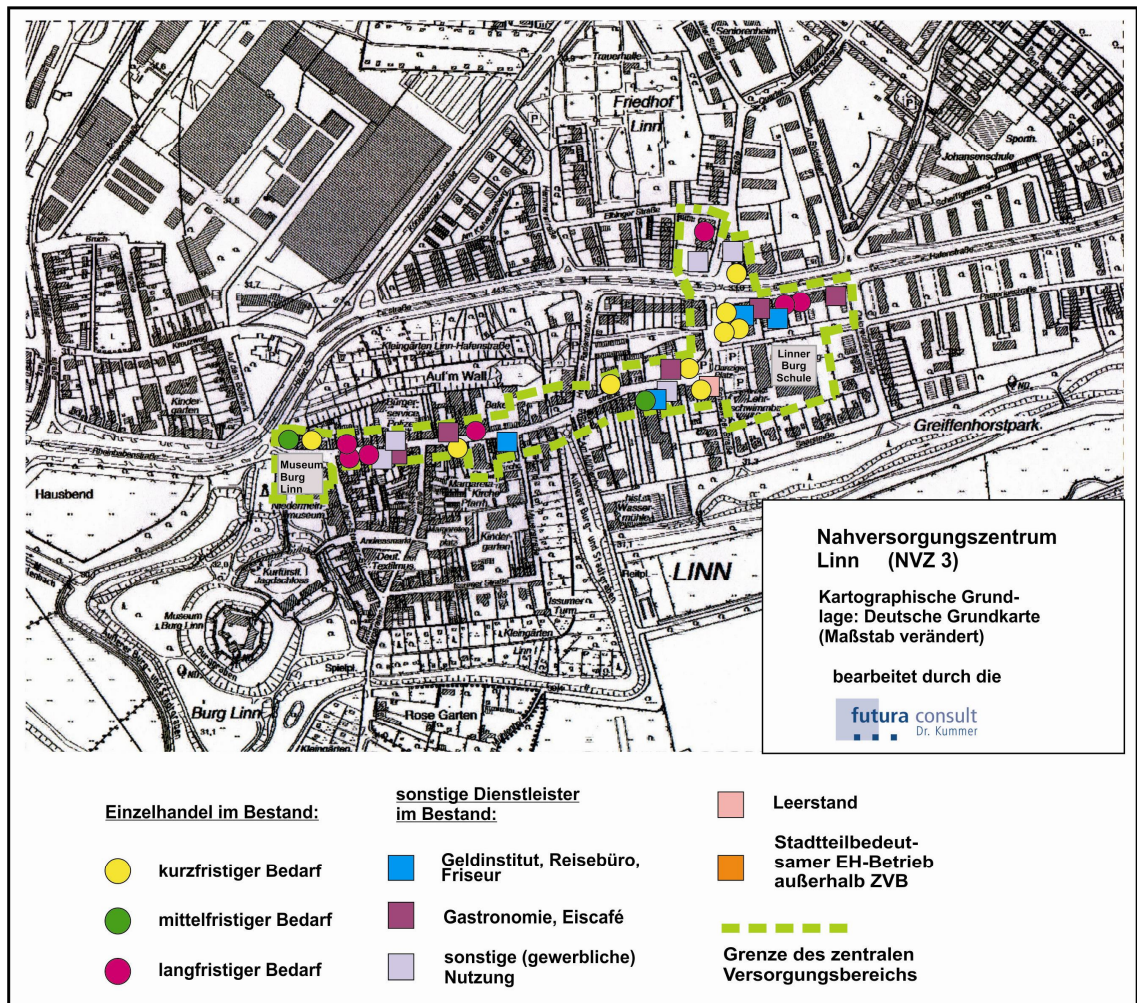
Eine Zusammenfassung der wesentlichen Kenndaten des zentralen Versorgungsbereiches Oppum liefert folgender Steckbrief:

zentraler Versorgungsbereich Oppum (NVZ 2)		
Funktionseinstufung	Nahversorgungszentrum	
Einzugsgebiet / Versorgungstätigkeit	Stadtteil Oppum und angrenzende Siedlungsbereiche	ca. 20.000 Ew.
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestellen / Straßenbahn	
parzellenscharfe Abgrenzung	vgl. Nutzungskartierung in vorstehender Karte	
Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz		
vertretene Funktionen / Betriebe		
Strukturdaten Einzelhandel ¹⁾	kurzfristiger Bedarf:	ca. 700 qm VKF
	mittelfristiger Bedarf:	ca. 250 qm VKF
	langfristiger Bedarf:	ca. 180 qm VKF
	sonstige: ²⁾	N.N.
Leitbetriebe Einzelhandel (≥ 500 qm VKF)	derzeit kein Magnetbetrieb vorhanden	
Bemerkungen	Funktionsstärkung des Nahversorgungszentrums NVZ 2 Oppum durch Neuansiedlungen (Lebensmitteleinzelhandel) notwendig	

1) Quelle: Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe und -flächen im zentralen Versorgungsbereich 03 / 2012

2) z.B. Aktionsflächen von Lebensmittel-Discountern

2.7 Nahversorgungszentrum Linn (NVZ 3)



2.7.1 Räumliche Abgrenzung

Der zentrale Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums NVZ 3 befindet sich im Krefelder Stadtteil Linn.

Die exakte räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums geht aus vorstehender Karte hervor.

Der zentrale Versorgungsbereich Linn beginnt im Westen an der Rheinba-
 benstraße in Höhe der Einmündung zur Hafenstraße. Das Entree des zentralen
 Versorgungsbereiches bildet im Westen die Eckbebauung zur Straße Hafenstra-
 ße mit dem sich hier anschließenden Museum Burg Linn. Der zentrale Versor-

gungsbereich des Nahversorgungszentrums Linn endet im Osten am Endpunkt der Rheinbabenstraße im Bereich der Gemeinschaftshauptschule Danziger Platz. (Linner Burgschule). Die Rheinbabenstraße weist in ihrem Teilstück, das in den zentralen Versorgungsbereich integriert wird, den Charakter eines „Altstadtbereichs“ auf.



Photo: Teilansicht des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Linn (NVZ 3) im Bereich der Rheinbabenstraße

Einzelhandelsfunktionen sind in der Rheinbabenstraße vertreten, darüber hinaus jedoch auch und vor allem historische Gebäude mit Wohnfunktion bzw. sonstiger gewerblicher Nutzung. Die gewerblichen Nutzungen im Altstadtbereich von Linn im Bereich der Rheinbabenstraße weisen eine Ausrichtung nicht zuletzt auf touristische Zielgruppen auf (z.B. Galerie, Buchladen, Hotel, Atelier, Gastronomieeinrichtungen). Auch die ansässigen Einzelhandelsanbieter sprechen Touristen als Zielgruppe an (z.B. Buchladen, Verkauf von Kunstgegenständen).

Mit der Integration des benannten Teilstücks der Rheinbabenstraße in den zentralen Versorgungsbereich wird ein von „Altstadtcharakter“ geprägter Bereich in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen.

Der zentrale Versorgungsbereich NVZ 3 Linn schließt somit einen Bereich ein, der historisch betrachtet bis ins 12. Jahrhundert (Burg Linn) zurückreicht. Die heute zur verzeichnende sehr hohe Aufenthaltsqualität dieses Teilstücks des zentralen Versorgungsbereiches mit einer in weiten Teilen historischen, teilweise auf den 30-jährigen Krieg zurückreichenden Bausubstanz, ist als Ergebnis umfangreicher Restaurierungsarbeiten anzusehen.

Im Ergebnis wird der historische Stadtkernbereich von Linn, der 1987 zum Denkmalsbereich erklärt und 1989/90 in das Programm historische Stadtkerne in NRW aufgenommen wurde, dem zentralen Versorgungsbereich NVZ 3 Linn zugerechnet.

Der Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen mit Ausrichtung auf die im Umfeld vorhandene Wohnbevölkerung befindet sich nicht im Bereich der Rheinbabenstraße, sondern im Bereich des Danziger Platzes.

Ansässig ist hier ein Kaiser's Supermarkt, der als Leitbetrieb für den zentralen Versorgungsbereich Linn fungiert. Der Bereich des Danziger Platzes ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches.

Bestandlagen mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen befinden sich auch in einem Teilstück der Hafestraße zwischen Danziger Platz und der Einmündung der Ostpreußenstraße. Die Südseite der Danziger Straße zwischen Danziger Platz und Einmündung Ostpreußenstraße ist aufgrund des hier vorhandenen Gewerbebesatzes Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches.

Das Teilstück der Hafestraße, das sich östlich an die Einmündung der Ostpreußenstraße anschließt, weist keinen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz mehr auf, sondern ist von – vorrangig mehrgeschossigen – Wohngebäuden geprägt. Aufgrund der gegebenen Struktur wird dieser Bereich der Hafestraße nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugerechnet.

Auch das sich westlich an den Danziger Platz anschließende Teilstück der Hafestraße wird nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugerechnet, da hier bis

auf zwei Anbieter (Grillstube und Apotheke) keine gewerblichen Nutzungen vorhanden sind.

Dem zentralen Versorgungsbereich zugerechnet werden die Bestandslagen mit Einzelhandel und Gewerbe im Bereich der Tilsiter Straße in Nähe der Einmündung zur Hafestraße. Der zentrale Versorgungsbereich Linn findet hier seine nördliche Begrenzung. Die Standorte der vorhandenen Geschäftslokale (Dienstleister für Physiotherapie und Möbelgeschäft) liegen somit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, ebenso das Eckgebäude an der Tilsiter Straße zur Hafestraße, in dem ein Haarstudio sowie ein Kiosk untergebracht sind.

Da der sich östlich anschließende Bereich der Hafestraße auf der Straßenseite zur Tilsiter Straße hin keinen Gewerbebesatz aufweist, zählt dieser nicht zum zentralen Versorgungsbereich.

Das Teilstück der Rheinbabenstraße, das sich westlich des Linner Burgmuseums anschließt, wird ebenfalls nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet, da hier Wohnfunktion prägend ist und mit Ausnahme eines Restaurants keine gewerblichen Nutzungen vorhanden sind.

In Bezug auf die Versorgungsstrukturen im Stadtteil Linn ist darauf hinzuweisen, dass sich an der Straße Im Bruchfeld ein ALDI-Markt befindet, der wichtige Versorgungsfunktionen für den Stadtteil Linn ausübt. Aufgrund der gegebenen Distanz dieses Anbieters mit daraus resultierender nicht gegebener Verknüpfung ist der ALDI-Standort nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches Linn.

Mit der beschriebenen Ausdehnung weist der zentrale Versorgungsbereich Linn eine West-Ost-Ausdehnung von ca. 600 Metern und eine Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 200 Metern auf.

2.7.2 Besatzstrukturen

Insgesamt sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Linn ca. 33 Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistung ansässig.

Hinsichtlich der Einzelhandelsbetriebe ist festzustellen, dass diese insgesamt 18 Standorte umfassen und vorrangig kleinteiligen Charakter aufweisen.

Mit dem Kaiser´s-Supermarkt ist ein größerer Leitbetrieb innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Linn ansässig.

Die Verkaufsfläche im Einzelhandel erreicht in der Summe ca. 2.100 qm, hiervon ca. 1.200 qm im kurzfristigen, ca. 400 qm im mittelfristigen und ca. 500 qm im langfristigen Bedarf.

Innerhalb des Nahversorgungszentrums Linn sind insgesamt 15 Dienstleistungsbetriebe, die nicht zum Einzelhandel zu zählen sind, ansässig.

2.7.3 Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches Linn wird durch die Lage dieses Stadtteils zu den übrigen Siedlungsbereichen der Stadt Krefeld bestimmt.

Zum Einzugsgebiet der zentralen Versorgungsbereiches ist der Stadtteil Linn selbst zu zählen.

Das Einwohnerpotential des Stadtteils Linn beträgt insgesamt ca. 7.000 Personen.

2.7.4 Stärken-Schwächen-Profil

Stärken-Schwächen-Profil des zentralen Versorgungsbereichs Linn (NVZ 3)	
Stärken	Schwächen
sehr hohe städtebauliche Qualität in weiten Teilen der Rheinbabenstraße	bandförmige Grundstruktur des zentralen Versorgungsbereiches
Attraktivität auch im Bereich von Kulturangeboten (Museum Burg Linn)	nur eingeschränkte Rundlaufmöglichkeiten
hohes Maß an Individualität durch kleinteilige Nutzungsformen	geringere Potentialbasis (Mantelbevölkerung) als bei anderen Nahversorgungszentren
vorhandener Platzbereich am Danziger Platz	Gestaltungsmängel von Geschäften im Bereich der Hafestraße
Kaiser´s-Markt übernimmt die Funktion eines Magnetbetriebes	

2.7.5 Steckbrief

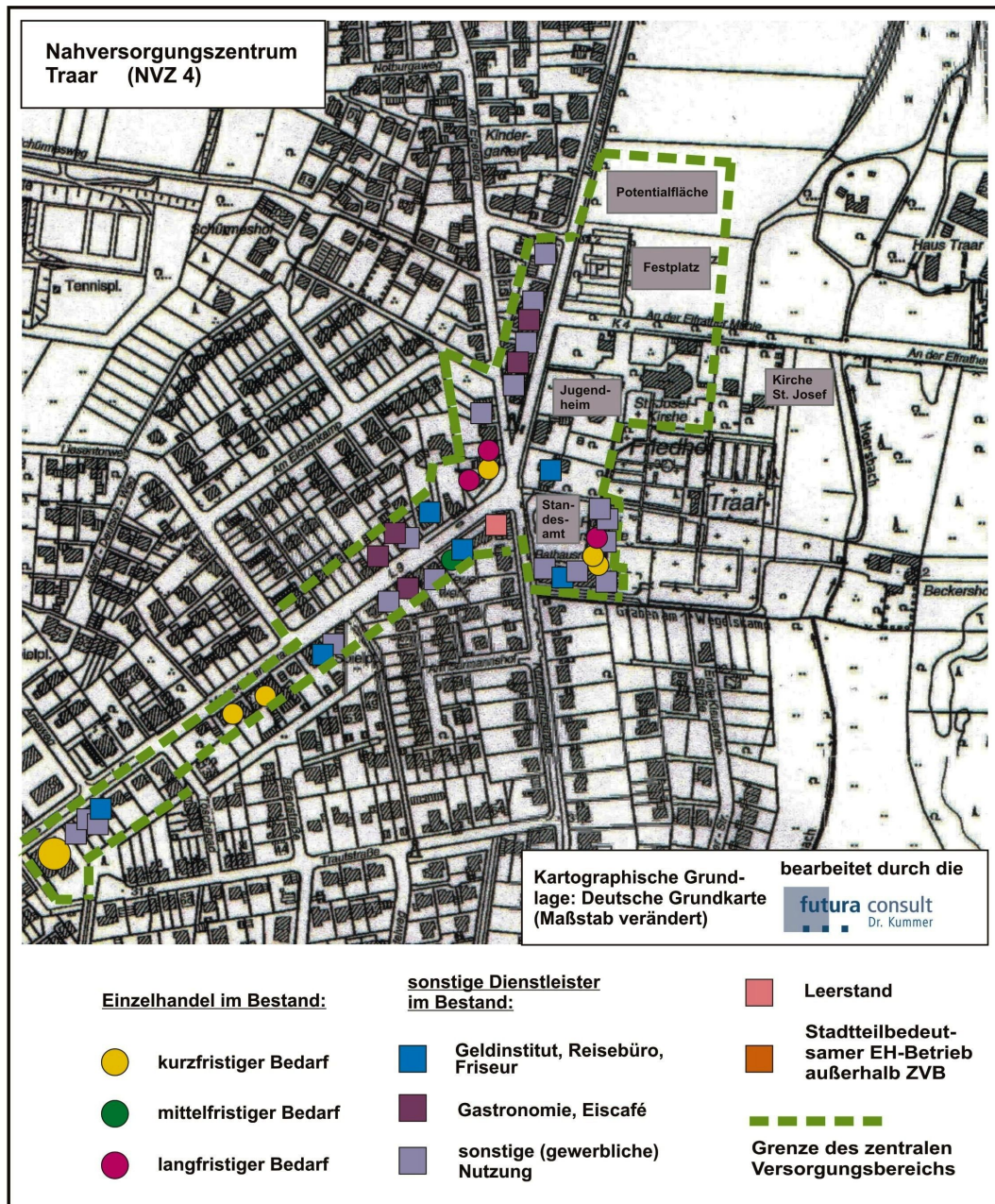
Eine Zusammenfassung der wesentlichen Kenndaten des zentralen Versorgungsbereiches Linn liefert folgender Steckbrief:

zentraler Versorgungsbereich Linn (NVZ 3)		
Funktionseinstufung	Nahversorgungszentrum	
Einzugsgebiet / Versorgungstätigkeit	Stadtteil Linn	ca. 7.000 Ew.
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestellen / Straßenbahn	
parzellenscharfe Abgrenzung	vgl. Nutzungskartierung in vorstehender Karte	
Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz		
vertretene Funktionen / Betriebe		
Strukturdaten Einzelhandel ¹⁾	kurzfristiger Bedarf:	ca. 1.200 qm VKF
	mittelfristiger Bedarf:	ca. 400 qm VKF
	langfristiger Bedarf:	ca. 500 qm VKF
	sonstige: ²⁾	N.N.
Leitbetriebe Einzelhandel (≥ 500 qm VKF)	Kaiser´s-Supermarkt am Danziger Platz	
Bemerkungen	siehe Stärken-Schwächen-Profil	

1) Quelle: Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe und -flächen im zentralen Versorgungsbereich 03 / 2012

2) z.B. Aktionsflächen von Lebensmittel-Discountern

2.8 Nahversorgungszentrum Traar (NVZ 4)



2.8.1 Räumliche Abgrenzung

Der zentrale Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums NVZ 4 befindet sich im Krefelder Stadtteil Traar.

Die exakte räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums geht aus vorstehender Karte hervor.

Der zentrale Versorgungsbereich beginnt im Süden an der Moerser Landstraße in Höhe des dort vorhandenen EDEKA-Marktes. Der EDEKA-Markt ist somit Bestandteil des Nahversorgungszentrums und stellt dessen südliches Entree dar.

Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz entlang des zum zentralen Versorgungsbereich zählenden Teils der Moerser Landstraße reicht im Norden bis zu einer gegenüber des Traarer Festplatzes gelegenen Tankstelle. Der innerhalb des beschriebenen Teilstücks der Moerser Landstraße vorhandene Einzelhandelsbesatz weist mit Ausnahme des vorhandenen EDEKA-Marktes kleinteiligen Charakter auf.

Ein Verdichtungsansatz von einzelhändlerischen bzw. gewerblichen Nutzungen ist im Bereich des Traarer Rathausmarktes, der ebenfalls zum zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Traar zu zählen ist, vorhanden.



Photo: Teilansicht des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Traar (NVZ 4)

Straßenzüge wie z.B. die Straßen Am Egelsberg, Am Eichenkamp, Kemmerhofstraße, Trautstraße, Arnsweg und Liesentorweg, die sich an die genannten, in den zentralen Versorgungsbereich einbezogenen Bereiche anschließen, weisen keinen bzw. nur noch in Einzelfällen vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz auf. Diese Straßenzüge werden daher nicht in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen.

Mit der beschriebenen Ausdehnung weist der zentrale Versorgungsbereich Traar eine Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 700 Metern auf.

2.8.2 Besatzstrukturen

Insgesamt sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Traar ca. 37 Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistung ansässig.

Hinsichtlich der Einzelhandelsbetriebe ist festzustellen, dass diese insgesamt 10 Standorte umfassen.

Die Verkaufsfläche im Einzelhandel erreicht in der Summe ca. 1.100 qm, hiervon ca. 800 qm im kurzfristigen, ca. 200 qm im mittelfristigen und ca. 100 qm im langfristigen Bedarf.

Innerhalb des Nahversorgungszentrums Traar sind insgesamt 28 Dienstleistungsbetriebe, die nicht zum Einzelhandel zu zählen sind, ansässig.

Mit insgesamt ca. 1.100 qm Verkaufsfläche im Einzelhandel ist der Bestand mit Einzelhandelsflächen als gering einzustufen.

Als strukturelles Defizit ist zudem anzusehen, dass der zentrale Versorgungsbereich Traar derzeit lediglich in seinem südlichen Teilstück über einen größeren Einzelhandelsbetrieb verfügt. Da der EDEKA-Markt eine nach heutigen betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zu geringe Verkaufsflächengröße aufweist und einen Standort im äußersten südlichen Teilbereich des zentralen Versorgungsbereichs besetzt, vermag dieser Betrieb keine frequenzerzeugenden Wirkungen für

die kleinteiligen Strukturen des zentralen bzw. nördlichen Teilbereichs des Nahversorgungszentrums auszulösen.

Die Ansiedlung eines Magnetbetriebes, der eine frequenzerzeugende Wirkung für den zentralen bzw. nördlichen Teilbereich des Nahversorgungszentrums entfaltet, stellt somit eine Zukunftsaufgabe dar, die für eine Funktionserhaltung bzw. -stärkung des zentralen Versorgungsbereiches in Traar von Bedeutung ist.

Als Potentialfläche für eine solche Ansiedlungsmaßnahme kann der Bereich nördlich des Traarer Festplatzes, der eine Anbindung an die im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Nutzungen aufweist bzw. mit diesen verknüpft werden kann, angesehen werden.

Die Abgrenzung der Potentialfläche orientiert sich an der im Bereich des Festplatzes vorhandenen Eingrünung und nimmt diese zur Abgrenzung nach Norden hin auf. Im Norden endet die Abgrenzung der Potentialfläche an einer Linie, die in etwa im rechten Winkel in Richtung der Moerser Landstraße im Bereich der dort vorhandenen Bebauung vor dem Kindergarten verläuft.

Die Potentialfläche nördlich des Traarer Festplatzes weist durch ihre Lage an der Moerser Landstraße als der wichtigsten Verkehrsachse in Traar sowie ihrer Verknüpfbarkeit mit den Bestandslagen des zentralen Versorgungsbereiches bessere Perspektiven für eine solide Marktverankerung eines neuen Lebensmittel-Anbieters auf als andere grundsätzlich denkbare Potentialflächen in Traar.

2.8.3 Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches Traar wird durch die Lage dieses Stadtteils zu den übrigen Siedlungsbereichen der Stadt Krefeld sowie zur sich östlich anschließenden Autobahn A 57 bestimmt.

Zum Einzugsgebiet der zentralen Versorgungsbereiches kann zunächst der Stadtteil Traar selbst sowie – aufgrund einer fehlenden „Eigenausstattung“ – der Krefelder Stadtteil Verberg gezählt werden.

Der an Traar angrenzende Krefelder Stadtteil Elfrath weist eine eigene Einzelhandelsausstattung auf. Etwaige nach außerhalb gerichtete Einkaufsorientierungen sind von Elfrath aus eher nach Gartenstadt oder Uerdingen gerichtet. Elfrath wird daher dem Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches in Traar nicht zugeordnet.

Das Einwohnerpotential des Einzugsgebietes des zentralen Versorgungsbereiches Traar, bestehend aus den Stadtteilen Traar und Verberg, beträgt insgesamt ca. 8.600 Personen.

2.8.4 Stärken-Schwächen-Profil

Stärken-Schwächen-Profil des zentralen Versorgungsbereichs Traar (NVZ 4)	
Stärken	Schwächen
Individualität durch kleinteilige Nutzungsformen	(zu) geringer Verkaufsflächenbestand im Einzelhandel
Ansprache von Kunden aus Verberg möglich	Gestaltungsmängel einiger Geschäfte
Platzbereich Traarer Rathausmarkt vorhanden	
Potentialfläche für Neuansiedlung vorhanden	

2.8.5 Steckbrief

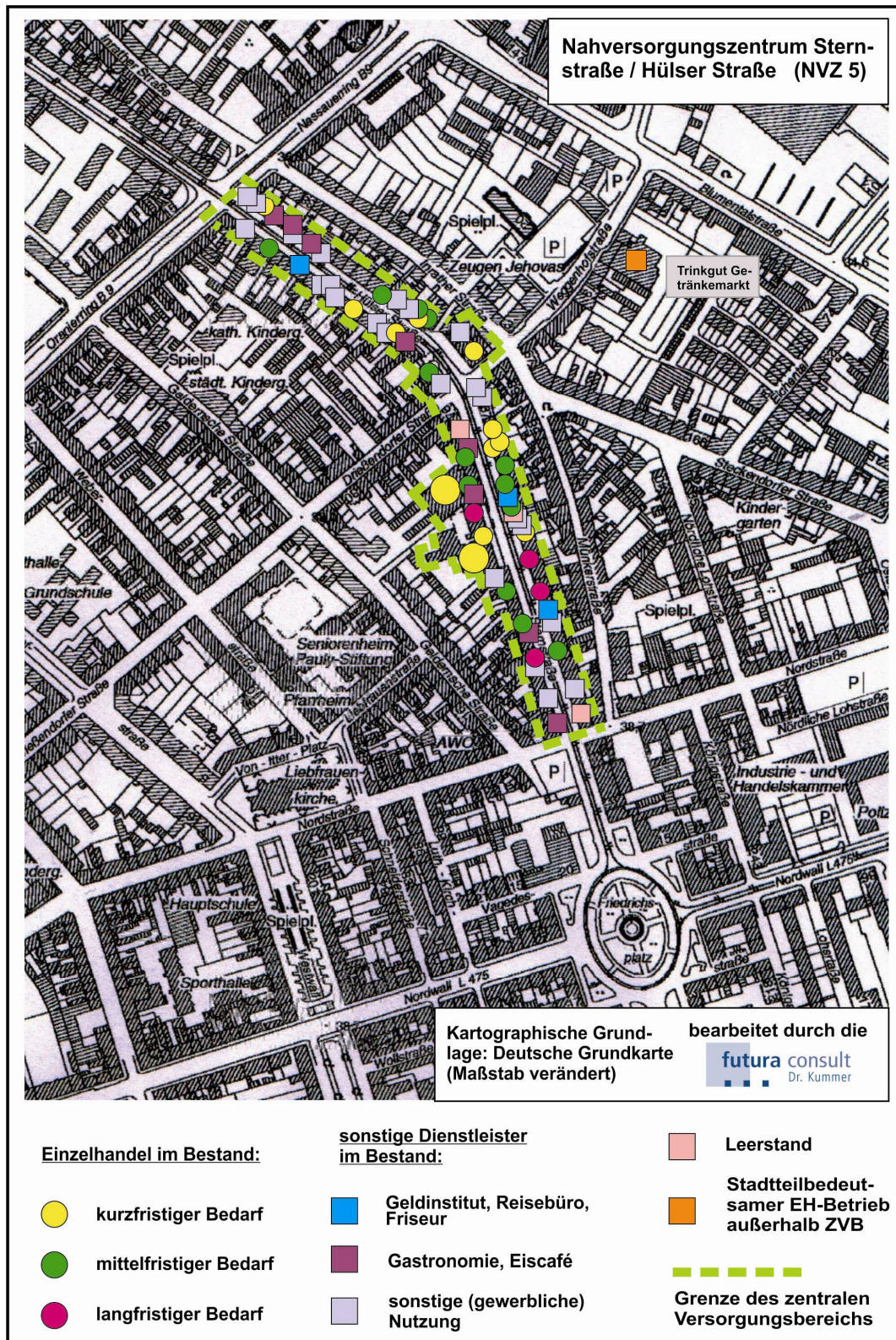
Eine Zusammenfassung der wesentlichen Kenndaten des zentralen Versorgungsbereiches Traar liefert folgender Steckbrief:

zentraler Versorgungsbereich Traar (NVZ 4)		
Funktionseinstufung	Nahversorgungszentrum	
Einzugsgebiet / Versorgungstätigkeit	Stadtteile Traar, Verberg	ca. 8.600 Ew.
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestellen / Straßenbahn	
parzellenscharfe Abgrenzung	vgl. Nutzungskartierung in vorstehender Karte	
Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz		
vertretene Funktionen / Betriebe		
Strukturdaten Einzelhandel ¹⁾	kurzfristiger Bedarf:	ca. 800 qm VKF
	mittelfristiger Bedarf:	ca. 200 qm VKF
	langfristiger Bedarf:	ca. 100 qm VKF
	sonstige: ²⁾	N.N.
Leitbetriebe Einzelhandel (≥ 500 qm VKF)	EDEKA-Markt als südliches Entree des zentralen Versorgungsbereichs	
Bemerkungen	Funktionsstärkung des Nahversorgungszentrums Traar durch Ansiedlung eines Leitbetriebes (Lebensmitteleinzelhandel) zur Verbesserung der Versorgung für die Bevölkerung notwendig; denkbare Potentialfläche: Freifläche nördlich Festplatz Traar	

1) Quelle: Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe und -flächen im zentralen Versorgungsbereich 03 / 2012

2) z.B. Aktionsflächen von Lebensmittel-Discountern

2.9 Nahversorgungszentrum Sternstraße / Hülser Straße (NVZ 5)



2.9.1 Räumliche Abgrenzung

Der zentrale Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums NVZ 5 befindet sich im Bereich der Sternstraße / Hülser Straße.

Die exakte räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums geht aus vorstehender Karte hervor.



Photo: Teilansicht des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Sternstraße / Hülser Straße (NVZ 5)

Der zentrale Versorgungsbereich beginnt im Süden an der Sternstraße nördlich der Nordstraße. Ab hier beginnend weist die Sternstraße nordwärts einen verdichteten Besatz mit Einzelhandel und Dienstleistungseinrichtungen auf.

Ab Einmündung Nordstraße wird die Sternstraße dem zentralen Versorgungsbereich NVZ 5 zugerechnet.

Auch die sich an die Sternstraße anschließende Hülser Straße weist in ihrem Teilstück zwischen Driedendorfer Straße und Nassauer Ring / Oraniering einen verdichteten Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungen auf, so dass auch dieses Teilstück der Hülser Straße dem zentralen Versorgungsbereich NVZ 5 zugerechnet wird.

Im Norden endet der zentrale Versorgungsbereich an der Einmündung Nassauer Ring / Oranierring.

Sich an die Sternstraße / Hülser Straße anschließende Straßenzüge wie z.B. die Münkerstraße, Geldernsche Straße, Drießendorfer Straße, Weggenhofstraße weisen keinen der Sternstraße / Hülser Straße vergleichbaren Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz auf und werden nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugerechnet.

Mit der beschriebenen Ausdehnung weist der zentrale Versorgungsbereich Sternstraße / Hülser Straße eine Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 650 Metern auf.

2.9.2 Besatzstrukturen

Insgesamt sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Sternstraße / Hülser Straße ca. 67 Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistung ansässig.

Hinsichtlich der Einzelhandelsbetriebe ist festzustellen, dass diese insgesamt 28 Standorte umfassen und vorrangig kleinteiligen Charakter aufweisen.

Die Verkaufsfläche im Einzelhandel erreicht in der Summe ca. 4.100 qm, hiervon ca. 1.800 qm im kurzfristigen, ca. 1.100 qm im mittelfristigen und ca. 1.100 qm im langfristigen Bedarf.

Als größere Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels sind ein Netto- sowie der Sahin-Lebensmittelmarkt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ansässig.

Innerhalb des Nahversorgungszentrums Sternstraße / Hülser Straße sind insgesamt 39 Dienstleistungsbetriebe, die nicht zum Einzelhandel zu zählen sind, ansässig.

2.9.3 Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches Sternstraße / Hülser Straße wird durch die Lage dieses zentralen Versorgungsbereiches inmitten des Siedlungskörpers der Stadt Krefeld sowie zu umliegenden zentralen Versorgungsbereichen bestimmt.

Bei einer nach Baublöcken ausgerichteten Zuordnung der Bevölkerung im Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches kann davon ausgegangen werden, dass dem zentralen Versorgungsbereich Sternstraße / Hülser Straße ein Einzugsbereich von ca. 10.000 Personen zugeordnet werden kann.

2.9.4 Stärken-Schwächen-Profil

Stärken-Schwächen-Profil des zentralen Versorgungsbereiches Sternstraße / Hülser Straße (NVZ 5)	
Stärken	Schwächen
insgesamt breite Angebotspalette mit in der Summe ca. 4.000 qm Verkaufsfläche	bandförmige Grundstruktur des zentralen Versorgungsbereiches
Angebote der Grundversorgung - einschließlich Drogeriemarkt - vorhanden	nur eingeschränkte Rundlaufmöglichkeiten
Koppelungsmöglichkeiten zwischen einzelnen Versorgungsvorgängen teilweise möglich (z.B. Arztbesuch / Einkauf)	städtebauliche Qualität geringer als in anderen zentralen Versorgungsbereichen
Teilweise positive vertikale Gliederung der Gebäudeeinheiten (Einzelhandel und Gewerbe im Erdgeschoss, Wohnnutzungen in den oberen Stockwerken)	Gestaltungsmängel einer Reihe von Geschäften

2.9.5 Steckbrief

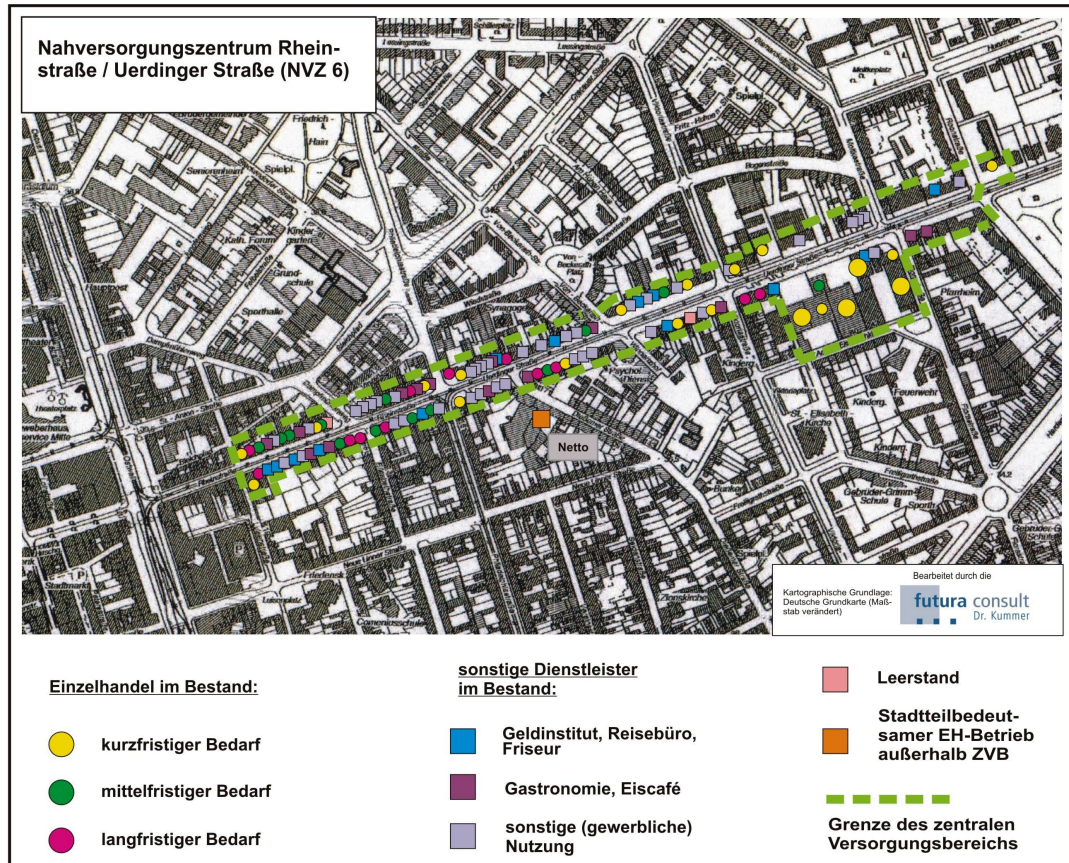
Eine Zusammenfassung der wesentlichen Kenndaten des zentralen Versorgungsbereiches Sternstraße / Hülser Straße liefert folgender Steckbrief:

zentraler Versorgungsbereich Sternstraße / Hülser Straße (NVZ 5)		
Funktionseinstufung	Nahversorgungszentrum	
Einzugsgebiet / Versorgungstätigkeit	Teile des Stadtteils 10 (Stadtmitte) der Stadt Krefeld	ca. 10.000 Ew.
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestellen / Straßenbahn	
parzellenscharfe Abgrenzung	vgl. Nutzungskartierung in vorstehender Karte	
Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz		
vertretene Funktionen / Betriebe		
Strukturdaten Einzelhandel ¹⁾	kurzfristiger Bedarf:	ca. 1.800 qm VKF
	mittelfristiger Bedarf:	ca. 1.100 qm VKF
	langfristiger Bedarf:	ca. 1.100 qm VKF
	sonstige: ²⁾	N.N.
Leitbetriebe Einzelhandel (≥ 500 qm VKF)	dm-Drogeriemarkt, Netto	
Bemerkungen	siehe Stärken-Schwächen-Profil	

1) Quelle: Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe und -flächen im zentralen Versorgungsbereich 03 / 2012

2) z.B. Aktionsflächen von Lebensmittel-Discountern

2.10 Nahversorgungszentrum Rheinstraße / Uerdinger Straße (NVZ 6)



2.10.1 Räumliche Abgrenzung

Der zentrale Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums NVZ 6 befindet sich im Stadtteil Cracau der Stadt Krefeld im Bereich der Rheinstraße / Uerdinger Straße.

Die exakte räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums geht aus vorstehender Karte hervor.



Photo: Teilansicht des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Rheinstraße / Uerdinger Straße (NVZ 6) im Bereich der Rheinstraße

Der zentrale Versorgungsbereich schließt östlich sich an das Hauptzentrum der Stadt Krefeld in östlicher Richtung entlang der Achse Rheinstraße / Uerdinger Straße an.

Der zentrale Versorgungsbereich NVZ 6 beginnt im Westen an der Rheinstraße im Kreuzungsbereich zur Luisenstraße. Er endet im Osten an der Uerdinger Straße im Bereich der Roonstraße.

Der zentrale Versorgungsbereich verfügt in dem beschriebenen Teilstück entlang der Achse Rheinstraße / Uerdinger Straße über einen verdichteten Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen.

In den Seitenstraßen der Rheinstraße / Uerdinger Straße wie z.B. Viktoriastraße, Winnertzhof, Dießemer Straße, Luisenstraße, Moltkestraße ist kein bzw. kein in ähnlicher Weise verdichteter Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden, so dass diese Straßenzüge dem zentralen Versorgungsbereich nicht zugeordnet werden.

Im Bereich der Dießemer Straße befindet sich in einer Distanz von ca. 100 Metern zur Uerdinger Straße ein Netto-Markt. Aufgrund der „abseitigen“ Lage dieses Standortes und der nicht gegebenen Verknüpfung mit den Bestandslagen des zentralen Versorgungsbereiches wird der Netto-Markt dem zentralen Versorgungsbereich nicht zugeordnet.

Die Florastraße, die im rechten Winkel auf die Uerdinger Straße trifft, weist in ihrem kreuzungsnahen Teilstück einen Besatz mit Einzelhandel auf und wird mit diesem Teilbereich in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen.

Mit der beschriebenen Ausdehnung weist der zentrale Versorgungsbereich Rheinstraße / Uerdinger Straße eine West-Ost-Ausdehnung von ca. 700 Metern auf.

2.10.2 Besatzstrukturen

Insgesamt sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Rheinstraße / Uerdinger Straße ca. 112 Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistung ansässig.

Hinsichtlich der Einzelhandelsbetriebe ist festzustellen, dass diese insgesamt 44 Standorte umfassen.

Die Verkaufsfläche im Einzelhandel erreicht in der Summe ca. 10.000 qm, hiervon ca. 4.500 qm im kurzfristigen, ca. 1.800 qm im mittelfristigen und ca. 3.600 qm im langfristigen Bedarf.

Innerhalb des Nahversorgungszentrums Rheinstraße / Uerdinger Straße sind insgesamt 68 Dienstleistungsbetriebe, die nicht zum Einzelhandel zu zählen sind, ansässig.

2.10.3 Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches NVZ 6 Rheinstraße / Uerdinger Straße wird durch die Lage dieses zentralen Versorgungsbereichs inmitten des Siedlungskörpers der Stadt Krefeld sowie zu umliegenden zentralen Versorgungsbereichen bestimmt.

Bei einer nach Baublöcken ausgerichteten Zuordnung der Bevölkerung im Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches kann davon ausgegangen werden, dass dem zentralen Versorgungsbereich NVZ 6 Rheinstraße / Uerdinger Straße ein Einzugsbereich von ca. 13.000 Personen zugeordnet werden kann.

2.10.4 Stärken-Schwächen-Profil

Stärken-Schwächen-Profil des zentralen Versorgungsbereichs Rheinstraße / Uerdinger Straße (NVZ 6)	
Stärken	Schwächen
sehr hoher Verkaufsflächenbestand im Einzelhandel	bandförmige Grundstruktur des zentralen Versorgungsbereiches
mehrere größere Leitbetriebe vorhanden	nur eingeschränkte Rundlaufmöglichkeiten
Koppelungsmöglichkeiten zwischen einzelnen Versorgungsvorgängen teilweise möglich (z.B. Arztbesuch / Einkauf)	städtebauliche Qualität geringer als in anderen zentralen Versorgungsbereichen
Teilweise positive vertikale Gliederung der Gebäudeeinheiten (Einzelhandel und Gewerbe im Erdgeschoss, Wohnnutzungen in den oberen Stockwerken)	Gestaltungsmängel einer Reihe von Geschäften

2.10.5 Steckbrief

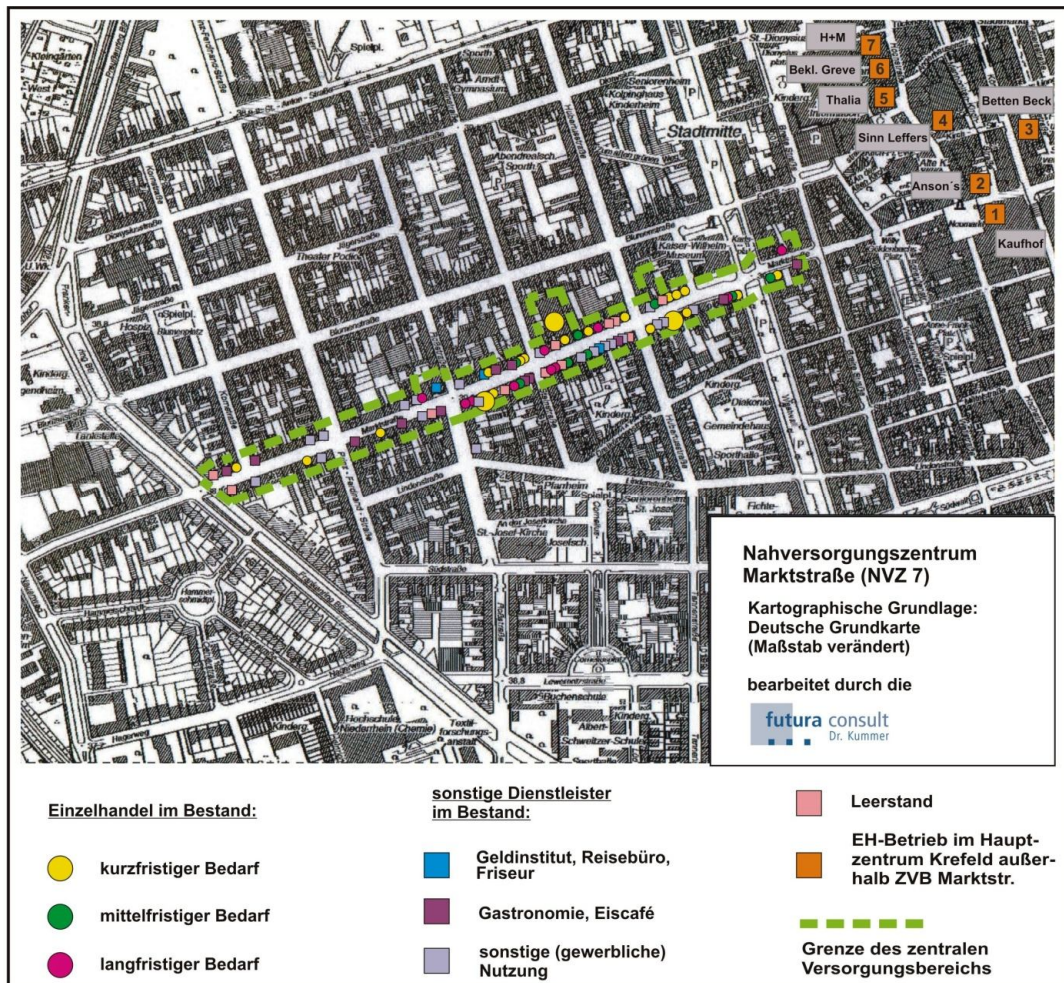
Eine Zusammenfassung der wesentlichen Kenndaten des zentralen Versorgungsbereiches Rheinstraße / Uerdinger Straße liefert folgender Steckbrief:

zentraler Versorgungsbereich Rheinstraße / Uerdinger Straße (NVZ 6)		
Funktionseinstufung	Nahversorgungszentrum	
Einzugsgebiet / Versorgungstätigkeit	Teile des Stadtteils 40 (Cracau)	ca. 13.000 Ew.
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestellen / Straßenbahn	
parzellenscharfe Abgrenzung	vgl. Nutzungskartierung in vorstehender Karte	
Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz		
vertretene Funktionen / Betriebe		
Strukturdaten Einzelhandel ¹⁾	kurzfristiger Bedarf:	ca. 4.500 qm VKF
	mittelfristiger Bedarf:	ca. 1.800 qm VKF
	langfristiger Bedarf:	ca. 3.600 qm VKF
	sonstige: ²⁾	N.N.
Leitbetriebe Einzelhandel (≥ 500 qm VKF)	Rewe, Penny, Norma, Staples, Kik	
Bemerkungen	siehe Stärken-Schwächen-Profil	

1) Quelle: Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe und -flächen im zentralen Versorgungsbereich 03 / 2012

2) z.B. Aktionsflächen von Lebensmittel-Discountern

2.11 Nahversorgungszentrum Marktstraße (NVZ 7)



2.11.1 Räumliche Abgrenzung

Der zentrale Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums NVZ 7 Marktstraße befindet sich im Krefelder Stadtteil Stadtmitte.

Die exakte räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums geht aus vorstehender Karte hervor.



Photo: Teilansicht des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Marktstraße (NVZ 7)

Der zentrale Versorgungsbereich schließt sich westlich an das Hauptzentrum der Stadt Krefeld entlang der Marktstraße an.

In Nähe der Einmündung zur Breitestraße bis hin zum Frankenring bildet die Marktstraße, die in diesem Teilstück einen annähernd lückenlosen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz aufweist, den zentralen Versorgungsbereiches NVZ 7.

Seitenstraßen der Marktstraße, wie z.B. Hubertusstraße, Steinstraße, Roßstraße, Prinz-Ferdinand-Straße und Kornstraße weisen keinen bzw. keinen ähnlich verdichteten Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen auf. Diese Straßenzüge werden daher dem zentralen Versorgungsbereich NVZ 7 nicht zugerechnet.

Im Westen stellt der Frankenring eine deutliche Zäsur und Funktionsbarriere dar, so dass der zentrale Versorgungsbereich hier endet.

Im Osten endet der zentrale Versorgungsbereich in der Nähe der Breitestraße und damit an der Grenze des Hauptzentrums, das sich ab hier ostwärts an den zentralen Versorgungsbereich NVZ 7 anschließt.

Mit der beschriebenen Ausdehnung weist der zentrale Versorgungsbereich Marktstraße eine West-Ost-Ausdehnung von ca. 750 Metern auf.

2.11.2 Besatzstrukturen

Insgesamt sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Marktstraße ca. 74 Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistung ansässig.

Hinsichtlich der Einzelhandelsbetriebe ist festzustellen, dass diese insgesamt 38 Standorte umfassen.

Als Leitbetriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind ein REWE- und ein Norma-Markt ansässig.

Die Verkaufsfläche im Einzelhandel erreicht in der Summe ca. 5.200 qm, hiervon ca. 2.700 qm im kurzfristigen, ca. 800 qm im mittelfristigen und ca. 1.400 qm im langfristigen Bedarf.

Innerhalb des Nahversorgungszentrums NVZ 7 sind insgesamt 36 Dienstleistungsbetriebe, die nicht zum Einzelhandel zu zählen sind, ansässig.

2.11.3 Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches NVZ 7 Marktstraße wird durch die Lage dieses zentralen Versorgungsbereichs inmitten des Siedlungskörpers der Stadt Krefeld sowie zu umliegenden zentralen Versorgungsbereichen bestimmt.

Bei einer nach Baublöcken ausgerichteten Zuordnung der Bevölkerung im Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches kann davon ausgegangen werden, dass dem zentralen Versorgungsbereich NVZ 7 Marktstraße ein Einzugsbereich von ca. 11.500 Personen zugeordnet werden kann.

2.11.4 Stärken-Schwächen-Profil

Stärken-Schwächen-Profil des zentralen Versorgungsbereichs Marktstraße (NVZ 7)	
Stärken	Schwächen
hoher Verkaufsflächenbestand im Einzelhandel	bandförmige Grundstruktur des zentralen Versorgungsbereiches
zwei größere Leitbetriebe vorhanden	nur eingeschränkte Rundlaufmöglichkeiten
Koppelungsmöglichkeiten zwischen einzelnen Versorgungsvorgängen teilweise möglich (z.B. Arztbesuch / Einkauf)	geringes Stellplatzangebot im zentralen Versorgungsbereich für PKWs
teilweise positive vertikale Gliederung der Gebäudeeinheiten (Einzelhandel und Gewerbe im Erdgeschoss, Wohnnutzungen in den oberen Stockwerken)	städtebauliche Qualität geringer als in anderen zentralen Versorgungsbereichen
	Gestaltungsmängel einer Reihe von Geschäften

2.11.5 Steckbrief

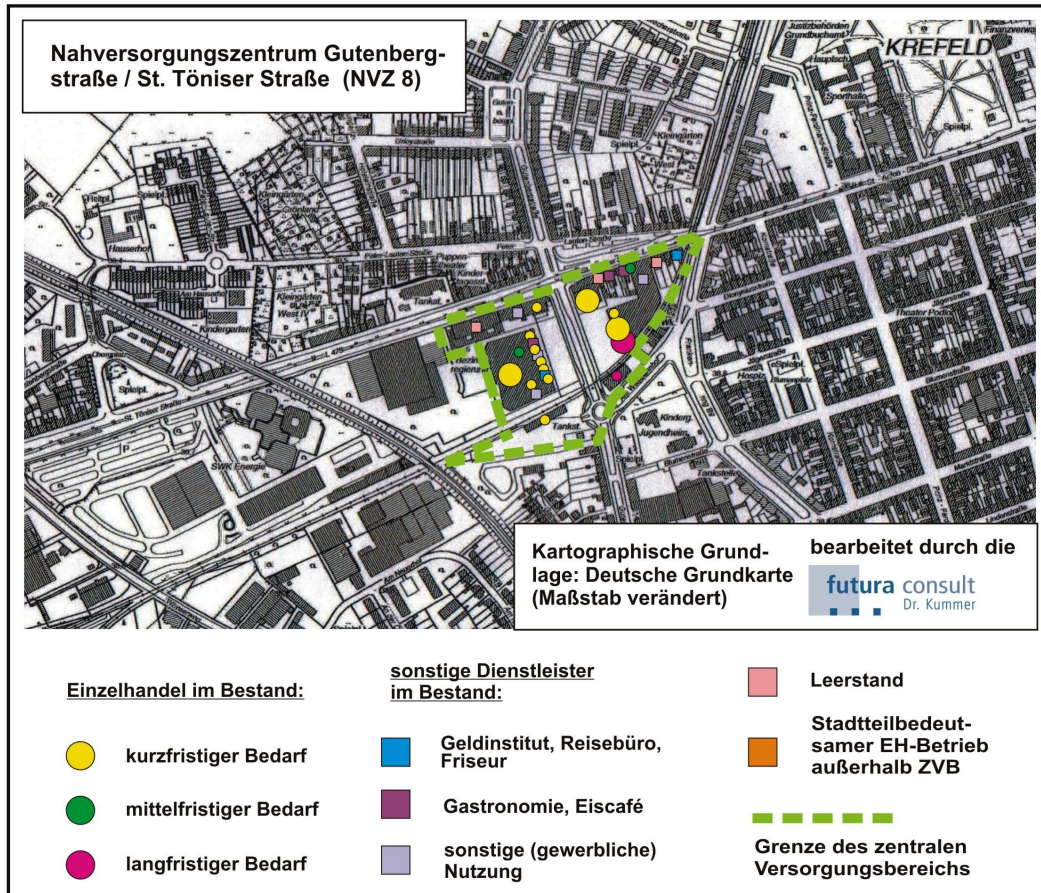
Eine Zusammenfassung der wesentlichen Kenndaten des zentralen Versorgungsbereiches NVZ 7 Marktstraße liefert folgender Steckbrief:

zentraler Versorgungsbereich Marktstraße (NVZ 7)		
Funktionseinstufung	Nahversorgungszentrum	
Einzugsgebiet / Versorgungstätigkeit	Teile des Stadtteils 10 (Stadtmitte)	ca. 11.500 Ew.
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestellen / Straßenbahn	
parzellenscharfe Abgrenzung	vgl. Nutzungskartierung in vorstehender Karte	
Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz		
vertretene Funktionen / Betriebe		
Strukturdaten Einzelhandel ¹⁾	kurzfristiger Bedarf:	ca. 2.700 qm VKF
	mittelfristiger Bedarf:	ca. 800 qm VKF
	langfristiger Bedarf:	ca. 1.400 qm VKF
	sonstige: ²⁾	N.N.
Leitbetriebe Einzelhandel (≥ 500 qm VKF)	REWE, Norma	
Bemerkungen	siehe Stärken-Schwächen-Profil	

1) Quelle: Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe und -flächen im zentralen Versorgungsbereich 03 / 2012

2) z.B. Aktionsflächen von Lebensmittel-Discountern

2.12 Nahversorgungszentrum Gutenbergstraße / St. Töniser Straße (NVZ 8)



2.12.1 Räumliche Abgrenzung

Der zentrale Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums NVZ 8 Gutenbergstraße / St. Töniser Straße befindet sich im Krefelder Stadtteil Kempener Feld.

Die exakte räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums geht aus vorstehender Karte hervor.

Der zentrale Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Gutenbergstraße / St. Töniser Straße (NVZ 8) erstreckt sich entlang eines Teilstücks der Gutenbergstraße sowie eines Teilstücks der St. Töniser Straße.

Im Osten reicht der zentrale Versorgungsbereich bis hin zur Einmündung der St. Töniser Straße zum Frankenring. Im Westen ist das kreuzungsnah gelegene Teilstück der St. Töniser Straße bis hin zu dem Baukörper der Toucan T Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches NVZ 8.

Der Baukörper der Toucan T sowie das sich hieran westlich anschließende Teilstück der St. Töniser Straße gehören nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich, da hier keine dem einbezogenen Teilstück vergleichbaren Nutzungsstrukturen (Einzelhandel, publikumsorientierte Dienstleister) vorhanden sind.

Im Süden reicht der zentrale Versorgungsbereich entlang der Gutenbergstraße bis hin zu dem Areal, auf dem bereits derzeit ein Getränkemarkt ansässig ist. In diesem Bereich wird der zentrale Versorgungsbereich so abgegrenzt, dass sich für den vorhandenen Getränkemarkt die Möglichkeit für eine betriebliche Neupositionierung auch durch eine Inanspruchnahme der derzeit hier vorhandenen Freifläche ergibt.

Das sich an das Areal des Getränkemarktes südlich anschließende Teilstück der Gutenbergstraße ist aufgrund einer hier einsetzenden und sich in ihrem Verlauf weiter verstärkenden Dominanz von Wohnfunktion nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs NVZ 8.

Die St. Töniser Straße wird mit dem zum zentralen Versorgungsbereich zählenden Teilstück nur mit ihrer südlichen Straßenseite in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen.

Da das nördliche Teilstück der St. Töniser Straße

- durch den bis zu fünfspurigen Verlauf der St. Töniser Straße einschließlich der hier verlaufenden Trasse der Straßenbahn deutlich von der südlichen Straßenseite getrennt wird und
- in weiten Teilen keinen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz aufweist,

wird die nördliche Seite der St. Töniser Straße nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugerechnet.

Die Gutenbergstraße wird in ihrem Teilstück zwischen der Einmündung St. Töniser Straße sowie der Straße Am Westbahnhof beidseitig in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Die Einstufung resultiert aus dem beidseitig vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz, den die Gutenbergstraße in diesem Teilstück aufweist.

Die beschriebene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums NVZ 8 führt dazu, dass sowohl der kleinflächige Netto-Discountmarkt sowie die weiteren kleinteiligen Nutzungen, die vorrangig entlang der St. Töniser Straße ansässig sind, als auch die – teilweise großflächigen – Einzelhandelsnutzungen im Bereich der Gutenbergstraße einschließlich des hier vorhandenen EDEKA-Centers Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches sind.



Photo: Teilansicht des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Gutenbergstraße / St. Töniser Straße (NVZ 8)

Im Bereich der Straße Am Westbahnhof wird die Einzelhandelsimmobilie, in der

derzeit der Anbieter Holzleitner untergebracht ist, dem zentralen Versorgungsbereich zugerechnet. Ein sich hieran anschließenden Baukörper, in dem derzeit eine Nutzung der Stadtwerke Krefeld untergebracht wird, zählt nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich.

Während somit ein Teil der nördlichen Straßenseite der Straße Am Westbahnhof Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches ist, wird die gesamte südliche Straßenseite der Straße Am Westbahnhof nicht in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen, da hier keine gewerbliche Bebauung, sondern eine parkähnliche Fläche mit Baumbestand vorhanden ist.

Der beschriebene Bereich, der als Nahversorgungszentrum NVZ 8 eingestuft werden soll, wurde im Zentrenkonzept 2002 als Scharnierstandort ausgewiesen. Diese Ausweisung entfällt zukünftig und wird durch die Einstufung als Nahversorgungszentrum ersetzt.

Mit der beschriebenen Ausdehnung weist der zentrale Versorgungsbereich Gutenbergstraße / St. Töniser Straße eine West-Ost-Ausdehnung von ca. 200 Metern und eine Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 150 Metern auf.

2.12.2 Besatzstrukturen

Insgesamt sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Gutenbergstraße / St. Töniser Straße ca. 28 Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistung ansässig.

Hinsichtlich der Einzelhandelsbetriebe ist festzustellen, dass diese insgesamt 16 Standorte umfassen.

Die Verkaufsfläche im Einzelhandel erreicht in der Summe ca. 7.900 qm, hiervon ca. 6.500 qm im kurzfristigen, ca. 500 qm im mittelfristigen und ca. 800 qm im langfristigen Bedarf.

Innerhalb des Nahversorgungszentrums Gutenbergstraße / St. Töniser Straße sind insgesamt 12 Dienstleistungsbetriebe, die nicht zum Einzelhandel zu zählen sind, ansässig.

2.12.3 Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches Gutenbergstraße / St. Töniser Straße wird durch die Lage dieses zentralen Versorgungsbereichs inmitten des Siedlungskörpers der Stadt Krefeld, des sich östlich anschließenden Hauptzentrums sowie umliegender Zentren – z.B. des Nahversorgungszentrums NVZ 7 Marktstraße – bestimmt.

Bei einer nach Baublöcken ausgerichteten Zuordnung der Bevölkerung im Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches kann davon ausgegangen werden, dass dem zentralen Versorgungsbereich Gutenbergstraße / St. Töniser Straße ein Einzugsbereich von ca. 9.000 Personen zugeordnet werden kann.

2.12.4 Stärken-Schwächen-Profil

Stärken-Schwächen-Profil des zentralen Versorgungsbereiches Gutenbergstraße / St. Töniser Straße (NVZ 8)	
Stärken	Schwächen
funktionsstarke Einzelhandelsbetriebe vorhanden	unterschiedlich gute PKW-Erreichbarkeiten zwischen einzelnen Lagen (Gutenbergstraße - St. Töniser Straße)
breite Angebotspalette im Bereich der Grundversorgung	geringe städtebauliche Qualität im Bereich St. Töniser Straße (Gestaltungsmängel der Gebäude)
strukturverträgliche Umnutzung einer vormals leer stehenden Baumarkt-Immobilie erfolgreich abgeschlossen	"Zweckbaucharakter" von Einzelhandelsbetrieben im Bereich Gutenbergstraße

2.12.5 Steckbrief

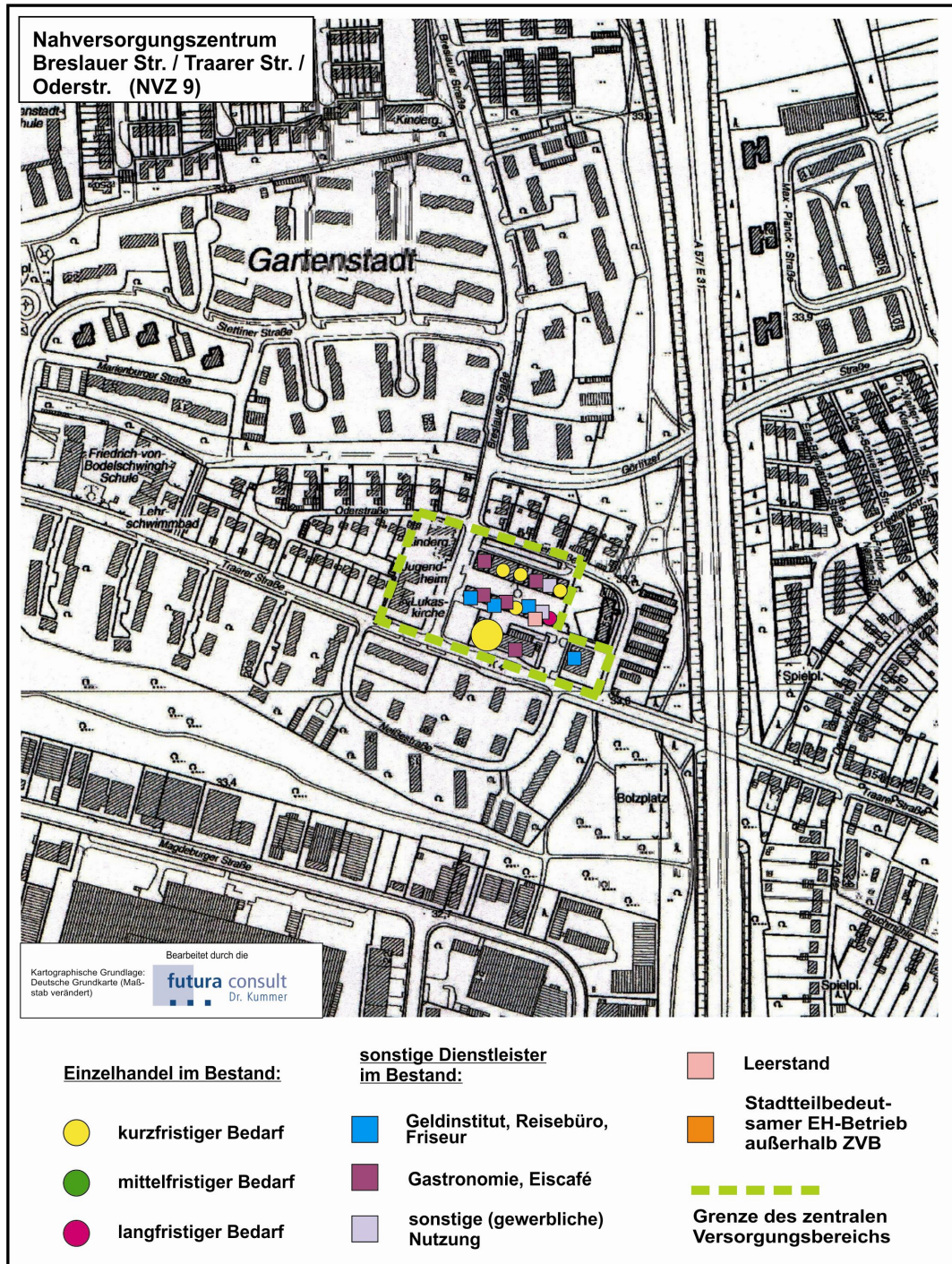
Eine Zusammenfassung der wesentlichen Kenndaten des zentralen Versorgungsbereiches NVZ 8 Gutenbergstraße / St. Töniser Straße liefert folgender Steckbrief:

zentraler Versorgungsbereich Gutenbergstraße / St. Töniser Straße (NVZ 8)		
Funktionseinstufung	Nahversorgungszentrum	
Einzugsgebiet / Versorgungstätigkeit	Teile des Stadtteils 20 (Kempener Feld)	ca. 9.000 Ew.
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestellen / Straßenbahn	
parzellenscharfe Abgrenzung	vgl. Nutzungskartierung in vorstehender Karte	
Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz		
vertretene Funktionen / Betriebe		
Strukturdaten Einzelhandel ¹⁾	kurzfristiger Bedarf:	ca. 6.500 qm VKF
	mittelfristiger Bedarf:	ca. 500 qm VKF
	langfristiger Bedarf:	ca. 800 qm VKF
	sonstige: ²⁾	N.N.
Leitbetriebe Einzelhandel (≥ 500 qm VKF)	EDEKA-Center, Netto, Dänisches Bettenlager, Das Futterhaus	
Bemerkungen	siehe Stärken-Schwächen-Profil	

1) Quelle: Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe und -flächen im zentralen Versorgungsbereich 03 / 2012

2) z.B. Aktionsflächen von Lebensmittel-Discountern

2.13 Nahversorgungszentrum Breslauer Straße / Traarer Straße / Oderstraße (NVZ 9)



2.13.1 Räumliche Abgrenzung

Der zentrale Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums NVZ 9 Breslauer Straße / Traarer Straße / Oderstraße befindet sich im Krefelder Stadtteil Gartenstadt.

Die exakte räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums geht aus vorstehender Karte hervor.

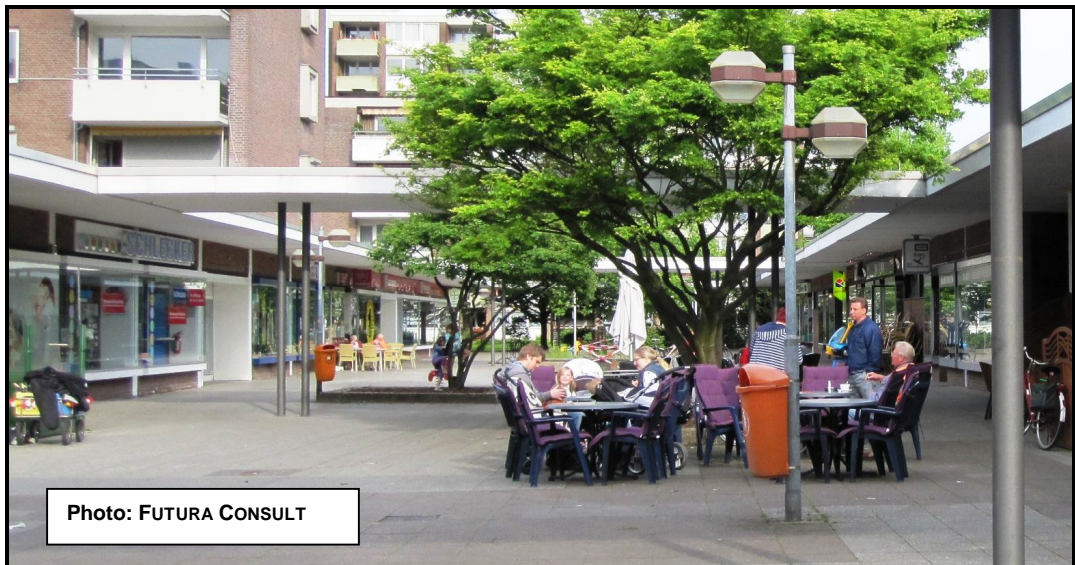


Photo: Teilansicht des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Breslauer Straße / Traarer Straße / Oderstraße (NVZ 9)

Der zentrale Versorgungsbereich befindet sich in einem räumlichen Viereck, das von den Straßen Traarer Straße / Oderstraße / Breslauer Straße gebildet wird.

Innerhalb dieses räumlichen Teilbereichs befindet sich ein verdichteter Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen.

Umliegende Bereiche, wie z.B. das sich nördlich an die Einmündung Oderstraße anschließende Teilstück der Breslauer Straße sowie das sich westlich an den Kindergarten anschließende Teilstück der Oderstraße weisen einen solchen Besatz nicht auf und werden daher dem zentralen Versorgungsbereich nicht zugeordnet.

Auch die Teile der Traarer Straße, die sich westlich der Einmündung Breslauer Straße bzw. östlich der Einmündung Oderstraße befinden, weisen keine dem zentralen Versorgungsbereich vergleichbaren Nutzungsstrukturen auf und werden daher dem zentralen Versorgungsbereich nicht zugeordnet.

Da die Traarer Seite nur auf der nördlichen Straßenseite zwischen Oderstraße und Breslauer Straße Besitzstrukturen mit Einzelhandel und Dienstleistungseinrichtungen aufweist, wird die Südseite dieser Straße nicht in den zentralen Versorgungsbereich integriert.

In Bezug auf die Versorgungsstrukturen im Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches NVZ 9 ist darauf hinzuweisen, dass sich an der Magdeburger Straße ein REWE-Markt befindet, der Versorgungsfunktionen (auch) für Gartenstadt ausübt.

Aufgrund der gegebenen Distanz dieses Anbieters mit daraus resultierender nicht gegebener Verknüpfung ist der REWE-Standort nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches NVZ 9.

Mit der beschriebenen Ausdehnung weist der zentrale Versorgungsbereich NVZ 9 eine West-Ost-Ausdehnung von ca. 250 Metern und eine Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 100 Metern auf.

2.13.2 Besitzstrukturen

Insgesamt sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Breslauer Straße / Traarer Straße / Oderstraße ca. 18 Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistung ansässig.

Hinsichtlich der Einzelhandelsbetriebe ist festzustellen, dass diese insgesamt 6 Standorte umfassen.

Als Leitbetrieb für den zentralen Versorgungsbereich fungiert ein Nahkauf-Markt.

Die Verkaufsfläche im Einzelhandel erreicht in der Summe ca. 2.000 qm, hiervon ca. 1.100 qm im kurzfristigen, ca. 50 qm im mittelfristigen und ca. 800 qm im langfristigen Bedarf.

Innerhalb des Nahversorgungszentrums NVZ 9 sind insgesamt 12 Dienstleistungsbetriebe, die nicht zum Einzelhandel zu zählen sind, ansässig.

2.13.3 Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches NVZ 9 wird durch die Lage dieses zentralen Versorgungsbereichs zu den übrigen Siedlungsbereichen der Stadt Krefeld sowie zu zentralen Versorgungsbereichen im Umfeld bestimmt.

Zum Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereich sind zunächst der Stadtteil Gartenstadt selbst mit ca. 4.400 Einwohnern sowie – aufgrund der Lage des zentralen Versorgungsbereiches – an Gartenstadt angrenzende Siedlungsbereiche zu zählen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass dem zentralen Versorgungsbereich Traarer Straße / Breslauer Straße / Oderstraße ein Einzugsbereich von ca. 7.200 Personen zugeordnet werden kann.

2.13.4 Stärken-Schwächen-Profil

Stärken-Schwächen-Profil des zentralen Versorgungsbereichs Traarer Straße / Breslauer Straße / Oderstraße (NVZ 9)	
Stärken	Schwächen
Nahkauf als Leitbetrieb vorhanden	geringere Potentialbasis (Mantelbevölkerung) als bei anderen Nahversorgungszentren
Verweilzonen im Platzbereich	geringere Anzahl von Betrieben (Einzelhandel / Dienstleistungen) als in anderen Nahversorgungszentren
Ansprache von Personengruppen aus an Gartenstadt angrenzenden Siedlungsbereichen möglich	Konkurrenzwirkung durch Anbieter außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (Magdeburger Straße)
Individualität (auch) durch baustrukturelle Situation	

2.13.5 Steckbrief

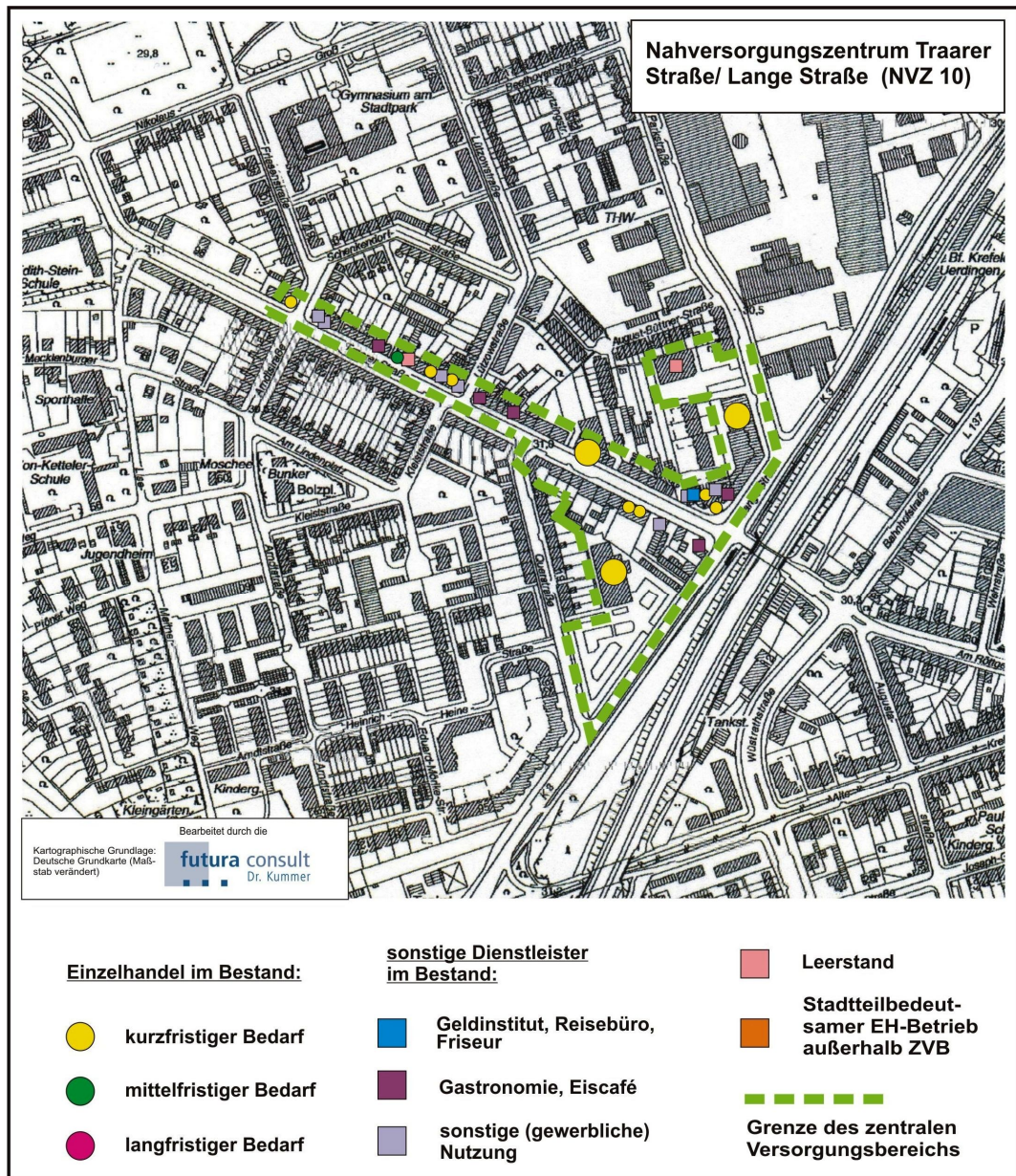
Eine Zusammenfassung der wesentlichen Kenndaten des zentralen Versorgungsbereiches NVZ 9 liefert folgender Steckbrief:

zentraler Versorgungsbereich Traarer Straße / Breslauer Straße / Oderstraße (NVZ 9)		
Funktionseinstufung	Nahversorgungszentrum	
Einzugsgebiet / Versorgungstätigkeit	Teile des Stadtteils 120 (Gartenstadt)	ca. 7.200 Ew.
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestellen / Straßenbahn	
parzellenscharfe Abgrenzung	vgl. Nutzungskartierung in vorstehender Karte	
Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz		
vertretene Funktionen / Betriebe		
Strukturdaten Einzelhandel ¹⁾	kurzfristiger Bedarf:	ca. 1.100 qm VKF
	mittelfristiger Bedarf:	ca. 50 qm VKF
	langfristiger Bedarf:	ca. 800 qm VKF
	sonstige: ²⁾	N.N.
Leitbetriebe Einzelhandel (≥ 500 qm VKF)	Nahkauf	
Bemerkungen	siehe Stärken-Schwächen-Profil	

1) Quelle: Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe und -flächen im zentralen Versorgungsbereich 03 / 2012

2) z.B. Aktionsflächen von Lebensmittel-Discountern

2.14 Nahversorgungszentrum Traarer Straße / Lange Straße (NVZ 10)



2.14.1 Räumliche Abgrenzung

Der zentrale Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums NVZ 10 befindet sich im Krefelder Stadtteil Uerdingen.

Die exakte räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums geht aus vorstehender Karte hervor.

Der zentrale Versorgungsbereich NVZ 10 beginnt im Süden im Kreuzungsbereich der Lange Straße zur Querstraße. Entlang der Lange Straße reicht der zentrale Versorgungsbereich bis zur Einmündung Parkstraße.

Im Westen verläuft der zentrale Versorgungsbereich entlang der Traarer Straße bis hin zum Kreuzungsbereich der Arndtstraße.

Da die Traarer Straße in dem beschriebenen Teilstück einen verdichteten Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen nur auf nördlichen Straßenseite aufweist, wird nur diese in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen.

Die Parkstraße wird mit dem Areal, auf dem ein Trink und Spare-Getränkemarkt ansässig ist, in den zentralen Versorgungsbereich integriert.

Mit der gewählten Abgrenzung sind die drei ansässigen größeren Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (ALDI, Netto, Trink und Spare-Getränkemarkt) Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs NVZ 10, zudem die entlang der Traarer Straße in dem beschriebenen Teilstück vorhandenen kleinteiligen Nutzungen.

Da in den Seitenstraßen der Traarer Straße wie z.B. der Kleiststraße, der Arndtstraße, der Schenkendorfstraße, der Lützowstraße sowie der Querstraße kein verdichteter Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen ansässig ist, werden diese Straßenzüge dem zentralen Versorgungsbereich nicht zugeordnet.

Der an der Straße An der Kesselschmiede entstandene LIDL-Markt wird aufgrund der Distanz dieses Anbieters zum zentralen Versorgungsbereich von ca. 250 Metern nicht in die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums NVZ 10 einbezogen.

Mit der beschriebenen Ausdehnung weist der zentrale Versorgungsbereich NVZ 10 eine West-Ost-Ausdehnung von ca. 400 Metern und eine Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 350 Metern auf.

2.14.2 Besatzstrukturen

Insgesamt sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Traarer Straße / Lange Straße ca. 25 Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistung ansässig.

Hinsichtlich der Einzelhandelsbetriebe ist festzustellen, dass diese insgesamt 11 Standorte umfassen.

Die Verkaufsfläche im Einzelhandel erreicht in der Summe ca. 3.500 qm, hiervon ca. 2.500 qm im kurzfristigen, ca. 600 qm im mittelfristigen und ca. 50 qm im langfristigen Bedarf.

Innerhalb des Nahversorgungszentrums NVZ 10 Traarer Straße / Lange Straße sind insgesamt 14 Dienstleistungsbetriebe, die nicht zum Einzelhandel zu zählen sind, ansässig.

2.14.3 Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches NVZ 10 wird durch die Lage dieses zentralen Versorgungsbereichs zu den übrigen Siedlungsbereichen der Stadt Krefeld sowie zu zentralen Versorgungsbereichen im Umfeld – z.B. zum sich östlich anschließenden Stadtteilzentrum B1 Uerdingen – bestimmt.

Bei einer nach Baublöcken ausgerichteten Zuordnung der Bevölkerung im Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches kann davon ausgegangen werden, dass dem zentralen Versorgungsbereich Traarer Straße / Lange Straße ein Einzugsbereich von ca. 10.000 Personen zugeordnet werden kann.

2.14.4 Stärken-Schwächen-Profil

Stärken-Schwächen-Profil des zentralen Versorgungsbereichs Traarer Straße / Lange Straße (NVZ 10)	
Stärken	Schwächen
funktionsstarke Einzelhandelsbetriebe vorhanden	nicht zeitgemäßer Zustand einzelner Handelsimmobilien
Teilweise positive vertikale Gliederung der Gebäudeeinheiten entlang der Traarer Straße (Einzelhandel und Gewerbe im Erdgeschoss, Wohnnutzungen in den oberen Stockwerken)	fehlende Mindestbetriebsgröße einzelner Anbieter, z.B. Netto

2.14.5 Steckbrief

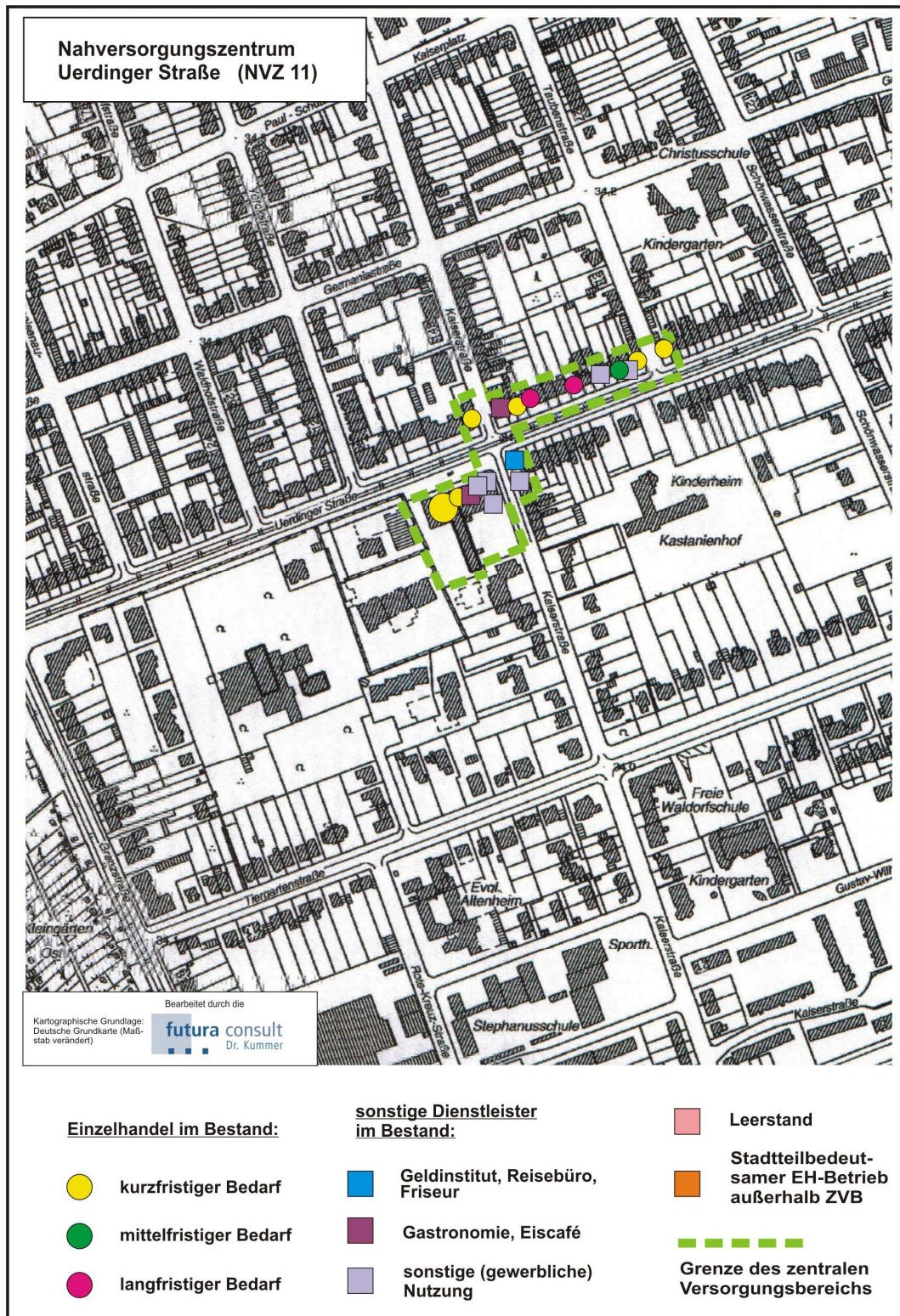
Eine Zusammenfassung der wesentlichen Kenndaten des zentralen Versorgungsbereiches NVZ 10 Traarer Straße / Lange Straße liefert folgender Steckbrief:

zentraler Versorgungsbereich Traarer Straße / Lange Straße (NVZ 10)		
Funktionseinstufung	Nahversorgungszentrum	
Einzugsgebiet / Versorgungstätigkeit	Teile des Stadtteils 180 (Uerdingen)	ca. 10.000 Ew.
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestellen / Straßenbahn	
parzellenscharfe Abgrenzung	vgl. Nutzungskartierung in vorstehender Karte	
Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz		
vertretene Funktionen / Betriebe		
Strukturdaten Einzelhandel ¹⁾	kurzfristiger Bedarf:	ca. 2.500 qm VKF
	mittelfristiger Bedarf:	ca. 600 qm VKF
	langfristiger Bedarf:	ca. 50 qm VKF
	sonstige: ²⁾	N.N.
Leitbetriebe Einzelhandel (≥ 500 qm VKF)	ALDI, Trink und Spare, Netto	
Bemerkungen	siehe Stärken-Schwächen-Profil	

1) Quelle: Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe und -flächen im zentralen Versorgungsbereich 03 / 2012

2) z.B. Aktionsflächen von Lebensmittel-Discountern

2.15 Nahversorgungszentrum Uerdinger Straße (NVZ 11)



2.15.1 Räumliche Abgrenzung

Der zentrale Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums NVZ 11 befindet sich im Krefelder Stadtteil Bockum.

Die exakte räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums geht aus vorstehender Karte hervor.

Der zentrale Versorgungsbereich beginnt im Westen mit der Ladenzeile, die sich auf der südlichen Straßenseite der Uerdingerstraße westlich der Kaiserstraße befindet.



Photo: Teilansicht des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Uerdingerstraße (NVZ 11)

Der zentrale Versorgungsbereich setzt sich in östlicher Richtung entlang der Uerdinger Straße fort und endet im Osten in etwa an der Einmündung Taubenstraße.

Mit der gewählten Abgrenzung werden die Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, die sich entlang der Uerdinger Straße in verdichteter Form befinden, in den zentralen Versorgungsbereich integriert.

Da die Uerdinger Straße in ihrem Teilstück östlich der Kaiserstraße einen verdichteten Besatz nur auf der nördlichen Straßenseite aufweist, wird nur diese Seite der Uerdinger Straße in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen.

Aufgrund des vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes wird die Kaiserstraße in ihrem kreuzungsnahen Teilstück zur Uerdinger Straße in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen.

Die Taubenstraße, welche sich im rechten Winkel an die Uerdinger Straße anschließt, weist keinen verdichteten Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen auf und wird daher nicht in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen.

Mit der beschriebenen Ausdehnung weist der zentrale Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums NVZ 11 Uerdinger Straße eine West-Ost-Ausdehnung von ca. 250 Metern auf.

2.15.2 Besatzstrukturen

Insgesamt sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches NVZ 11 Uerdinger Straße ca. 18 Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistung ansässig.

Hinsichtlich der Einzelhandelsbetriebe ist festzustellen, dass diese insgesamt 9 Standorte umfassen.

Mit dem an der Uerdinger Straße 279 ansässigen Kaiser's-Supermarkt ist ein größerer Lebensmittelanbieter innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches vorhanden.

Die Verkaufsfläche im Einzelhandel erreicht in der Summe ca. 1.200 qm, hiervon ca. 900 qm im kurzfristigen, ca. 250 qm im mittelfristigen und ca. 50 qm im langfristigen Bedarf.

Innerhalb des Nahversorgungszentrums Bockum sind insgesamt 16 Dienstleistungsbetriebe, die nicht zum Einzelhandel zu zählen sind, ansässig.

2.15.3 Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches NVZ 11 Uerdinger Straße wird durch die Lage dieses zentralen Versorgungsbereichs zu den übrigen Siedlungsbereichen der Stadt Krefeld sowie zu zentralen Versorgungsbereichen im Umfeld bestimmt.

Bei einer nach Baublöcken ausgerichteten Zuordnung der Bevölkerung im Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches kann davon ausgegangen werden, dass dem zentralen Versorgungsbereich NVZ 11 Uerdinger Straße ein Einzugsbereich von ca. 7.500 Personen zugeordnet werden kann.

2.15.4 Stärken-Schwächen-Profil

Stärken-Schwächen-Profil des zentralen Versorgungsbereichs Uerdinger Straße (NVZ 11)	
Stärken	Schwächen
Kaiser's-Markt als Leitbetrieb vorhanden	bandförmige Grundstruktur des zentralen Versorgungsbereiches
Ansprache von Verkehrsteilnehmern der Uerdinger Straße möglich	nur eingeschränkte Rundlaufmöglichkeiten
	funktionales Gefälle nach Straßenseiten
	Gestaltungsmängel einer Reihe von Geschäften

2.15.5 Steckbrief

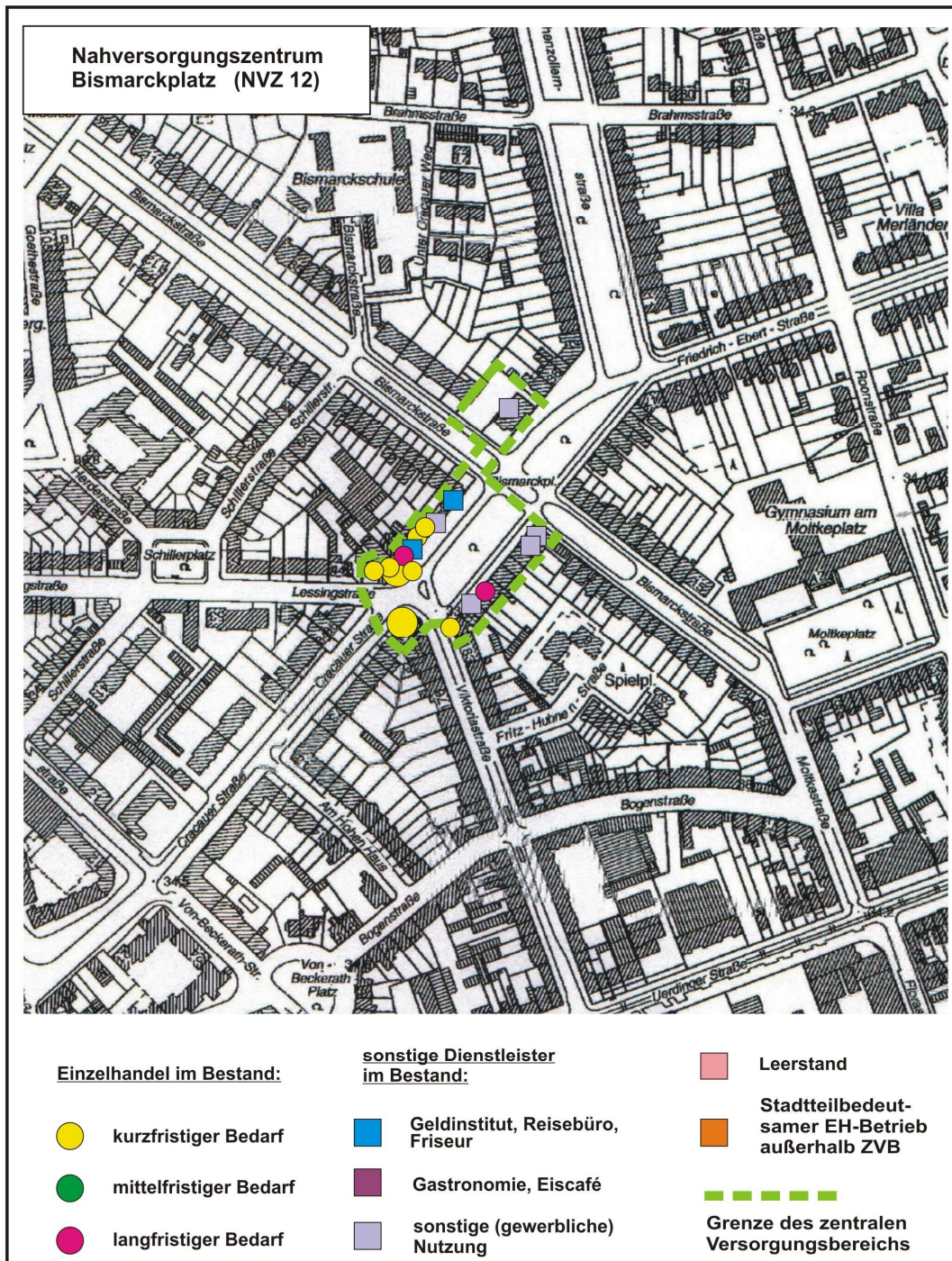
Eine Zusammenfassung der wesentlichen Kenndaten des zentralen Versorgungsbereiches NVZ 11 Uerdinger Straße liefert folgender Steckbrief:

zentraler Versorgungsbereich Uerdinger Straße (NVZ 11)		
Funktionseinstufung	Nahversorgungszentrum	
Einzugsgebiet / Versorgungstätigkeit	Teile des Stadtteils 130 (Bockum)	ca. 7.500 Ew.
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestellen / Straßenbahn	
parzellenscharfe Abgrenzung	vgl. Nutzungskartierung in vorstehender Karte	
Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz		
vertretene Funktionen / Betriebe		
Strukturdaten Einzelhandel ¹⁾	kurzfristiger Bedarf:	ca. 900 qm VKF
	mittelfristiger Bedarf:	ca. 250 qm VKF
	langfristiger Bedarf:	ca. 50 qm VKF
	sonstige: ²⁾	N.N.
Leitbetriebe Einzelhandel (≥ 500 qm VKF)	Kaiser's	
Bemerkungen	siehe Stärken-Schwächen-Profil	

1) Quelle: Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe und -flächen im zentralen Versorgungsbereich 03 / 2012

2) z.B. Aktionsflächen von Lebensmittel-Discountern

2.16 Nahversorgungszentrum Bismarckplatz (NVZ 12)



2.16.1 Räumliche Abgrenzung

Der zentrale Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums NVZ 12 befindet sich im Krefelder Stadtteil Cracau.

Die exakte räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums geht aus vorstehender Karte hervor.

Der zentrale Versorgungsbereich beginnt im Süden im Kreuzungsbereich Cracauer Straße / Viktoriastraße / Lessingstraße.

Der zentrale Versorgungsbereich endet im Norden in der Nähe der Hohenzollernstraße.

Mit der gewählten Abgrenzung sind die Bestandlagen mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, die sich beidseitig im Bereich des Bismarckplatzes zwischen der Einmündung der Viktoriastraße sowie der Bismarckstraße befinden, Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches.



Photo: Teilansicht des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Bismarckplatz (NVZ 12)

Die beiden größeren Anbieter des zentralen Versorgungsbereiches, ein Kaiser´s-Supermarkt sowie ein Rossmann-Drogeriemarkt, besetzen Standorte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

Da in den Seitenstraßen des Bismarckplatzes kein verdichteter Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen ansässig ist, werden diese Straßenzüge dem zentralen Versorgungsbereich nicht zugerechnet.

Mit der beschriebenen Ausdehnung weist der zentrale Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums NVZ 12 Bismarckplatz eine Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 200 Metern und eine West-Ost-Ausdehnung von ca. 150 Metern auf.

2.16.2 Besatzstrukturen

Insgesamt sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches NVZ 12 Bismarckplatz ca. 16 Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistung ansässig.

Hinsichtlich der Einzelhandelsbetriebe ist festzustellen, dass diese insgesamt 9 Standorte umfassen.

Mit einem Kaiser´s-Supermarkt sowie einem Rossmann-Drogeriemarkt sind zwei größere Einzelhandelsbetriebe am Standort ansässig.

Die Verkaufsfläche im Einzelhandel erreicht in der Summe ca. 1.200 qm, hiervon ca. 1.000 qm im kurzfristigen, ca. 50 qm im mittelfristigen und ca. 150 qm im langfristigen Bedarf.

2.16.3 Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches NVZ 12 Bismarckplatz wird durch die Lage dieses zentralen Versorgungsbereichs zu den übrigen Sied-

lungsbereichen der Stadt Krefeld sowie zu zentralen Versorgungsbereichen im Umfeld bestimmt.

Bei einer nach Baublöcken ausgerichteten Zuordnung der Bevölkerung im Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches kann davon ausgegangen werden, dass dem zentralen Versorgungsbereich NVZ 12 Bismarckplatz ein Einzugsbereich von ca. 7.000 Personen zugeordnet werden kann.

2.16.4 Stärken-Schwächen-Profil

Stärken-Schwächen-Profil des zentralen Versorgungsbereichs Bismarckplatz (NVZ 12)	
Stärken	Schwächen
Individualität durch Platzcharakter	räumliche Trennung der Angebote auf verschiedenen Straßenseiten
Kaisers-Supermarkt und Rossmann Drogeriemarkt als Leitbetriebe vorhanden	Frequentierung mehrerer Angebote bedingt Straßenquerungen
	Gestaltungsmängel einiger Geschäfte

2.16.5 Steckbrief

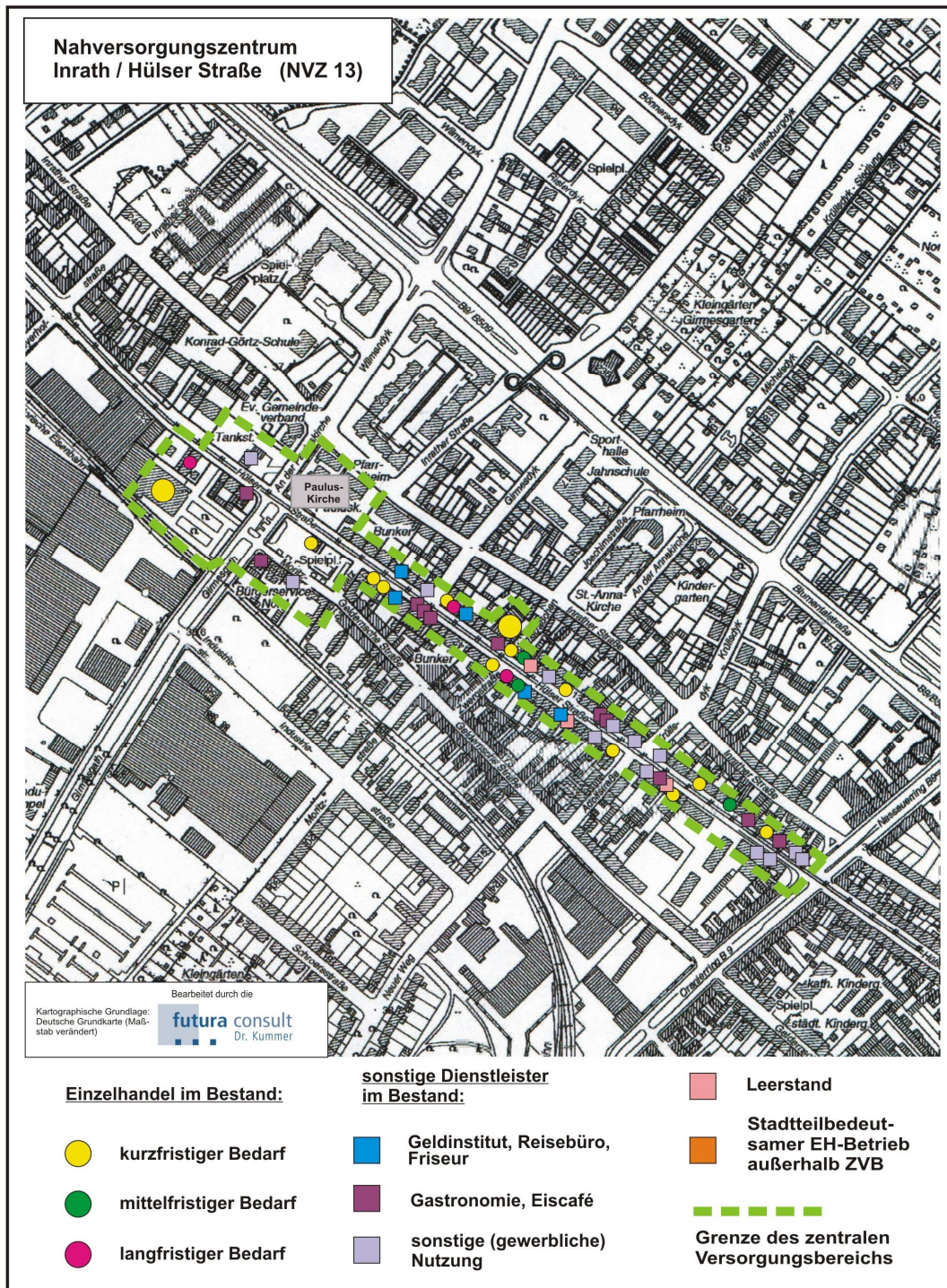
Eine Zusammenfassung der wesentlichen Kenndaten des zentralen Versorgungsbereiches NVZ 12 liefert folgender Steckbrief:

zentraler Versorgungsbereich Bismarckplatz (NVZ 12)		
Funktionseinstufung	Nahversorgungszentrum	
Einzugsgebiet / Versorgungstätigkeit	Teile des Stadtteils 40 (Cracau)	ca. 7.000 Ew.
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestellen / Straßenbahn	
parzellenscharfe Abgrenzung	vgl. Nutzungskartierung in vorstehender Karte	
Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz		
vertretene Funktionen / Betriebe		
Strukturdaten Einzelhandel ¹⁾	kurzfristiger Bedarf:	ca. 1.000 qm VKF
	mittelfristiger Bedarf:	ca. 50 qm VKF
	langfristiger Bedarf:	ca. 150 qm VKF
	sonstige: ²⁾	N.N.
Leitbetriebe Einzelhandel	Kaiser´s, Rossmann	
Bemerkungen	siehe Stärken-Schwächen-Profil	

1) Quelle: Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe und -flächen im zentralen Versorgungsbereich 03 / 2012

2) z.B. Aktionsflächen von Lebensmittel-Discountern

2.17 Nahversorgungszentrum Inrath / Hülser Straße (NVZ 13)



2.17.1 Räumliche Abgrenzung

Der zentrale Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums NVZ 13 befindet sich im Krefelder Stadtteil Inrath.

Die exakte räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums geht aus vorstehender Karte hervor.



Photo: Teilansicht des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Hülser Straße (NVZ 13)

Der zentrale Versorgungsbereich beginnt im Osten an der Hülser Straße /Ecke Nassauer Ring / Oraniering. Von hier aus westwärts verläuft der zentrale Versorgungsbereich entlang der Hülser Straße bis zum LIDL-Markt am Standort Girmesgath. Der Lidl-Markt stellt somit das Entree des zentralen Versorgungsbereichs NVZ 13 aus westlicher Richtung dar.

Mit der gewählten Abgrenzung bilden die Bestandslagen mit einem verdichteten Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen entlang der Hülser Straße den zentralen Versorgungsbereich.

Da Seitenstraßen der Hülser Straße einen solchen verdichteten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz nicht aufweisen, werden diese dem zentralen Versorgungsbereich nicht zugerechnet.

Mit der beschriebenen Ausdehnung weist der zentrale Versorgungsbereich NVZ 13 eine West-Ost-Ausdehnung von ca. 700 Metern auf.

2.17.2 Besatzstrukturen

Insgesamt sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Inrath / Hülser Straße ca. 50 Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistung ansässig.

Hinsichtlich der Einzelhandelsbetriebe ist festzustellen, dass diese insgesamt 19 Standorte umfassen.

Mit einem Kaiser´s und einem LIDL-Markt sind zwei größere Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ansässig.

Die Verkaufsfläche im Einzelhandel erreicht in der Summe ca. 2.200 qm, hiervon ca. 1.600 qm im kurzfristigen, ca. 400 qm im mittelfristigen und ca. 200 qm im langfristigen Bedarf.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs NVZ 13 sind insgesamt 31 Dienstleistungsbetriebe, die nicht zum Einzelhandel zu zählen sind, ansässig.

2.17.3 Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches NVZ Inrath / Hülser Straße wird durch die Lage dieses zentralen Versorgungsbereichs zu den übrigen Siedlungsbereichen der Stadt Krefeld sowie zu zentralen Versorgungsbereichen im Umfeld bestimmt.

Bei einer nach Baublöcken ausgerichteten Zuordnung der Bevölkerung im Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches kann davon ausgegangen werden, dass dem zentralen Versorgungsbereich NVZ 13 Inrath / Hülser Straße ein Einzugsbereich von ca. 11.000 Personen zugeordnet werden kann.

2.17.4 Stärken-Schwächen-Profil

Stärken-Schwächen-Profil des zentralen Versorgungsbereichs Inrath / Hülser Straße (NVZ 13)	
Stärken	Schwächen
Kaisers und Lidl als Leitbetriebe vorhanden	bandförmige Grundstruktur des zentralen Versorgungsbereiches
Koppelungsmöglichkeiten zwischen einzelnen Versorgungsvorgängen teilweise möglich (z.B. Arztbesuch / Einkauf) durch Nutzungsvielfalt möglich.	nur eingeschränkte Rundlaufmöglichkeiten
Teilweise positive vertikale Gliederung der Gebäudeeinheiten (Einzelhandel und Gewerbe im Erdgeschoss, Wohnnutzungen in den oberen Stockwerken)	städtebauliche Qualität geringer als in anderen zentralen Versorgungsbereichen
	Gestaltungsmängel einer Reihe von Geschäften

2.17.5 Steckbrief

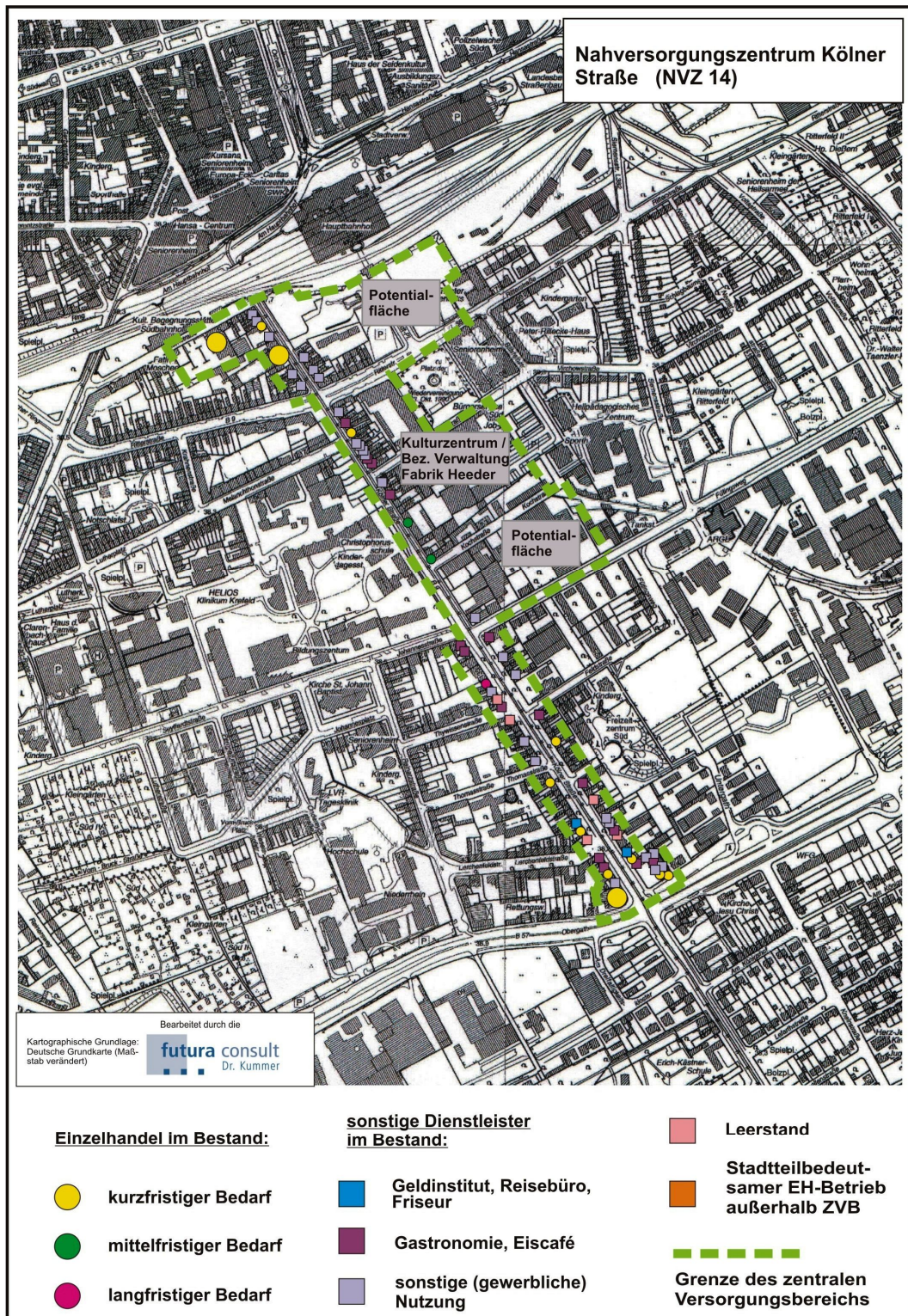
Eine Zusammenfassung der wesentlichen Kenndaten des zentralen Versorgungsbereiches NVZ 13 Inrath / Hülser Straße liefert folgender Steckbrief:

zentraler Versorgungsbereich Inrath / Hülser Straße (NVZ 13)		
Funktionseinstufung	Nahversorgungszentrum	
Einzugsgebiet / Versorgungstätigkeit	Teile des Stadtteils 30 (Inrath)	ca. 11.000 Ew.
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestellen / Straßenbahn	
parzellenscharfe Abgrenzung	vgl. Nutzungskartierung in vorstehender Karte	
Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz		
vertretene Funktionen / Betriebe		
Strukturdaten Einzelhandel ¹⁾	kurzfristiger Bedarf:	ca. 1.600 qm VKF
	mittelfristiger Bedarf:	ca. 400 qm VKF
	langfristiger Bedarf:	ca. 200 qm VKF
	sonstige: ²⁾	N.N.
Leitbetriebe Einzelhandel (≥ 500 qm VKF)	Kaiser´s, Lidl	
Bemerkungen	siehe Stärken-Schwächen-Profil	

1) Quelle: Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe und -flächen im zentralen Versorgungsbereich 03 / 2012

2) z.B. Aktionsflächen von Lebensmittel-Discountern

2.18 Nahversorgungszentrum Kölner Straße (NVZ 14)



2.18.1 Räumliche Abgrenzung

Der zentrale Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums NVZ 14 befindet sich im südlichen Siedlungsbereich der Stadt Krefeld im Bereich der Kölner Straße.

Die exakte räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums geht aus vorstehender Karte hervor.



Photo: Teilansicht des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Kölner Straße (NVZ 14)

Der zentrale Versorgungsbereich beginnt im Süden im Kreuzungsbereich der Kölner Straße zur Straße Obergath.

Von hieraus verläuft der zentrale Versorgungsbereich nordwärts entlang der Kölner Straße bis hin zur Bahnlinie im Bereich des Hauptzentrums.

Im südlichen Teil des Nahversorgungszentrums NVZ 14 wird die Kölner Straße zwischen Obergath und der Einmündung zur Johannesstraße beidseitig dem zentralen Versorgungsbereich zugerechnet, da hier beidseitig ein Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen gegeben ist.

Da im nördlichen Teilbereich die westliche Straßenseite der Kölner Straße zwischen Johannesstraße und Ritterstraße nicht über einen verdichteten Besatz mit Einzelhandel und Dienstleistungseinrichtungen verfügt, wird dieser Teil der Kölner Straße dem zentralen Versorgungsbereich nicht zugerechnet.

Der zentrale Versorgungsbereich endet im Norden an der Bahnlinie, die das Nahversorgungszentrum NVZ 14 vom der sich nördlich anschließenden Hauptzentrum trennt.

Die Saumstraße wird mit ihrem kreuzungsnahen Teilstück zur Kölner Straße in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Durch diese Abgrenzung gehört der an der Saumstraße vorhandene ALDI-Markt ebenso zum zentralen Versorgungsbereich wie die an der Kölner Straße weiterhin vorhandenen größeren Lebensmittel-Betriebe des Genüser-Supermarktes sowie – als südliches Entree – der Norma-Markt an der Kölner Straße nahe der Obergath.

In Bezug auf die heutige Situation ist feststellbar, dass der zentrale Versorgungsbereich eine stark bandförmige Struktur aufweist und keine Schwerpunktbildung erkennen lässt.

Da im zentralen und nördlichen Teilstück des zentralen Versorgungsbereichs vorrangig kleinteilige Nutzungen zu verzeichnen sind, hier jedoch eine Schwerpunktbildung durch Einbeziehung von Potentialflächen möglich ist, sollten aus der gutachterlichen Sicht Flächen im Bereich Kochstraße / Fütingsweg sowie südlich des Hauptbahnhofes in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches einbezogen werden.

Hierdurch eröffnet sich – auch vor dem Hintergrund des derzeit eher geringen Verkaufsflächenbestandes mit Einzelhandelsflächen – die Chance zu einer Funktionsstärkung des zentralen Versorgungsbereiches Kölner Straße durch Neuansiedlungen. Aufgrund der Zuordnung zur Gruppe der Nahversorgungszentren sollten etwaige Besatzmaßnahmen einen Schwerpunkt bei Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten aufweisen.

Im Norden wird die Fläche südlich des Hauptbahnhofes als Potentialfläche für die Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Ebenso einbezogen wird der Bereich Füttingweg / Kochstraße mit dem dort ansässigen EDEKA-Markt.

Der Bereich der Fabrik Heeder, in der ein Kulturzentrum sowie die Bezirksverwaltung untergebracht sind, wird ebenfalls dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet, ebenso das einzelhändlerisch genutzte Areal eines vorhandenen Autohauses im Bereich der Kochstraße.

Mit der beschriebenen Ausdehnung weist der zentrale Versorgungsbereich Kölner Straße eine Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 700 Metern und ca. West-Ost-Ausdehnung von ca. 200 Metern auf.

2.18.2 Besatzstrukturen

Insgesamt sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Kölner Straße ca. 73 Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistung ansässig.

Hinsichtlich der Einzelhandelsbetriebe ist festzustellen, dass diese insgesamt 14 Standorte umfassen und absolut dominant kleinteiligen Charakter aufweisen.

Mit einem Norma-Markt, der das südliche Entree des zentralen Versorgungsbereiches bildet, sowie dem Genüser Supermarkt im nördlichen Abschnitt der Kölner Straße sind gegenwärtig zwei größere Einzelhandelsbetriebe vorhanden.

Die Verkaufsfläche im Einzelhandel erreicht in der Summe ca. 3.100 qm, hiervon ca. 2.300 qm im kurzfristigen, ca. 200 qm im mittelfristigen und ca. 400 qm im langfristigen Bedarf.

2.18.3 Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches Kölner Straße wird durch die Lage dieses Stadtteils inmitten des Siedlungskörpers der Stadt Krefeld, des sich nördlich anschließenden Hauptzentrums sowie umliegender Zentren – z.B. des Nahversorgungszentrums NVZ 15 Gladbacher Straße – bestimmt.

Bei einer nach Baublöcken ausgerichteten Zuordnung der Bevölkerung im Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches kann davon ausgegangen werden, dass dem zentralen Versorgungsbereich Kölner Straße ein Einzugsbereich von ca. 12.000 Personen zugeordnet werden kann.

2.18.4 Stärken-Schwächen-Profil

Stärken-Schwächen-Profil des zentralen Versorgungsbereiches Kölner Straße (NVZ 14)	
Stärken	Schwächen
ALDI, Norma und Genüser-Supermarkt als größere Lebensmittelbetriebe vorhanden	bandförmige Grundstruktur des zentralen Versorgungsbereiches
Teilweise positive vertikale Gliederung der Gebäudeeinheiten (Einzelhandel und Gewerbe im Erdgeschoss, Wohnnutzungen in den oberen Stockwerken)	nur eingeschränkte Rundlaufmöglichkeiten
Funktionsstärkung des zentralen Versorgungsbereiches durch Neuansiedlungen auf Potentialflächen möglich	Gestaltungsmängel einer Reihe von Geschäften
Ansprache von Verkehrsteilnehmern auf der Kölner Straße möglich	

2.18.5 Steckbrief

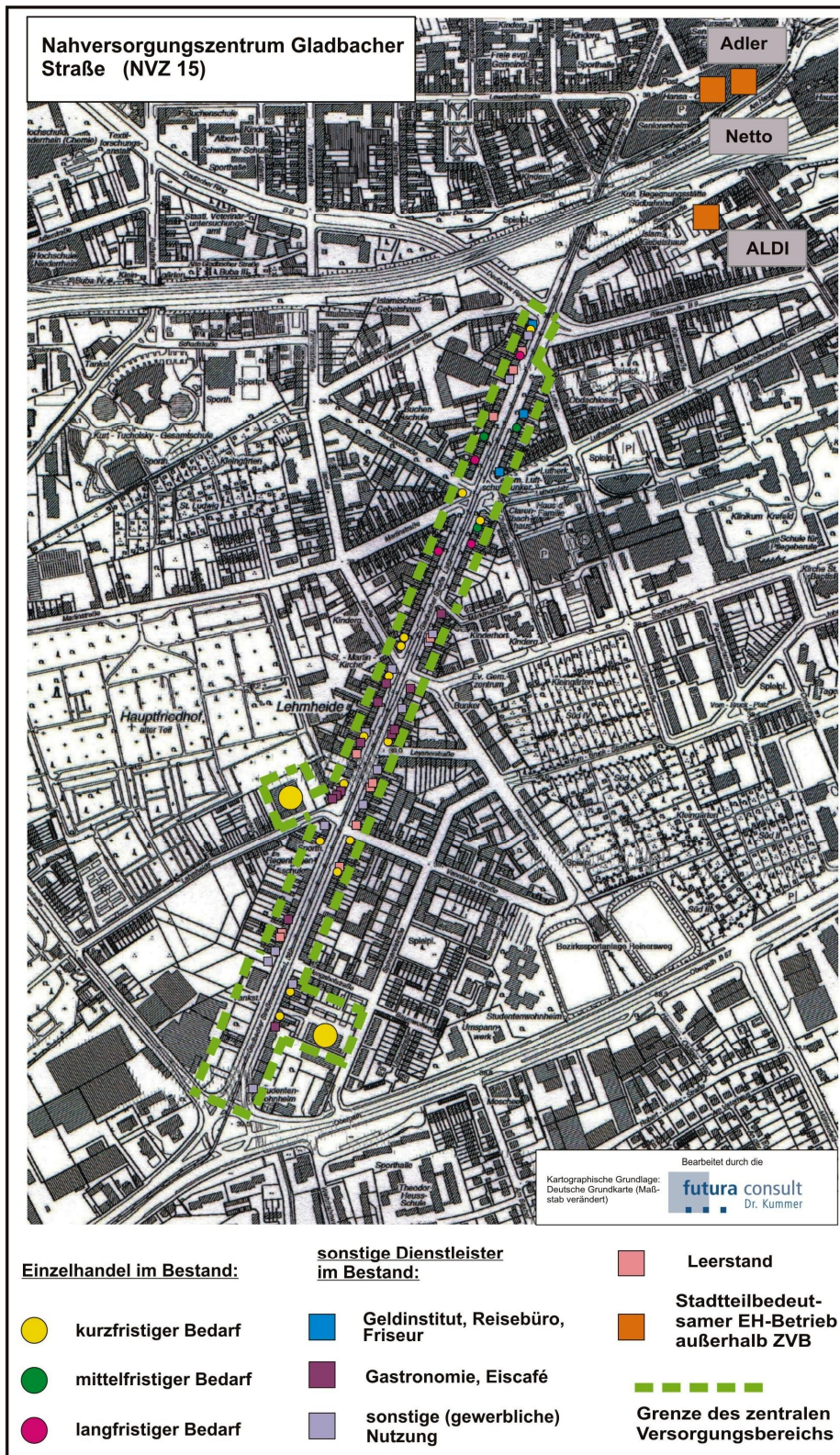
Eine Zusammenfassung der wesentlichen Kenndaten des zentralen Versorgungsbereiches NVZ 14 Kölner Straße liefert folgender Steckbrief:

zentraler Versorgungsbereich Kölner Straße (NVZ 14)		
Funktionseinstufung	Nahversorgungszentrum	
Einzugsgebiet / Versorgungstätigkeit	Teile des Stadtteils 50 (Dießem / Lehmheide)	ca. 12.000 Ew.
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestellen / Straßenbahn	
parzellenscharfe Abgrenzung	vgl. Nutzungskartierung in vorstehender Karte	
Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz		
vertretene Funktionen / Betriebe		
Strukturdaten Einzelhandel ¹⁾	kurzfristiger Bedarf:	ca. 2.300 qm VKF
	mittelfristiger Bedarf:	ca. 200 qm VKF
	langfristiger Bedarf:	ca. 400 qm VKF
	sonstige: ²⁾	N.N.
Leitbetriebe Einzelhandel (≥ 500 qm VKF)	ALDI, Norma, Genüser-Supermarkt	
Bemerkungen	Funktionsstärkung des zentralen Versorgungsbereichs durch Neuansiedlungen auf Potentialflächen möglich	

1) Quelle: Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe und -flächen im zentralen Versorgungsbereich 03 / 2012

2) z.B. Aktionsflächen von Lebensmittel-Discountern

2.19 Nahversorgungszentrum Gladbacher Str. (NVZ 15)



2.19.1 Räumliche Abgrenzung

Der zentrale Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums NVZ 15 befindet sich im Krefelder Süden im Bereich der Gladbacher Straße.

Die exakte räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums geht aus vorstehender Karte hervor.



Photo: Teilansicht des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Gladbacher Straße (NVZ 15)

Der zentrale Versorgungsbereich beginnt im Süden im Kreuzungsbereich der Gladbacher Straße zur Straße Obergath.

Von hieraus verläuft der zentrale Versorgungsbereich nordwärts entlang der Gladbacher Straße bis hin zum Deutschen Ring.

Aufgrund eines auf beiden Straßenseiten durchgängig zu verzeichnenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes ist die Gladbacher Straße in ihrem gesamten Verlauf mit beiden Straßenseiten Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches NVZ 15.

Dem zentralen Versorgungsbereich NVZ 15 ebenfalls zugeordnet wird das Teilstück der Straße Lehmheide mit dem hier ansässigen REWE-Markt.

Der Standort des REWE-Marktes stellte gemäß Einstufung des Zentrenkonzeptes 2002 einen Scharnierstandort (SN 3) dar. Diese Einstufung als Scharnierstandort entfällt.

Neben dem Standort des REWE-Marktes wird auch der Standort des LIDL-Marktes im südlichen Teil der Gladbacher Straße in den zentralen Versorgungsbereich integriert, ebenso die im Umfeld vorhandenen kleinteiligen Nutzungen.

Da die Seitenstraßen der Gladbacher Straße mit Ausnahme des Standortes des REWE-Marktes keine Strukturen erkennen lassen, die eine Integration in den zentralen Versorgungsbereich NVZ 15 rechtfertigen, werden diese dem zentralen Versorgungsbereich nicht zugeordnet.

Mit der beschriebenen Ausdehnung weist der zentrale Versorgungsbereich Gladbacher Straße eine Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 800 Metern auf.

2.19.2 Besatzstrukturen

Insgesamt sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Gladbacher Straße ca. 65 Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistung ansässig.

Hinsichtlich der Einzelhandelsbetriebe ist festzustellen, dass diese insgesamt 25 Standorte umfassen.

Die Verkaufsfläche im Einzelhandel erreicht in der Summe ca. 3.500 qm, hiervon ca. 2.800 qm im kurzfristigen, ca. 200 qm im mittelfristigen und ca. 300 qm im langfristigen Bedarf.

Innerhalb des Nahversorgungszentrums NVZ 15 sind insgesamt 40 Dienstleistungsbetriebe, die nicht zum Einzelhandel zu zählen sind, ansässig.

2.19.3 Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches Gladbacher Straße wird durch die Lage dieses Stadtteils inmitten des Siedlungskörpers der Stadt Krefeld, des sich nördlich anschließenden Hauptzentrums sowie umliegender Zentren – z.B. des Nahversorgungszentrums NVZ 14 Kölner Straße – bestimmt.

Bei einer nach Baublöcken ausgerichteten Zuordnung der Bevölkerung im Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches kann davon ausgegangen werden, dass dem zentralen Versorgungsbereich Kölner Straße ein Einzugsbereich von ca. 12.000 Personen zugeordnet werden kann.

2.19.4 Stärken-Schwächen-Profil

Stärken-Schwächen-Profil des zentralen Versorgungsbereichs Gladbacher Straße (NVZ 15)	
Stärken	Schwächen
REWE und Lidl als größere Lebensmittelbetriebe vorhanden	bandförmige Grundstruktur des zentralen Versorgungsbereiches
Teilweise positive vertikale Gliederung der Gebäudeeinheiten (Einzelhandel und Gewerbe im Erdgeschoss, Wohnnutzungen in den oberen Stockwerken)	nur eingeschränkte Rundlaufmöglichkeiten
Ansprache von Verkehrsteilnehmern auf der Gladbacher Straße möglich	Gestaltungsmängel einer Reihe von Geschäften

2.19.5 Steckbrief

Eine Zusammenfassung der wesentlichen Kenndaten des zentralen Versorgungsbereiches NVZ 15 Gladbacher Straße liefert folgender Steckbrief:

zentraler Versorgungsbereich Gladbacher Straße (NVZ 15)		
Funktionseinstufung	Nahversorgungszentrum	
Einzugsgebiet / Versorgungstätigkeit	Teile des südlichen Stadtgebietes	ca. 12.000 Ew.
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestellen / Straßenbahn	
parzellenscharfe Abgrenzung	vgl. Nutzungskartierung in vorstehender Karte	
Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz		
vertretene Funktionen / Betriebe		
Strukturdaten Einzelhandel ¹⁾	kurzfristiger Bedarf:	ca. 2.800 qm VKF
	mittelfristiger Bedarf:	ca. 200 qm VKF
	langfristiger Bedarf:	ca. 300 qm VKF
	sonstige: ²⁾	N.N.
Leitbetriebe Einzelhandel (≥ 500 qm VKF)	REWE, Lidl	
Bemerkungen	siehe Stärken-Schwächen-Profil	

1) Quelle: Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe und -flächen im zentralen Versorgungsbereich 03 / 2012

2) z.B. Aktionsflächen von Lebensmittel-Discountern

3. Sonderlagen und Nahversorgungsstandorte

3.1 Sonderlagen

Die Stadt Krefeld verfügt derzeit im Bereich der Hafelsstraße bzw. der Mevissenstraße über zwei Sonderlagen, in denen sowohl großflächige als auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe ansässig sind.

Die Sonderlagen stellen in ihrer heutigen Struktur das Ergebnis eines über Jahrzehnte dauernden Entwicklungsprozesses dar.

Auf die Einzelhandelsentwicklung in den 1980er und 1990er Jahren hat die Stadt Krefeld durch die Festlegung von „Sonderlagen“ für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten reagiert. Bereits im Zentrenkonzept 1990 wurde das Ziel definiert, die zahlreichen im Stadtgebiet verteilt liegenden Standorte des großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels nicht weiter auszubauen, sondern auf die größten zwei vorhandenen Standorte im Bereich Mevissenstraße und Hafelsstraße zu konzentrieren. Dies ermöglicht es zum einen, die im Stadtgebiet liegenden gewerblichen Standorte als Standorte für das „klassische“ Gewerbe zu sichern und zum anderen, Einzelhandelsunternehmen mit flächenintensiven aber zentrenunschädlichen Sortimenten, für die innerhalb der historisch gewachsenen Haupt- und Stadtteilzentren keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen, in diesen Sonderlagen Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten. Somit sind die beiden Sonderlagen 1990 in ihrer räumlichen Abgrenzung auf die bereits vorhandenen Märkte beschränkt worden. Darüber hinaus wurden weitere (zum Teil bereits anderweitig bebaute) Flächen zur Ansiedlung großflächiger Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten einbezogen. Die 1. Fortschreibung des Zentrenkonzeptes in 1994 sowie das Zentrenkonzept aus 2002 haben die mit der Ausweisung der Sonderlagen Nord (im Bereich Mevissenstraße) und Süd (im Bereich Hafelsstraße) gewollte Schwerpunktbildung dieser Einzelhandelsbetriebe fortgeführt.

Mit dem Zentrenkonzept 2002 erfolgte im Bereich der Sonderlage Süd eine Reduzierung um die Flächen östlich der Straße Am Herberthof bis zur Einmündung Hafelsstraße / Untergath. Da sich der Eckbereich Hafelsstraße / Untergath jedoch

seitdem auf Grundlage von § 34 BauGB wieder in Richtung der „Großen Vier“ entwickelt hat (Autohaus und autobezogenes Gewerbe) ist zumindest dieser Eckbereich im Rahmen der 2. Änderung des Zentrenkonzeptes wieder in die Sonderlage Süd integriert worden, während die kleinteiligen Gewerbenutzungen an der Straße Am Herberthof weiterhin nicht mehr zur Sonderlage gehören.

Im Bereich der Sonderlage Nord erfolgte mit dem Zentrenkonzept 2002 gegenüber der 1. Fortschreibung aus 1994 eine Reduzierung um die Flächen westlich der Mevissenstraße, nördlich gegenüber der Einmündung der Niedieckstraße / Mevissenstraße bis zur Siempelkampstraße, da die hier etablierten gewerblichen Nutzungen (kein Einzelhandel) an diesem Standort weiterhin Bestand haben sollten. Im Gegenzug wurde die Sonderlage südlich der Niedieckstraße nach Osten bis zur Eisenbahntrasse ausgedehnt und somit auch die Fläche des ehemaligen Betriebssportplatzes integriert, für die seit 2001 ein zielkonformer rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Zudem wurde in 2002 als Kompensation für die o. g. entfallenden Flächen westlich der Mevissenstraße ein Teil des weitgehend unbebauten Bereiches zwischen Birkschenweg und Kleinewefersstraße als Potenzialflächen in die Sonderlage einbezogen. Seit dieser in 2002 erfolgten Ausweisung der Sonderlage Nord hat aufgrund von Genehmigungen nach § 34 BauGB eine Verlagerung der Sonderlage nach Norden in den Bereich östlich der Mevissenstraße, nördlich der Niedieckstraße stattgefunden. Die im Zentrenkonzept 2002 vorgesehenen diesbezüglichen Potenzialflächen im Bereich zwischen Birkschenweg und Kleinewefersstraße sind nicht entsprechend bebaut worden sind. Stattdessen kam es aufgrund von Genehmigungen nach § 34 BauGB zu einer Bebauung mit gewerblichen Nutzungen bzw. mit nicht-großflächigem Einzelhandel. Diese faktisch eingetretene Verschiebung der Sonderlage ist im Rahmen der 2. Änderung des Zentrenkonzeptes aufgegriffen worden. Somit umfasst die der 2. Änderung erfolgte Angrenzung der Sonderlage Nord im Wesentlichen bereits entsprechend der Zielsetzung genutzte / bebaute Flächen. Vollständig unbebaut ist lediglich die ehemalige Betriebssportplatzfläche südlich der Niedieckstraße.

Die heutigen Strukturen umfassen sowohl (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment (z.B. Baumärkte, Gartencenter, Möbelanbieter, Autohäuser = „Große Vier“) als auch (großflächige) Einzelhan-

delsbetriebe mit einem nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Kernsortiment (z.B. Real-SB-Warenhäuser).

Die Präsenz der großflächigen Lebensmittelanbieter in den Sonderlagen ist nicht zuletzt darauf zurückzuführen, dass diese Anbieter zum Zeitpunkt ihrer Ansiedlung (70er Jahre) der damaligen Planungsphilosophie der Stadt Krefeld entsprachen und somit seinerzeit gewollte Vertriebsformen des Einzelhandels an den besetzten Standorten darstellten.

Im Ergebnis der genannten Entwicklung ist festzustellen, dass die beiden Sonderlagen im Bereich Hafelsstraße und Mevissenstraße stadtteilübergreifende Versorgungstätigkeiten als auch Nahversorgungsfunktionen im Bereich des lebensmittelnahen Einzelhandels ausüben.

In Bezug auf die zukünftige Funktion der beiden Sonderlagen ist aus der gutachterlichen Sicht zu empfehlen, in den beiden Sonderlagen ausschließlich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment gemäß der Krefelder Sortimentsliste anzusiedeln.

Im Falle der Ansiedlung eines neuen Anbieters mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment ist hinsichtlich des relativen Sortimentsanteils eines solchen Anbieters darauf zu achten, dass ein Verkaufsflächenanteil von maximal 10 % der insgesamt vorhandenen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht überschritten wird.

In Bezug auf die absolute Größenordnung eines zentrenrelevanten Randsortiments eines Anbieters mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment ist darauf zu achten, dass dieses auch für den Fall, dass weniger als 10 % der Verkaufsfläche belegt würden, 2.500 qm Verkaufsfläche nicht überschreitet.

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

Demgegenüber ist es zukünftig nicht Zielsetzung, in den beiden Sonderlagen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment anzusiedeln bzw. die Verkaufsfläche von vorhandenen Bestandsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment zu vergrößern.

Somit würde das Oberzentrum Krefeld – heute wie zukünftig – über zwei Sonderlagen für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten verfügen.

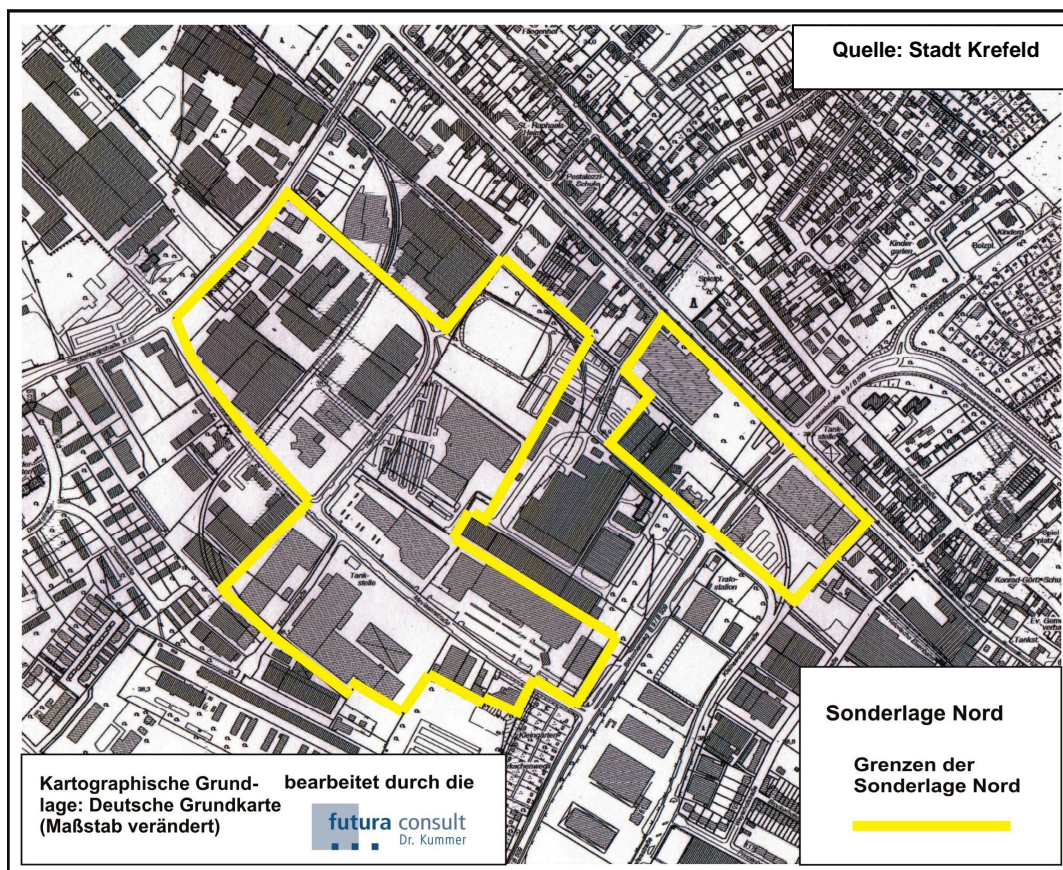
Eine weitere Sonderlage für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist aus der gutachterlichen Sicht für das Oberzentrum Krefeld nicht erforderlich.

Zwar ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auch an anderen Stellen des Stadtgebietes von Krefeld möglich, hiervon unberührt bleibt jedoch die mit der Ausweisung gewollte Schwerpunktbildung für Einzelhandelsbetriebe der genannten Art in den beiden Sonderlagen Nord (Bereich Mevissenstraße) und Süd (Bereich Hafelsstraße).

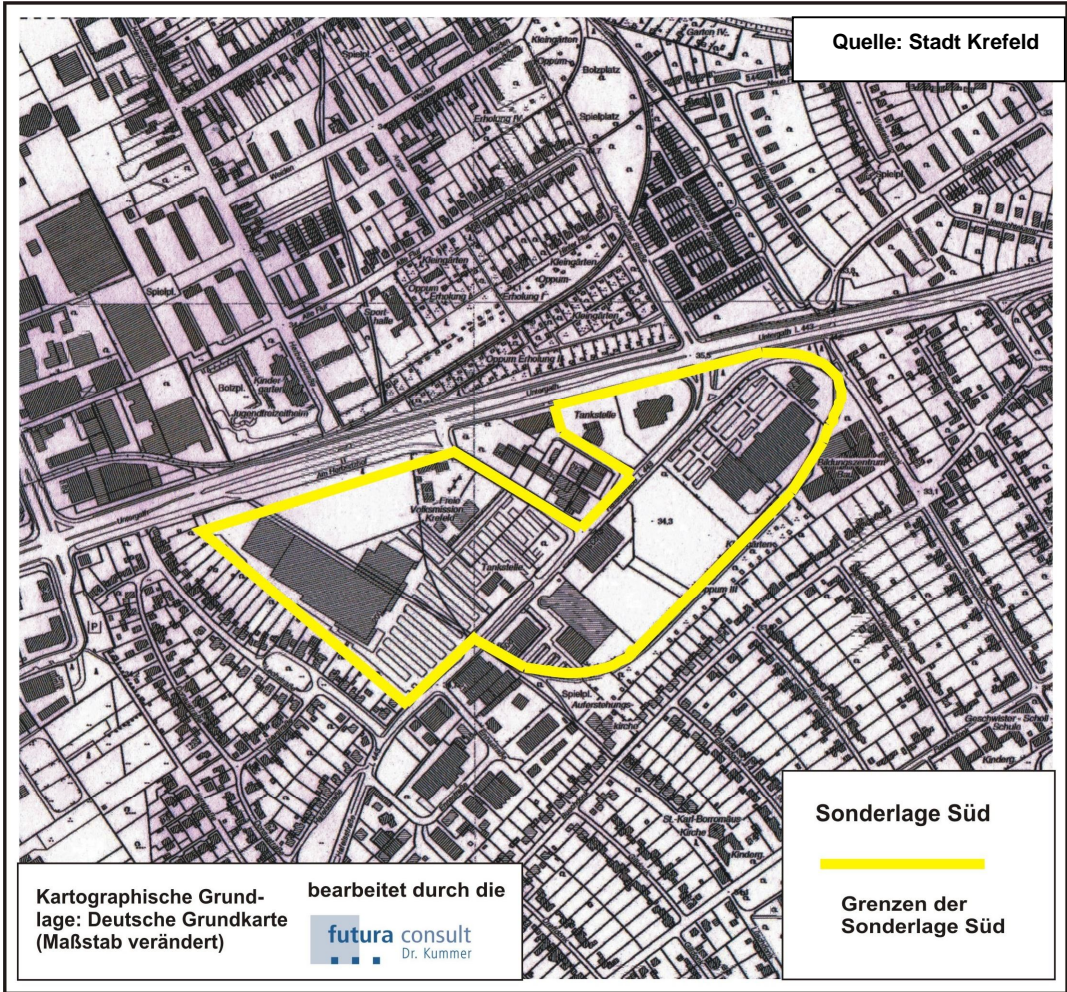
Mit der im Grundsatz bipolaren Struktur der Sonderlagen kann neben einer aus Verbrauchersicht sinnvollen Präsenz im Stadtgebiet auch die Erwartung verbunden werden, verkehrsreduzierende Wirkungen durch eine Bündelung der Angebote an zwei Bestandsstandorten zu erzielen.

Die Sonderlagen Nord (Bereich Mevissenstraße) und Süd (Bereich Hafelsstraße) werden nachfolgend in ihrer räumlichen Abgrenzung dargestellt:

3.1.1 Sonderlage Nord (Bereich Mevissenstraße)



3.1.2 Sonderlage Süd (Bereich Hafelsstraße)



3.2 Nahversorgungsstandorte

3.2.1 ehemalige N-Zentren

Das Zentrenkonzept der Stadt Krefeld 2002 weist die Standortlagen

- N1 Alte Rather Straße (Elfrath)
- N2 Insterburger Platz (Gartenstadt) und
- N4 Kastanienstraße (Uerdingen)

als zentrale Versorgungsbereiche auf der Ebene der N-Zentren aus.

Eine Überprüfung der Standortstruktur in 2012 führt in Bezug auf die oben benannten Zentren zu der Erkenntnis, dass diese nicht (mehr) über Besitzstrukturen verfügen, die eine Einstufung als zentrale Versorgungsbereiche rechtfertigen.

Da es sich bei den benannten N-Zentren um Standortbereiche handelt, deren noch vorhandene Versorgungsstrukturen in Form von vereinzelt, meist kleinteiligen Angeboten (z.B. Bäcker / Metzger etc.) durchaus erwünscht sind, werden die angeführten früheren N-Zentren zukünftig als Nahversorgungsstandorte eingestuft.

Mit dieser Zuordnung gehören die Standortlagen der früheren N-Zentren N1, N2 und N4 nicht mehr zu den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Krefeld.

Hiervon unabhängig ist darauf hinzuweisen, dass die in den benannten ehemaligen N-Zentren vorhandenen Versorgungseinrichtungen des Einzelhandels und anderer Dienstleistungen aus der gutachterlichen Sicht funktional durchaus erwünscht sind und auch in Zukunft ausgeübt werden sollen.

Diesem Umstand dient die Zuordnung der benannten ehemaligen N-Zentren als Nahversorgungsstandorte.

3.2.2 Standortbereich Gahlingspfad / Blumentalstraße

Das Zentrenkonzept 2002 der Stadt Krefeld weist ein Areal im Bereich Gahlingspfad / Blumentalstraße im Krefelder Stadtteil Krefeld-Inrath / Kriedbruch als Scharnierstandort aus.

Da für das Zentrenkonzept zukünftig die Standortkategorie der Scharnierstandorte entfällt, stellt sich die Frage, welche Funktionseinstufung der Standortbereich Gahlingspfad / Blumentalstraße zukünftig erhalten sollte.

Der Standortbereich verfügt zwar über eine hohe nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche mit zurzeit ca. 3.600 qm. Er sollte dennoch – auf Vorschlag des Gutachters – als Nahversorgungsstandort (vgl. einleitendes Kapitel) eingestuft werden.

Eine – aufgrund der funktionalen Stärke des Standortes grundsätzlich denkbare – Einstufung als zentraler Versorgungsbereich sollte nicht erfolgen, da zu befürchten ist, dass eine sich am Gahlingspfad zukünftig vollziehende Entwicklung zu einem Funktionsverlust und damit zu einer Gefährdung des benachbarten zentralen Versorgungsbereiches NVZ 5 Sternstraße / Hülser Straße führen würde.

In diesem Zusammenhang kann darauf hingewiesen werden, dass die Besitzstrukturen, die derzeit am Gahlingspfad vorhanden sind, eine dominante Ausrichtung auf Sortimente des Lebensmittel-Einzelhandels aufweisen.

Über nahversorgungsrelevante Sortimente hinausgehende Verkaufsflächen – hier vor allem zentrenrelevante Sortimente – sind demgegenüber nicht bzw. in nur untergeordneter Ausstattung am Gahlingspfad vorhanden, so dass auch mit Blick auf diesen Aspekt eine Zuordnung als Nahversorgungsstandort einer Einstufung als zentraler Versorgungsbereich vorzuziehen ist.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass der bisherige Scharnierstandort am Gahlingspfad – trotz einer funktional starken Ausstattung mit Verkaufsflächen im Ein-

zelhandel – zukünftig nicht als zentraler Versorgungsbereich, sondern als Nahversorgungsstandort ausgewiesen werden sollte.

3.3 Standortbereich Oppumer Straße

Das Zentrenkonzept 2002 weist den Standortbereich Oppumer Straße im Stadtteil Cracau als N-Zentrum 9 und damit als zentralen Versorgungsbereich aus.

Eine Überprüfung der heute zu verzeichnenden Besatzsituation in diesem Standortbereich ergibt, dass dieser einen Bedeutungsverlust in Bezug auf seine Versorgungsfunktionen hat hinnehmen müssen.

Die eingetretenen Veränderungen in Richtung eines Funktionsverlustes im Einzelhandel, die in einzelnen Fällen auch in anderen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Krefeld zu verzeichnen sind, sind im Standortbereich Oppumer Straße in besonders starker Ausprägung eingetreten.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine Strukturen mehr vorhanden sind, die eine Einstufung als zentralen Versorgungsbereich und auch keine Einstufung als Nahversorgungsstandort rechtfertigen würden.

Der Standortbereich des ehemaligen N-Zentrums 9 Oppumer Straße entfällt somit in Bezug auf die Kategorien des zukünftigen Zentrenkonzeptes ersatzlos.

4. Krefelder Sortimentsliste

Durch Beschluss des Rates der Stadt Krefeld vom 19.02.2008 wurde eine „Krefelder Sortimentsliste“ mit in Krefeld zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten beschlossen.

Aufbauend auf dieser Einstufung wurde im Zuge der nun vorliegenden Untersuchung eine Erfassung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Krefeld vorgenommen.

Diese Besatzerfassung ermöglicht einen Abgleich der heutigen Situation mit den in 2008 vorgenommenen Einstufungen.

Im Ergebnis ist aus der gutachterlichen Sicht festzustellen, dass sich aufgrund der nunmehr vorgenommenen Bestandserfassungen keine Hinweise für notwendige Änderungen der „Krefelder Sortimentsliste“ in der in 2008 vorgenommenen Einstufung ergeben.

Folgende Feststellungen können getroffen werden:

- Für die Zentrenrelevanz eines Angebotes ist die tatsächliche Präsenz einzelner Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Krefeld von Bedeutung, jedoch nicht das alleine ausschlaggebende Kriterium.
- Produkte mit hohem Flächenbedarf und geringer Produktivität eignen sich vom Grundsatz her nicht für eine Marktpräsenz in zentralen Versorgungsbereichen. Solche Sortimente, z.B. Möbel, können trotz mitunter gegebener Präsenz in zentralen Versorgungsbereichen als nicht zentrenrelevant eingestuft werden.
- Ein Sortiment, das in einem zentralen Versorgungsbereich nicht vorhanden ist, kann dennoch als zentrenrelevant eingestuft werden. Dies

ist z.B. dann der Fall, wenn durch dessen Ansiedlung eine Attraktivitäts- und Frequenzsteigerung im zentralen Versorgungsbereich möglich wird.

- Die Zentrenrelevanz eines Sortiments kann sich auch dadurch ergeben, dass eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten gegeben bzw. zu erwarten ist oder Produkte mit hoher Beratungsintensität angeboten werden.
- PKW-orientierte Einkäufe großvolumiger und schwerer Produkte sind oftmals nicht in Einklang zu bringen mit den Standortanforderungen innerhalb der Zentren. Dies gilt z.B. in Bezug auf spezielle Getränkemarkte, die dominant Kastenware verkaufen und in verkehrsberuhigten Bereichen oder Fußgängerzonen nicht die für einen dauerhaften Geschäftsbetrieb notwendigen Standortbedingungen vorfinden. Demzufolge ist die Sperrigkeit von Gütern und deren Transportierbarkeit bei der Klassifizierung zu berücksichtigen.
- Ein Sortiment, das aufgrund der sortimentspezifischen Bedingungen (Großvolumigkeit, Erfordernis des PKW-Transports) als nicht zentrenrelevant eingestuft werden könnte, kann unter Berücksichtigung der tatsächlichen Präsenz in zentralen Versorgungsbereichen dennoch Zentrenrelevanz besitzen. Dies gilt im vorliegenden Fall für die Sortimentsgruppe Elektrogroßgeräte (weiße Ware), die sowohl im Hauptzentrum Krefeld als auch in zentralen Versorgungsbereichen von Stadtteilen angeboten wird. Die gleiche Einstufung ist auch in Bezug auf die Sortimentsgruppe Fahrräder und -zubehör vorzunehmen. Auch diese Sortimentsgruppe ist in mehreren zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Krefeld vertreten, so dass auch dieses Sortiment als in Krefeld zentrenrelevant eingestuft wird.

Aus den dargestellten Sachverhalten ist ableitbar, dass die Zentrenrelevanz eines Sortimentes neben der Frage der tatsächlichen Präsenz in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Krefeld auch von den Standortanforderungen der jeweiligen Branche abhängig ist.

4.1 nahversorgungsrelevante Sortimente

Die nachfolgend aufgeführten Sortimente bzw. Warengruppen sind in Krefeld nahversorgungsrelevant. Alle nahversorgungsrelevanten Sortimente sind auch zentrenrelevant.

- Apothekenartikel, Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel
- Lebensmittel, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel ¹
- Zeitungen, Zeitschriften

Die angeführten Warengruppen enthalten Sortimente, die von elementarer Bedeutung für die Daseinsvorsorge der Krefelder Wohnbevölkerung sind. Demzufolge ist von Bedeutung, die genannten Sortimente in unmittelbarer Nähe der Wohnquartiere bereitzustellen.

Hierzu bietet sich eine Integration der Sortimente in die zentralen Versorgungsbereiche aller Kategorien (Hauptzentrum, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) an, so dass die nahversorgungsrelevanten Sortimente gleichzeitig als zentrenrelevant einzustufen sind. Die Zentrenrelevanz der nahversorgungsrelevanten Sortimente wird auch durch die heutige Präsenz der angeführten Sortimentsgruppen in den zentralen Versorgungsbereichen deutlich. So befinden sich beispielsweise die in Krefeld vorhandenen Apotheken deutlich überwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen. Im Bereich der Sortimentsgruppe Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel ist ebenfalls eine generelle Zentrenrelevanz dieser Sortimentsgruppe gegeben. Sowohl in den höchstrangigen Zentren der Kategorien des Hauptzentrums sowie der Stadtteilzentren, als auch in den Nahversorgungszentren sind Anbieter dieser Sortimentsgruppe vorhanden. Speziell für die Nahversorgungszentren besitzt die Sortimentsgruppe nicht nur aufgrund ihrer grundlegenden Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung einen hohen Stellen-

¹ inklusive Reformwaren, Tabakwaren

wert, ihre Zentrenrelevanz ergibt sich nicht zuletzt auch aus ihrer Funktion als Leitbetriebe und Frequenzbringer.²

4.2 zentrenrelevante Sortimente

Zusätzlich zu den angeführten nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind folgende Sortimente bzw. Warengruppen in Krefeld zentrenrelevant:

- Baby- und Kinderartikel, Kinderwagen
- Bekleidung, Wäsche, Meterware, Handarbeitsartikel
- Briefmarken und Münzen
- Bücher
- Büromaschinen, Computer und -zubehör
- Fahrräder und -zubehör
- Geschenkartikel
- Glas-, Porzellan, Kleinkeramik
- Hausrat (ohne Möbel, Campingartikel), Haushaltswaren³
- Jagdbedarf, Waffen
- Kunst, Kunstgegenstände
- Papier-, Büro-, Schreibwaren,
- PC und Zubehör (Hard-, -Software)
- Photoartikel, Augenoptik, Akustik

² Beispielhaft können folgende Anbieter angeführt werden, die in den Nahversorgungszentren vorhanden sind: NVZ 1 Bockum: Netto- und Kaiser´s-Markt; NVZ 3 Linn: Kaiser´s-Markt, NVZ 5 Sternstraße / Hülser Straße: Netto-Markt und „ihre Kette“; NVZ 6 Rheinstraße / Uerdinger Straße: REWE-Markt, Norma, Penny und Getränkemarkt; NVZ 7 Marktstraße: Norma, REWE, Murat Supermarkt, NVZ 8 Gutenbergstraße / St. Töniser Straße: EDEKA, Netto, Getränkemarkt, NVZ 10 Traarer Straße / Lange Straße: Aldi, Netto, Getränkemarkt, NVZ11 Uerdinger Straße: Kaiser´s-Markt; NVZ12 Bismarckplatz: Kaiser´s-Markt; NVZ13 Inrath / Hülser Straße: Lidl, Kaiser´s-Markt; NVZ 14 Kölner Straße: ALDI, Norma, Güneser-Supermarkt; NVZ 15 Gladbacher Straße: Lidl. Neben den angeführten Anbietern befinden sich in allen angeführten Zentren weitere kleinteilige Angebote mit Nahrungs- und Genussmitteln.

³ z.B. Messer, Besteck, metallisches Geschirr, Kehrbleche, Flaschen- und Dosenöffner etc.

- Radio, TV, Elektroklein- und -großgeräte, Lampen
- Sanitätsartikel
- Schnittblumen
- Schuhe, Lederwaren,
- Spielwaren, Hobbybedarf, Musikinstrumente
- Sportartikel (ohne Großgeräte)
- Teppiche, (ohne Teppichboden), Heimtextilien, Bettwaren (ohne Matratzen), Haus-, Tisch-, Bettwäsche
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik (Video-, DVD-Geräte, CDs, Tonträger etc.), Telefone

Für eine Vielzahl der o.a. Sortimente ergibt sich die Festlegung als in Krefeld zentrenrelevante Sortimente aus den Festlegungen im Rahmen der neuen Gesetzgebung zum Landesentwicklungsplan NRW sowie aufgrund ihrer tatsächlichen Präsenz in den zentralen Versorgungsbereichen.

Dies gilt zunächst für „klassisch zentrenrelevante“ Sortimente wie z.B. Bekleidung, Schuhe / Lederwaren und Uhren, Schmuck, die vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden.

Die gleiche Schwerpunktaussage gilt auch für weiterhin angeführte Sortimente, darunter z.B. Spielwaren, Hobbybedarf, Musikinstrumente sowie Geschenkartikel, Glas-, Porzellan, Kleinkeramik und Hausrat.

Das Marktsegment Papier-, Büro-, Schreibwaren ist als Warengruppe des kurzfristigen Bedarfs ebenfalls als zentrenrelevant einzustufen.

Zu den Warengruppen, die in anderen Städten teilweise als nicht zentrenrelevant, in Krefeld jedoch als zentrenrelevant eingestuft werden, gehören die Sortimente Elektrogroßgeräte sowie Fahrräder und -zubehör.

Diese Einstufung trägt dem Umstand Rechnung, dass in diesen Sortimentsgruppen eine insgesamt erhebliche Anzahl von Betrieben mit hohen Anteilen an der gesamtstädtischen Verkaufsflächenausstattung in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Krefeld ansässig sind.^{4 5}

In Bezug auf Elektrogroßgeräte ist zudem zu berücksichtigen, dass von den relevanten Anbietern neben dem reinen Verkauf von z.B. Waschmaschinen etc. oftmals Serviceleistungen erbracht werden, zu denen z.B. der Antransport zu Hause und die Mitnahme alter Geräte gehören. Neben der Servicekomponente, die zu einer Zentrenrelevanz beitragen, ist auch zu sehen, dass der Verkauf von Elektrogroßgeräten teilweise von Betrieben mit handwerklicher Komponente erfolgt. Die starke Präsenz der Sortimente Fahrräder und -zubehör sowie Elektrogroßgeräte in den zentralen Versorgungsbereichen sind maßgeblich für die auch zukünftig beizubehaltende Einstufung als zentrenrelevante Sortimente.

4.3 nicht zentrenrelevante Sortimente

Alle Sortimente, die in der Rubrik der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente nicht angeführt werden, sind in Krefeld nicht zentrenrelevant.

Beispiele für nicht zentrenrelevante Sortimente, zu denen auch andere als die nachfolgend angeführten Sortimente gehören, sind:

⁴ Folgende Geschäfte mit Fahrrädern und -zubehör befinden sich in zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Krefeld: Fahrrad Watzke, (Stadtteilzentrum B1 Uerdingen), Zweirad-Backhaus (Stadtteilzentrum B2 Hüls), Zweirad Weyers (Nahversorgungszentrum Bockum NVZ 1), Oppumer Fahrradtreff (Nahversorgungszentrum Oppum NVZ 2), Zweirad Rundlauf, Der Zweiradladen (Nahversorgungszentrum Linn NVZ 3), Fahrradhaus Mücke (Nahversorgungszentrum Marktstraße NVZ 7), Zweirad Robertz (Nahversorgungszentrum Kölner Straße NVZ 14), Regenberg Fahrräder (Nahversorgungszentrum Gladbacher Straße NVZ 15)

⁵ Folgende Geschäfte mit einem Angebot an Elektrogroßgeräten sind in den zentralen Versorgungsbereichen vorhanden: Haushaltsgeräte Hegemann, Elektrogeräte S+K, Saturn (Hauptzentrum Innenstadt), Elektro Klug (Stadtteilzentrum B2 Hüls), Holzleitner (Nahversorgungszentrum

- Baumarktsortiment ⁶
- Boote und -zubehör
- Campingartikel ⁷
- Gartenbedarf ⁸
- KfZ und -zubehör
- Möbel ⁹
- Motorräder, Mofas und Zubehör
- Reitsportartikel
- Sportgroßgeräte ¹⁰
- Teppichboden
- Tiernahrung und Heimtierbedarf,
- zoologischer Spezialbedarf, lebende Tiere
- Wohnwagen

Gutenbergstraße / St. Töniser Straße NVZ 8), Elektro Vaßen, Elektro Schaffrath (Nahversorgungszentrum Rheinstraße/Uerdinger Straße NVZ 6)

⁶ z.B. Baustoffe, Sanitärwaren, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Eisenwaren, Leuchten, Leuchtmittel, Bodenbeläge, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Eisenwaren, Tapeten, Farben, Lacke

⁷ Abgrenzung zu Haushaltsgeräten beachten

⁸ z.B.: Beetpflanzen, Topfpflanzen, Sämereien, Gartengeräte, Rasenmäher, Pflanzengefäße, Blockhäuser, Düngemittel

⁹ inklusive Matratzen, Büromöbel

¹⁰ z.B. Freizeitboote und Boots-ausrüstung, Turngeräte, Heimtrainer, Kraftsportgeräte

5. 80/20-Regelung für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment

Gemäß den Intentionen des Zentrenkonzeptes der Stadt Krefeld 2014 sollen Betriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. an Nahversorgungsstandorten angesiedelt bzw. vorgehalten werden.

Eine wesentliche Zukunftsaufgabe in Bezug auf Standortbereiche der Nahversorgung besteht darin, dafür Sorge zu tragen, dass Nahversorgungsfunktionen erhalten bleiben und – sofern möglich – gestärkt werden, parallel jedoch ebenfalls dafür Sorge zu tragen, dass in Funktionsbereichen mit Ausrichtung auf die Nahversorgung keine städtebaulich unerwünschten Entwicklungen eintreten.

Eine im Sinne des Zentrenkonzeptes 2014 der Stadt Krefeld unerwünschte Entwicklung wäre z.B. darin zu sehen, dass in Nahversorgungszentren bzw. an Nahversorgungsstandorten Einzelhandelsbetriebe durch Neuansiedlungen bzw. Nutzungsumwandlungen in erheblichem Umfang Sortimente des mittel- bzw. langfristigen Bedarfs anbieten würden.

Letzteres wäre z.B. dann der Fall, wenn in Baukörpern, die gegenwärtig von großflächigen Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels genutzt werden, zukünftig Folgenutzungen z.B. in Form von Schuh- oder Textilfachmärkten Fuß fassen würden.

Um die – gewünschten – Versorgungsfunktionen mit Ausrichtung auf die Nahversorgung zu erhalten bzw. zu stärken, parallel jedoch eine – unerwünschte – Entwicklung der Ansiedlung neuer bzw. der sukzessiven Umwandlung vorhandener Nahversorgungsstandorte in Richtung von z.B. Textil- und Schuhfachmärkten zu verhindern, ist zukünftig eine „80/20-Regelung“ anzuwenden.

Die „80/20 Regelung“ schreibt fest, dass das Sortiment eines Einzelhandelsbetriebes mindestens 80 % seiner Verkaufsfläche für folgende nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Krefelder Liste vorhalten muss:

- Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel
- Lebensmittel, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel ¹¹

Die „80/20 Regelung“ bezieht sich ausschließlich auf großflächige Betriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment.

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 800 qm Verkaufsfläche werden von der „80/20-Regelung“ nicht erfasst.

Die Regelung ist anzuwenden in Standortlagen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen sowie innerhalb von Nahversorgungszentren.

Im Hauptzentrum bzw. den drei Stadtteilzentren der Stadt Krefeld ist die „80/20-Regelung“ nicht anzuwenden.

¹¹ inklusive Reformwaren, Tabakwaren

6. Synthese

Die vorliegende Untersuchung definiert die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Krefeld.

Den Ausgangspunkt für die diesbezüglichen Analysen stellt das Zentrenkonzept der Stadt aus dem Jahr 2002 dar.

Die im Konzept 2002 definierten Zentren, die nach heutiger Begrifflichkeit als zentrale Versorgungsbereiche zu klassifizieren wären, wurden überprüft.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich für einzelne Standortbereiche Veränderungen sowohl hinsichtlich ihrer räumlichen Ausdehnung als auch hinsichtlich ihrer Funktionseinstufung ergeben.

Die zukünftigen zentralen Versorgungsbereiche wurden im Zuge der vorliegenden Untersuchung räumlich exakt definiert und funktional zugeordnet.

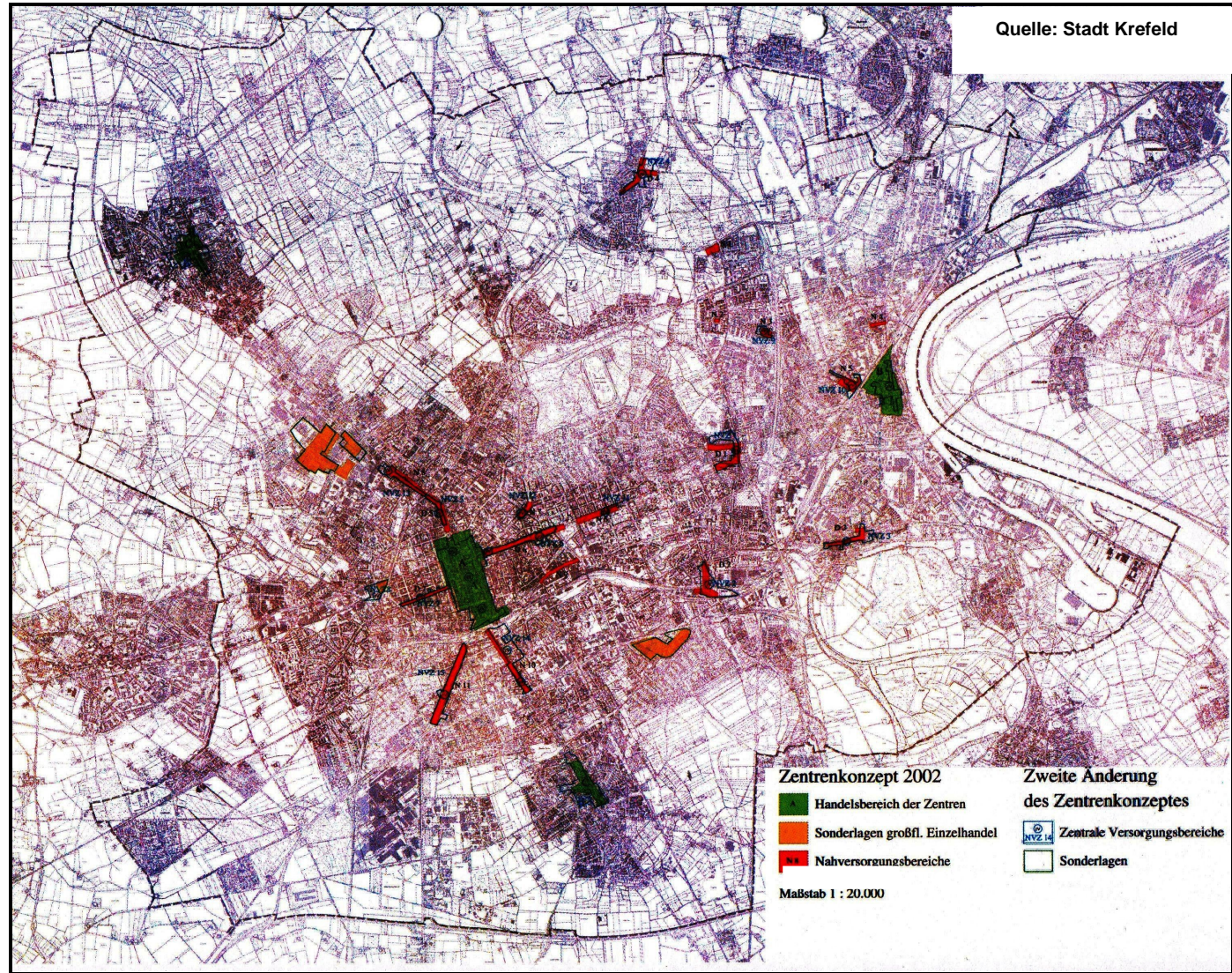
Zudem erfolgte eine städtebauliche Begründung für die vorgenommenen Abgrenzungen und Funktionseinstufungen.

Den zentralen Versorgungsbereichen wurden Einzugsgebiete zugeordnet.

Folgende zukünftige Zentrenstruktur, welche in Form der zweiten Änderung des Zentrenkonzeptes der Stadt Krefeld Berücksichtigung finden sollten, wird durch den Gutachter vorgeschlagen:

Zentrale Versorgungsbereiche und Zentrenhierarchie für das Oberzentrum Krefeld 2014		
Kategorie zentraler Versorgungsbereich	Stadtteil	Name des zentralen Versorgungsbereichs
Hauptzentrum	Stadtmitte	Hauptzentrum
Stadtteilzentrum	Uerdingen	B1 Uerdingen
	Hüls	B2 Hüls
	Fischeln	B3 Fischeln
Nahversorgungszentrum	Bockum	NVZ 1 Bockum
	Oppum	NVZ 2 Oppum
	Linn	NVZ 3 Linn
	Traar	NVZ 4 Traar
	Stadtmitte	NVZ 5 Sternstraße / Hülsenerstraße
	Cracau	NVZ 6 Rheinstraße / Uerdinger Straße
	Stadtmitte	NVZ 7 Marktstraße
	Kempener Feld	NVZ 8 Gutenbergstraße / St. Töniser Straße
	Gartenstadt	NVZ 9 Traarer Str / Breslauer Str. / Oderstr.
	Uerdingen	NVZ 10 Traarer Straße / Lange Straße
	Bockum	NVZ 11 Uerdinger Straße
	Cracau	NVZ 12 Bismarckplatz
	Inrath	NVZ 13 Inrath / Hülsener Straße
	Dießem / Lehmheide	NVZ 14 Kölner Straße
	Lehmheide	NVZ 15 Gladbacher Straße

Die vorgenommenen Einzelabgrenzungen des Hauptzentrums, der Stadtteilzentren sowie der Nahversorgungszentren sowie der Sonderlagen Nord und Süd führt zu der folgenden räumlichen Verteilung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der beiden Sonderlagen im Oberzentrum Krefeld.



FUTURA CONSULT

Rainer Kummer

Dr. Rainer Kummer

Die vorliegende Untersuchung unterliegt dem Schutz des Urheberrechts. Dem Auftraggeber ist es erlaubt, die Untersuchung an Dritte weiter zu geben, sofern sich die Notwendigkeit hierzu aus dem Zweck der Untersuchung ergibt. Eine darüber hinaus gehende Verwertung der Untersuchung bedarf der Absprache mit FUTURA CONSULT DR. KUMMER. Dies gilt insbesondere in Bezug auf Publikation, Kopieerstellung und Nachdruck, die nur mit vorheriger Zustimmung von FUTURA CONSULT DR. KUMMER erlaubt sind.
