

EINZELHANDELSSTRUKTURKONZEPT

Stadt Viersen (Fortschreibung 2020) - Kurzfassung -



im Auftrag der Stadt Viersen

CIMA Beratung + Management GmbH

Köln, 20. Mai 2022



München Stuttgart Forchheim
Frankfurt **Köln** Leipzig Berlin
Hannover Lübeck Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Goethestraße 2 50823 Köln
T 02234-92965-17
F 02234-92965-18
www.cima.de

Einzelhandelsstrukturkonzept Stadt Viersen (Fortschreibung 2020)

Kurzfassung

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Bearbeitung:
Dr. Wolfgang Haensch
Matthias Hartmann
Tim Köster
Christoph Mathia
Sara Varlemann

Köln, den 20. Mai 2022

Nutzungs- und Urheberrechte

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

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

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

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

Sprachgebrauch

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

Inhalt

1	Ziele und Aufgaben eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes	5
2	Analyse der Einzelhandelsstruktur Viersen	6
3	Leitbild und Ziele des Konzeptes	11
4	Konzeption	12
4.1	Standortstrukturkonzept	12
4.2	Viersener Sortimentsliste	13
4.3	Empfehlungen zur Bauleitplanung und die Genehmigungspraxis (Ansiedlungsleitlinien)	14
4.4	Handlungsempfehlungen für die drei Zentren	15
5	Anhang	16

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Einzelhandelsbestand und Handelszentralität nach Warengruppen in der Stadt Viersen	6
Abb. 2:	Übersicht Entwicklung Kenndaten Einzelhandel Viersen 2009 – 2019	7
Abb. 3:	Entwicklung des Einzelhandelsbestandes nach Stadtteilen	7
Abb. 4:	Entwicklung des Einzelhandelsbestandes innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche aus dem Jahr 2011	8
Abb. 5:	Hierarchisches Standortstrukturkonzept	12

1 Ziele und Aufgaben eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes

Als Entscheidungsgrundlage zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Viersen dient bislang das kommunale Einzelhandelsstrukturkonzept aus dem Jahr 2011¹, das vom Rat der Stadt Viersen auch als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB förmlich beschlossen wurde.

Acht Jahre nach dem förmlichen Beschluss besteht aus verschiedenen Gründen der Bedarf für eine ganzheitliche Überarbeitung des Einzelhandelsstrukturkonzeptes. In der Zwischenzeit haben sich grundlegende Veränderungen in der Einzelhandelsstruktur im Viersener Stadtgebiet (z. B. Auflösung von Kaiser's Tengelmann mit einhergehender Schließung von Filialen im Stadtgebiet, Ansiedlung eines größeren Bau- und Gartenmarktes im Stadtteil Alt-Viersen, Ansiedlung von Lebensmittelvollsortimentern in den Stadtteilen Alt-Viersen und Dülken) und der Region (z. B. Einkaufszentrum MINTO in Mönchengladbach) ergeben. Die Ziele und Grundsätze sind vor diesem Hintergrund zu überprüfen. Zudem wurde mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen auf Landesebene eine neue Rechtsgrundlage zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels geschaffen. Eine Fortschreibung des Konzeptes ist auch in Hinblick auf den allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel und die zu erwartenden demografischen Entwicklungen notwendig.

Die Inhalte leiten sich zum einen aus der Bedeutung kommunaler Einzelhandelskonzepte als Grundlage der Bauleitplanung ab. Der Gesetzgeber hat den Kommunen hierbei umfangreiche Möglichkeiten eingeräumt, die Entwicklung des (großflächigen) Einzelhandels planungsrechtlich zu steuern. Ziele der Landesplanung sind u. a. die Erhaltung und die Weiterentwicklung der gewachsenen Zentren und die Sicherstellung qualifizierter wohnungsnaher Angebote mit Waren des täglichen Bedarfs. Vorhaben an nicht integrierten Standorten, die dieser Zielsetzung widersprechen, können von den Kommunen bei Einsatz der entsprechenden planungsrechtlichen Instrumente abgelehnt werden.

Zum anderen soll das Einzelhandelsstrukturkonzept für die Stadt Viersen auch ein Entwicklungskonzept für den örtlichen Einzelhandel darstellen, indem es die räumlichen und strukturellen Perspektiven für die ansässigen Unternehmen aufzeigt. Das Konzept soll sowohl Verwaltung und Politik als auch den örtlichen Unternehmern als Standortbestimmung und Orientierungsleitfaden für anstehende (Standort-) Entscheidungen dienen. Vor dem Hintergrund der sich – auch durch die aktuelle Corona-Pandemie – weiter verschärfenden Situation in den Zentralen Versorgungsbereichen, sollten dabei neben dem Einzelhandel auch wichtige zentrenergänzende Nutzungen wie Gastronomie, Kultur, Dienstleistungen und Wohnen mit in den Blick genommen werden.

¹ Quelle: Junker + Kruse Stadtforschung Planung (2011): Einzelhandelskonzept für die Stadt Viersen – Fortschreibung. Dortmund.

2 Analyse der Einzelhandelsstruktur Viersen

Einzelhandelsbestand 2019

Die Grundlage für die Aussagen des Einzelhandelsstrukturkonzeptes bildet die **Einzelhandelserhebung zum Stand Februar / März 2019**. Zu diesem Zeitpunkt befanden sich **445 Einzelhandelsbetriebe** auf dem Stadtgebiet Viersens, die auf einer Gesamtverkaufsfläche von **139.595 m²** rd. 383,9 Mio. € umsetzen. Die **Einzelhandelszentralität der Stadt Viersen liegt bei 91**. Dies bedeutet, dass per Saldo vorhandene Kaufkraft abfließt.

Abb. 1: Einzelhandelsbestand und Handelszentralität nach Warengruppen in der Stadt Viersen

cima Warengruppe	Anzahl der Betriebe*	VKF in m ^{2**}	Umsatz in Mio. €**	Einzelhandelszentralität
Nahrungs- und Genussmittel	127	28.990	151,9	89
Gesundheits- und Körperpflege	28	5.600	28,7	86
Schnittblumen, Zeitschriften	26	2.905	6,7	104
Periodischer Bedarf insgesamt	181	37.495	187,2	89
Bekleidung, Wäsche	67	14.305	36,0	90
Schuhe, Lederwaren	12	2.835	7,6	61
Bücher, Schreibwaren	8	1.735	4,3	55
Spielwaren, Hobbybedarf	11	1.670	4,1	76
Sportartikel, Fahrräder	10	2.775	7,5	51
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	30	5.990	23,4	64
Uhren, Schmuck	15	590	3,4	60
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	23	1.505	8,9	70
Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat	21	7.785	10,2	155
Einrichtungsbedarf	40	29.550	39,0	127
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	27	33.360	52,4	130
Aperiodischer Bedarf insgesamt	264	102.100	196,6	92
Einzelhandel insgesamt	445	139.595	383,9	91

* Zuordnung nach Hauptsortiment

** bereinigte Verkaufsflächen- und Umsatzwerte, Teilflächen von Mehrbranchenbetrieben wurden den jeweiligen Warengruppen zugeordnet

Quelle: cima (2020); Erhebungsstand: Februar / März 2019, Rundungsdifferenzen möglich

Entwicklung des Einzelhandelsbestandes

Im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen Einzelhandelsstrukturkonzeptes für die Stadt Viersen aus dem Jahr 2011 erfolgte letztmals im Jahr 2009 eine gesamtstädtische Verkaufsflächenerhebung. Es lässt sich somit eine vergleichende Betrachtung der Bestandssituationen der Jahre 2009 und 2019 durchführen und die Entwicklung des Einzelhandelsbestandes der Stadt Viersen innerhalb der letzten rd. 10 Jahre darstellen.

Auf der **gesamtstädtischen Ebene** ist seit 2009 ein **Rückgang der Betriebsanzahl** von 595 Betrieben im Jahr 2009 auf 445 Betriebe im Jahr 2019 festzustellen (- 25,2 %). Der Rückgang der Betriebsanzahl ist ein **bundesweiter Trend, der in vielen Mittelzentren von NRW im Nahbereich von Oberzentren zu erkennen** ist (u. a. Stolberg (2010 – 2017): - 27 %, Troisdorf (2006 – 2019): - 25 %, Willich (2008 – 2017): - 23 %); er entspricht der vielfach diskutierten Krise des inhabergeführten Einzelhandels.

Die Entwicklung der **Verkaufsfläche ist ebenfalls rückläufig**. Mit - 8,5 % fällt der Rückgang jedoch deutlich niedriger aus als der Rückgang der Betriebszahlen. Die durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb ist somit um rd. 54 m² gestiegen (+ 20,7 %). Es liegt der Rückschluss nahe, dass Betriebsaufgaben überdurchschnittlich häufig bei kleineren Betrieben erfolgten.

Abb. 2: Übersicht Entwicklung Kenndaten Einzelhandel Viersen 2009 – 2019

	2009	2019	Veränderungen 2009 - 2019	
			absolut	in %
Anzahl der Betriebe	595	445	- 150	- 25,2 %
Verkaufsfläche in m²	152.480	139.595	- 12.885	- 8,5 %
Ø - Verkaufsfläche je Betrieb in m²	260	314	+ 54	+ 20,7 %
Verkaufsfläche je Einwohner in m²	2,01	1,79	- 0,22	- 11,1 %
NuG-Verkaufsfläche je Einwohner in m²	0,38	0,37	- 0,01	- 2,2 %

Quelle: cima (2020); Datengrundlage: cima (2019), Junker + Kruse (2011): Einzelhandelskonzept für die Stadt Viersen - Fortschreibung. Dortmund.

Von dem Rückgang der Betriebsanzahl und der Verkaufsfläche sind **alle Stadtteile Viersens betroffen**. Auffällig ist vor allem der hohe Rückgang der Betriebe im Stadtteil Dülken (- rd. 38 %) sowie der hohe Rückgang der Verkaufsfläche im Stadtteil Süchteln (- rd. 32 %).

Abb. 3: Entwicklung des Einzelhandelsbestandes nach Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl der Betriebe			Verkaufsfläche in m ²		
	2009	2019	Veränderungen in %	2009	2019	Veränderungen in %
Alt-Viersen	328	268	- 18,3 %	96.090	92.920	- 3,3 %
Dülken	157	97	- 38,2 %	36.110	32.650	- 9,6 %
Süchteln	101	75	- 25,7 %	19.730	13.485	- 31,7 %
Boisheim	9	5	- 44,4 %	550	540	- 1,8 %
Stadt Viersen	595	445	- 25,2 %	152.480	139.595	- 8,5 %

Quelle: cima (2020); Datengrundlage: cima (2019), Junker + Kruse (2011): Einzelhandelskonzept für die Stadt Viersen – Fortschreibung. Dortmund.

Auch auf Ebene der im Jahr 2011 ausgewiesenen **Zentralen Versorgungsbereiche** sind **sowohl die Anzahl der Betriebe als auch die Verkaufsfläche** im Hauptzentrum Viersen sowie den Stadtteilzentren Dülken und Süchteln **rückläufig**.²

Abb. 4: Entwicklung des Einzelhandelsbestandes innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche aus dem Jahr 2011

Gebietseinheit	Anzahl der Betriebe			Verkaufsfläche in m ²		
	2009	2019	Veränderungen in %	2009	2019	Veränderungen in %
ZV Viersen	199	169	- 15 %	32.455	28.610	- 12 %
ZV Dülken	64	45	- 30 %	7.360	5.840	- 21 %
ZV Süchteln	48	35	- 27 %	4.135	3.140	- 24 %
übriges Stadtgebiet	284	196	- 31 %	108.530	102.005	- 6 %

Quelle: cima (2020); Datenbasis: Stadt Viersen (2009) und cima (2019); Um eine Vergleichbarkeit herzustellen wurde für beide Zeitpunkte der Einzelhandelsbesatz innerhalb der 2011 vorgenommenen Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche ermittelt.

Zusammenfassende Bewertung der Analyseergebnisse

- Der Einzelhandel des Mittelzentrums Viersen hat in den letzten rd. 10 Jahren einen **deutlichen Strukturwandel** durchlaufen. Zum einen hat die Anzahl der Betriebe in allen Zentren signifikant abgenommen; zum anderen ist die durchschnittliche Verkaufsfläche gestiegen, was auf einen Rückgang des für die Viersener Zentren prägenden kleinteiligen, oftmals noch inhabergeführten Facheinzelhandel schließen lässt (vgl. Kap. 3.4 ab S. 31ff. und Kap. 4.2.5 ab S. 66ff. der Langfassung). Für die Zukunft ist mit einer weiteren Abnahme dieser Betriebsform in allen drei Zentren zu rechnen. **Umso mehr wird es aus Sicht der Einzelhandelsteuerung darauf ankommen, die Investitionen des Handels und zentrenergänzender Nutzungen auf die Viersener Zentren zu lenken.**
- Gleichzeitig hat sich die **allgemeine und die regionale Wettbewerbssituation weiter verschärft**; die aktuelle Einzelhandelszentralität von 91 macht deutlich, dass es zu erkennbaren Kaufkraftabflüssen in die nahe gelegenen Oberzentren bzw. Standorte wie das FOC in Roermond kommt, ohne dass sie durch Zuflüsse von Kunden aus den kleineren Kommunen des Kreises Viersen vollständig kompensiert werden (vgl. Kap. 4.6 ab S. 125ff. der Langfassung).
- Hinzu kommt, dass der **Online-Handel**, gerade auch in den für die Viersener Zentren bedeutenden Leitsortimenten, wie Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, Freizeit / Hobby (u. a. Spielwaren) und Unterhaltungselektronik, **erhebliche Umsätze macht**. Die dort gebundene Kaufkraft geht zu Lasten des Innenstadthandels, was die Herausforderungen für bestehende Betriebe weiter erhöht (vgl. Kap. 3.2 ab S. 22ff. und Kap. 3.3 ab S. 26ff. der Langfassung). Die Auswirkungen der Corona-Pandemie werden diesen allgemeinen Trend weiter verstärken.

² Dies bedeutet nicht zwangsläufig einen Anstieg der Leerstände. Oftmals sind die Ladenlokale durch sog. zentrenergänzende Nutzungen belegt worden.

- Nicht zuletzt hat sich auch das **Einkaufsverhalten der Verbraucher stark verändert**. Kunden sind heute viel stärker durch eine hohe Wechselbereitschaft zwischen Produkten, Anbietern und Einkaufsstätten gekennzeichnet. Filialisten und profilierte Einzelunternehmen reagieren hierauf in unterschiedlicher Form: Inszenierung der Produkte und Einkaufsstätten, Profilierungsstrategien von einzelnen Marken bis hin zu besonderen Verkaufsstätten wie „Flagship-Stores“ und „Mono-Label Stores“ sind mögliche Antworten. Daneben werden teilweise auch neue Formate wie Mischformen zwischen Einzelhandel und Gastronomie oder auch die Kombination aus Online-Angeboten und stationären Dienstleistungen („Multi-Channel“) vorangetrieben (vgl. Kap. 3.2, Kap. 3.3 und Kap. 3.4 ab S. 22ff. der Langfassung).
- Aus den allgemeinen Trends im Einzelhandel (vgl. Kap. 3 ab S. 22 der Langfassung) lassen sich auch für den **Viersener Einzelhandel betriebliche Erfolgsparameter** ablesen:
 - Die Schärfung des Profils und des Angebotes des eigenen Geschäfts durch eine klare Zielgruppenausrichtung, eine qualifizierte Beratung, die Förderung des Erlebnischarakters des Einkaufs und eine aktive Online-Präsenz bzw. die „Auffindbarkeit im Netz“ als Mindeststandard sind geeignete Ansätze.
 - Dabei müssen auch die Chancen des Absatzes sowohl im stationären als auch im Online-Handel als künftiger Standard begriffen werden (Multi-Channel-Prinzip).
 - Der City-Qualitätscheck der Ladengestaltung und der Warenpräsentation hat zwar insgesamt eine zufriedenstellende Bilanz ergeben, es verbleiben jedoch eine erhebliche Anzahl von Viersener Betrieben, denen z. B. in der Warenpräsentation nur die Note „normal, ohne Highlights“ bescheinigt werden konnte (vgl. Kap. 4.5.1 ab S. 108ff. , Kap. 4.5.2 ab S. 116ff. sowie Kap. 4.5.3 ab S. 123ff. der Langfassung)
- Die **städtebaulichen Folgen** betreffen vor allem die **Zentren Alt-Viersen, Dülken und Süchteln** mit einem deutlichen Rückgang der Betriebe. Hierbei ist zu erwähnen, dass der Rückgang von Einzelhandelsbetrieben nicht zwangsläufig zu mehr Leerstand geführt hat, sondern zum großen Teil die Räumlichkeiten durch Folgenutzungen bzw. zentrenergänzende Nutzungen wie z.B. Gastronomie und Dienstleistungen besetzt wurden. Dennoch bestehen zum Teil signifikant hohe Leerstandsquoten. Von den Kunden wahrgenommene Angebotslücken in einzelnen Warengruppen sind u. a. die Folge (vgl. Kap. 4.3 ab S. 71ff. und Kap. 4.5 ab S. 99ff. der Langfassung). Im Zentralen Versorgungsbereich **Alt – Viersen** fehlt es vor allem an einem qualitativ wertigen Nahversorgungsangebot. Im Stadtkern von **Dülken** ist zwar die Nahversorgung gut aufgestellt, Sortimente des aperiodischen Bedarfs sind aber vielfach nur noch durch einzelne Anbieter oder als Randsortiment erhältlich. In **Süchteln** fehlt neben Angeboten des aperiodischen Bedarfs ein breiteres Nahversorgungsangebot, entsprechende Anbieter können als „Magneten“ zusätzliche Kunden in das Zentrum ziehen (vgl. auch Kap. 4.3.4 ab S. 93f. der Langfassung). Diese **Beobachtungen relativieren sich zwar** vor dem Hintergrund der vergleichbaren Entwicklung in fast allen Städten von Nordrhein-Westfalen gleicher Größenordnung, es **entbindet jedoch nicht die handelnden Akteure in Viersen** (Unternehmen, Verwaltung, Politik) **von gezielten Maßnahmen** zur Sicherung und soweit möglich zum Ausbau des Einzelhandels in den drei Zentren.
- Der Sicherung einer **Funktionstüchtigkeit der Stadtteilzentren von Dülken und Süchteln ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen**. In beiden Stadtteilzentren ist eine Zunahme der Leerstände in den letzten zehn Jahren zu beobachten (vgl. Kap. 4.5 ab S. 99ff. der Langfassung). Dies geht einher mit einer sinkenden Attraktivität der Handelslagen und einer deutlich reduzierten Kundenfrequenz (vgl. Kap. 4.5.2 ab S. 111ff. und Kap. 4.5.3 ab S. 118ff. der Langfassung). In Verbindung mit einem im Nebenzentrum Süchteln eingeschränkten Angebot der Nahversorgung sowie der in beiden Nebenzentren begrenzten Angebote des aperiodischen Bedarfs **sind Funktionsschwächen festzustellen**. In beiden Fällen wird der Einzelhandel auch zukünftig eine

tragende Rolle zum Funktionserhalt und zur Lebendigkeit der Ortsmitten einnehmen. Es ist aber auch offensichtlich, dass andere Nutzungen (Wohnen, Gastronomie, Kultur) gleichberechtigt hinzutreten müssen.

- Auch unter dem Eindruck der aufgezeigten Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Viersen (vgl. Kap. 4.1 ab S. 39ff. der Langfassung) mit den Erkenntnissen einer zunehmend älter werdenden Gesellschaft bleibt die Sicherstellung der **wohnungsnahen Versorgung** mit Waren des täglichen Bedarfs ein wesentlicher öffentlicher Auftrag im Sinne der Daseinsvorsorge. Städtebaulich integrierte und zu Fuß, mit dem Rad oder auch mittels ÖPNV gut erreichbare Standorte sind hierbei essenziell. Die vorhandenen solitären Lebensmittelmärkte in städtebaulich integrierten Lagen ergänzen das Angebot in den Zentralen Versorgungsbereichen; planerische Aufgabe ist es vor allem, den **weiter anhaltenden Expansionsdruck der bundesweiten Betreiber der Märkte auf die städtebaulich befürworteten Standorte zu lenken**. Dem Nahversorgungskonzept und den Steuerungsregeln des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes kommt dabei eine Schlüsselstellung zu.
- Die **Fachmarktentwicklung in Viersen** konzentrierte sich in der Vergangenheit auf verschiedene Standorte im Stadtgebiet; hier wird es in Zukunft weiterhin darauf ankommen, sowohl aus Gründen der Stadtentwicklung als auch aus Kundensicht die **vorhandenen Standorte für den Einzelhandel mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten konsequent weiterzuentwickeln**. Dies schließt den Ausschluss von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten ebenso ein, wie die gezielte Belegung von vorhandenen oder zukünftig entstehenden Flächenpotenzialen in diesen Gebieten. Die Marktdynamik erfordert **keine aktive Neuentwicklung von Sonderstandorten** im Stadtgebiet, da aufgrund sich wandelnder Nutzungen und Vertriebsformen an den sieben definierten Sonderstandorten zwangsläufig Flächenpotenziale entstehen sowie aktuell vorhanden sind.

3 Leitbild und Ziele des Konzeptes

Das bislang gültige Einzelhandelskonzept der Stadt Viersen (2011) baute auf dem „**Leitbild einer räumlich-funktionalen Gliederung**“ des Stadtgebietes auf. Als zentraler Leitsatz wurde formuliert: „Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen sowie den zukünftigen ökonomischen Rahmenbedingungen in gegenseitiger funktionaler Ergänzung auf bestimmte Standorte im Stadtgebiet Viersens konzentriert“ (Stadt Viersen 2011, S. 95).

Als oberste Ziele wurden die **Sicherung und Stärkung des Hauptgeschäftszentrums Alt-Viersen und der Stadtteilzentren Süchteln und Dülken** sowie die **Sicherung und der Ausbau der wohnungsnahen Grundversorgung** formuliert (Stadt Viersen 2011, S. 95).

Die aktuelle Bestandsanalyse hat gezeigt, dass gerade vor dem Hintergrund der vielfältigen Herausforderungen des stationären Einzelhandels die **Konzentration der vorhandenen Potenziale auf die drei Zentren** und die **Sicherstellung einer wohnungsnahen Grundversorgung** weiterhin **planerische Ziele mit oberster Priorität darstellen sollten**. Gleichzeitig soll das der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zugrunde liegende Leitbild der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung von Viersen aber auch über die fachspezifische Betrachtung des Stadtgebietes Viersen und die Frage der optimalen Versorgungsstrukturen hinaus **die Gesamtentwicklung der Zentren als Wohn-, Arbeits- und Freizeitort sowie Stätten der Begegnung und des Austauschs der Bewohner im Blick haben**. Bürgerschaft, Politik und Verwaltung haben dieser erweiterten Betrachtung durch die Entwicklung und Fortschreibung „Integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte“ (INSEKs) für alle drei Stadtteile Rechnung getragen und damit eine interdisziplinäre Auseinandersetzung mit den Stärken und Schwächen bzw. Chancen und Risiken der Zentren sowie verschiedenster Maßnahmen zur Stärkung der Zentren mit erheblichen finanziellen und personellen Ressourcen gefördert.

Das planerische **Leitbild des vorliegenden Einzelkonzeptes** besteht damit aus zwei Elementen:

- **Konsequente Entwicklung eines räumlich-funktionalen Versorgungsnetzes des Einzelhandels im Stadtgebiet mit klaren Funktionszuweisungen für die einzelnen Standorte.**
- **Aktive Entwicklung der Zentren nach dem Ideal der europäischen Stadt mit einer Mischung von Arbeiten, Wohnen, Einkaufen, Bildung und Freizeit.**

Abgeleitet aus dem Leitbild lauten die Oberziele des Einzelhandelskonzeptes wie folgt (vgl. Kap. 5.2 ab S. 134ff. der Langfassung)

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

4 Konzeption

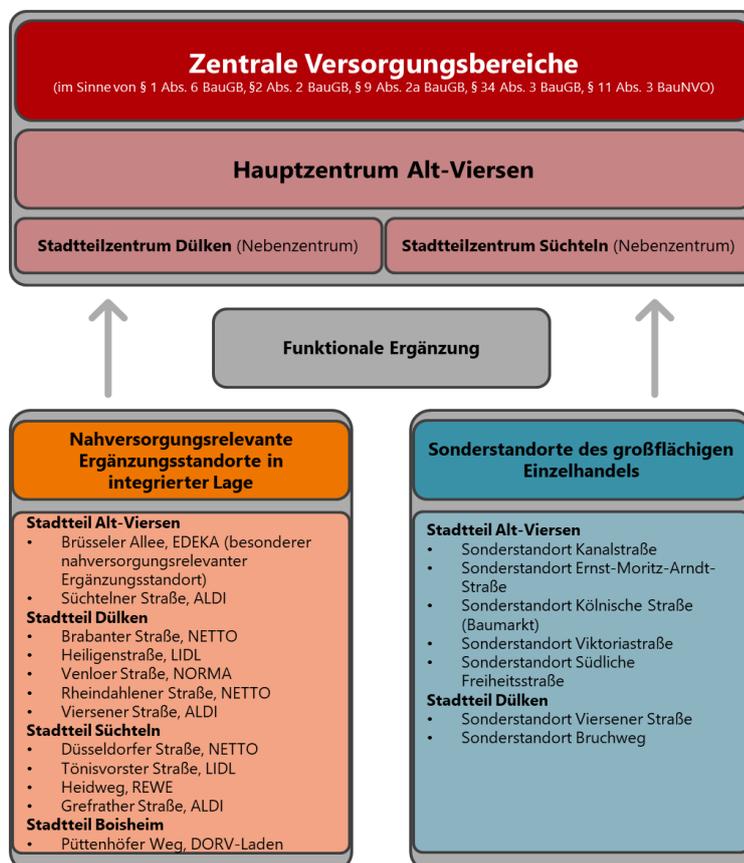
Die konzeptionellen Bausteine für die zukünftige Steuerung des Einzelhandels auf dem Stadtgebiet Viersen bauen maßgeblich auf der Analyse, dem abgeleiteten Leitbild sowie den daraus entwickelten Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Viersen auf. Wesentliche Bestandteile der Konzeption sind das Standortstrukturkonzept einschließlich einer Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche, die Viersener Sortimentsliste sowie die Ansiedlungsleitlinien für den Einzelhandel.

4.1 Standortstrukturkonzept

Bei dem Standortstrukturkonzept handelt es sich um ein hierarchisches Netz verschiedener Standorte unterschiedlicher Wertigkeit (Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren, nahversorgungsrelevante Ergänzungsstandorte in integrierten Lagen, Sonderstandorte) mit unterschiedlichen Funktionszuweisungen.

An oberster Stelle stehen die im BauGB verankerten „Zentralen Versorgungsbereiche“ als räumlich verbindliche Abgrenzung des Hauptzentrums Alt-Viersen und der beiden Stadtteilzentren (Nebenzentren) Dülken und Süchteln. Funktional ergänzt werden die Zentralen Versorgungsbereiche durch die sog. Nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandorte in integrierter Lage sowie die Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels. Die räumliche Darstellung des Standortstrukturkonzeptes der Stadt Viersen ist dem Anhang zu entnehmen.

Abb. 5: Hierarchisches Standortstrukturkonzept



Quelle: cima (2020)

Das **Hauptzentrum Alt-Viersen** übernimmt **gesamstädtische und regionale Versorgungsfunktionen mit Waren aller Art** (Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs) und zugleich auch die Aufgabe der **Nahversorgung** für die Anwohner des Stadtteils. Damit sind in dem Hauptzentrum grundsätzlich alle Betriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig, sofern sie nicht zu einer Beeinträchtigung anderer Zentraler Versorgungsbereiche in Viersen oder einer Nachbargemeinde bzw. der wohnungsnahen Versorgung führen.

Die **Stadtteilzentren Dülken und Süchteln** dienen als Nebenzentren **überwiegend der Nahversorgung des Stadtteils**, darüber hinaus aber auch der **Grundversorgung mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs**.

Sowohl das Hauptzentrum Alt-Viersen als auch die Stadtteilzentren Dülken und Süchteln werden räumlich als Zentrale Versorgungsbereiche begründet abgegrenzt und genießen einen planungsrechtlichen Schutzanspruch (vgl. Anhang).

Da eine flächendeckende Nahversorgung der Viersener Bevölkerung über die Zentralen Versorgungsbereiche nicht möglich ist, werden **nahversorgungsrelevante Ergänzungsstandorte in integrierter Lage** definiert. Hierbei handelt es sich **i. d. R. um solitäre Lebensmittelanbieter in städtebaulich integrierten Lagen**, die primär der verbrauchernahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs dienen und über die eine nahezu **flächendeckende, fußläufige Versorgung der Viersener Bevölkerung** sichergestellt werden soll.

Auch die **Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels** ergänzen die Zentralen Versorgungsbereiche funktional. Hierbei handelt es sich um Standorte für Einzelhandelsbetriebe, die zum einen aufgrund ihres großen Flächenbedarfs nur bedingt in die Zentralen Versorgungsbereiche integriert werden können und zum anderen Sortimente anbieten, die **nicht zentrenrelevant** sind.

Einzelhandelsansiedlungen sind nach diesem Standortkonzept in Abhängigkeit von ihrer Größe und ihrer angebotenen Sortimente im Sinne einer gegenseitigen Ergänzung bzw. Funktionsteilung **auf die jeweiligen Standorte zu lenken und zu konzentrieren**.

4.2 Viersener Sortimentsliste

Bei der Viersener Sortimentsliste handelt es sich um die sog. **ortstypische Sortimentsliste**, die die Sortimente des Einzelhandels in zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, zentrenrelevante Sortimente und nicht zentrenrelevanten Sortimente unterscheidet.

Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente sollen vordringlich in den Zentren und zur Umsetzung des Nahversorgungskonzeptes auch als begründete Ausnahme an den nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandorten konzentriert werden. **Zentrenrelevante Sortimente sollen vornehmlich in den Zentren**, also den definierten Zentralen Versorgungsbereichen, untergebracht werden. **Nicht zentrenrelevante Sortimente** können bzw. sollen außerhalb der Zentren, vornehmlich **an den definierten Sonderstandorten** angesiedelt werden.

Die Viersener Sortimentsliste dient der **Stärkung, dem Schutz und der Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche** im Stadtgebiet. Die damit verbundene Einzelhandelssteuerung soll nicht den Wettbewerb behindern, sondern eine räumliche Zuordnung vornehmen, wo dieser Wettbewerb stattfinden soll. Die Viersener Sortimentsliste ist dem Anhang zu entnehmen, weitere Erläuterungen (u. a. zur Ableitung der Sortimentsliste) sind in Kap. 6.4 des Einzelhandelsstrukturkonzeptes aufgeführt.

4.3 Empfehlungen zur Bauleitplanung und die Genehmigungspraxis (Ansiedlungsleitlinien)

Für die Umsetzung des Standortstrukturkonzeptes wurden sog. Ansiedlungsleitlinien erarbeitet, die sich an die Bauleitplanung sowie an die Baugenehmigungsbehörden richten³. Gleichzeitig dienen sie als Grundlage für die Standortentwicklung, z. B. die Akquisition von Einzelhandelsbetrieben durch die städtische Wirtschaftsförderung oder Investoren. Die Leitlinien werden dabei **erst durch eine konsequente Umsetzung** im Rahmen der Bauleitplanung, der Baugenehmigung sowie der Standortentwicklung **wirksam**.

Die Leitlinien definieren für unterschiedliche Ansiedlungsfälle und Ansiedlungskonstellationen die **grundlegende Eignung eines konkreten Standortes im Sinne des Standortstrukturkonzeptes**. Die „Ansiedlungsfälle“ unterscheiden sich dabei im Wesentlichen durch die Größe bzw. Verkaufsfläche der Betriebe sowie die angebotenen Sortimente. Folgende Grundsätze bilden den Kern der Ansiedlungsleitlinien:

▪ **Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche**

Grundsatz 01: Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Viersen liegen. Die maximale Verkaufsfläche ist auf die zugewiesene Versorgungsfunktion der Standorte anzupassen.

▪ **Sicherstellung einer wohnungsnahen Grundversorgung**

Grundsatz 02: Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Viersen oder den nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandorten in integrierten Lagen liegen. Die maximale Verkaufsfläche ist auf die zugewiesene Versorgungsfunktion der Standorte anzupassen.

▪ **Planungsrechtliche Steuerung der Sonderstandorte**

Grundsatz 03: Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen vorrangig an den Sonderstandorten Kanalstraße, Viktoriastraße, Viersener Straße, Ernst-Moritz-Arndt-Straße, Südliche Freiheitsstraße, Bruchweg und Sonderstandort Kölnische Straße (Baumarkt) liegen. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 800 m² der Verkaufsfläche einnehmen.

▪ **Einzelhandelsnutzungen in GE- und GI-Gebieten**

Grundsatz 04: Außerhalb der definierten Sonderstandorte sind Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten nach § 8 bzw. 9 BauNVO sowie nach § 34 (2) BauGB planungsrechtlich auszuschließen. Ansässige Betriebe genießen Bestandsschutz.

³ Einzelhandelskonzepte sind für Ihre Wirksamkeit abschließend vom Rat zu als sog. städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beschließen. Sie sind damit Grundlage und Abwägungsmaterial im Rahmen der Bauleitplanung und stellen gleichzeitig eine Orientierung für die Bauberatung und Genehmigungspraxis der Bauaufsichtsbehörden dar.

▪ Regionale Kooperation

Grundsatz 05: Die Stadt Viersen hat sich zu den im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Kreis Viersen formulierten Vereinbarungen hinsichtlich der regionalen Abstimmung von Einzelhandelsentwicklungen bekannt; Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben sind entsprechend den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes mit den Nachbarkommunen abzustimmen. Der im Regionalen Einzelhandelskonzept verwendete Begriff des Verbundstandortes ist entsprechend auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben nach den Grundsätze 01 – 04 anzuwenden.

Es ist zu beachten, dass die detaillierte Darstellung der Ansiedlungsleitlinien bzw. Empfehlungen für die Bauleitplanung und die Genehmigungspraxis in Kap. 7.3 ab Seite 212 des Einzelhandelsstrukturkonzeptes Ausnahmeregelungen sowie Begründungen und weitergehende Empfehlungen für die jeweiligen Grundsätze formuliert und im Zweifelsfall Einzelfallprüfungen durchzuführen sind. Eine erste Übersicht der Ansiedlungsfälle und der Standorteignung ist in dem Steuerungsschema auf Seite 226 (Abb. 149) des Einzelhandelsstrukturkonzeptes dargestellt, das auch dem Anhang dieser Kurzfassung zu entnehmen ist.

4.4 Handlungsempfehlungen für die drei Zentren

Über die planungsrechtlichen Empfehlungen hinaus enthält das Einzelhandelsstrukturkonzept auch Empfehlungen zur Weiterentwicklung der drei Zentren (vgl. Kap. 7.1 ab S. 200ff. der Langfassung). Sie beruhen auf einem ganzheitlichen Ansatz, der über die Frage der Attraktivierung des Branchenmixes und der räumlichen Entwicklung des Handels hinausgeht und auch die Verbesserung der Rahmenbedingungen des Einzelhandels einbezieht. Die Empfehlungen richten sich daher an die ansässigen Einzelhändler ebenso wie an die Immobilieneigentümer, die zuständigen Fachstellen der Stadt Viersen, die örtliche Werbegemeinschaft und die Vertreter der Fraktionen im Rat der Stadt Viersen.

Die Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit der Viersener Innenstadt sowie der Zentren Dülken und Süchteln als Einzelhandelsstandorte stellt sich als komplexe und themenfeldübergreifende Aufgabe dar. Zu folgenden Handlungsfeldern werden Empfehlungen ausgesprochen:

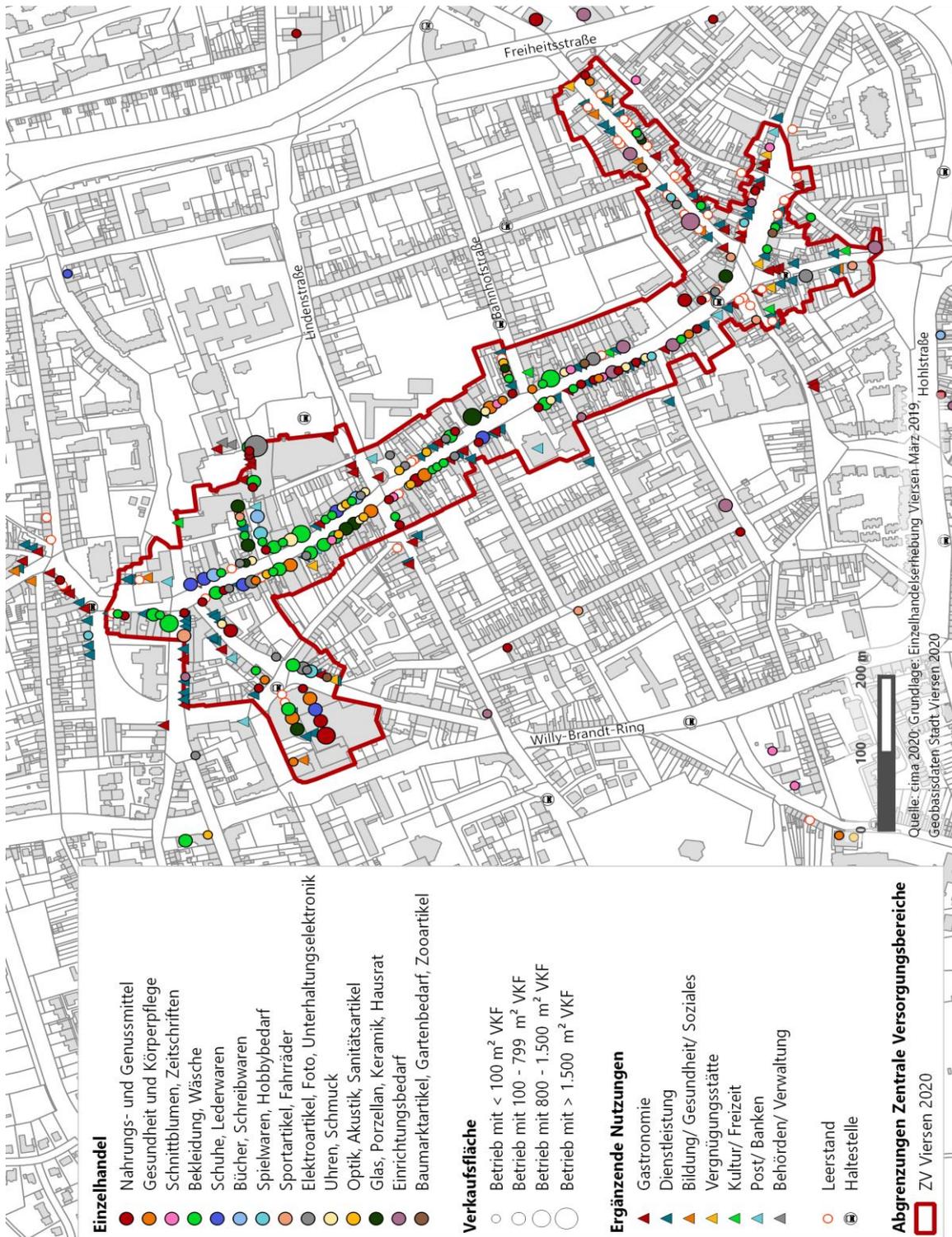
- Optimierung der Angebotssituation (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen) und Schließung von Angebotslücken
- Städtebauliche Attraktivierung der drei Zentren
- Verbesserung der innerörtlichen Verkehrssituation
- Steigerung der Erlebnisqualitäten
- Profilierung als Einkaufsziel nach innen und außen

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass neben dem Handel die weiteren zentrenbildenden und zentrenergänzenden Nutzungen wie Gastronomie, Kultur und Dienstleistungen derzeit durch die Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie besonders unter Druck geraten.

Insofern dient das hier vorliegende Konzept mit dem Fokus auf den Erhalt der Attraktivität der Viersener Zentren nicht nur zur Standortsteuerung des Handels sondern auch als Orientierungsrahmen für die Ansiedlungspolitik von den o. g. zentrenbildenden und zentrenergänzenden Nutzungen.

5 Anhang

Hauptzentrum Alt-Viersen



Hinweis: Außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches wurden die ergänzenden Nutzungen nicht flächendeckend erhoben.

Quelle: cima (2020)

Stadtteilzentrum Dülken



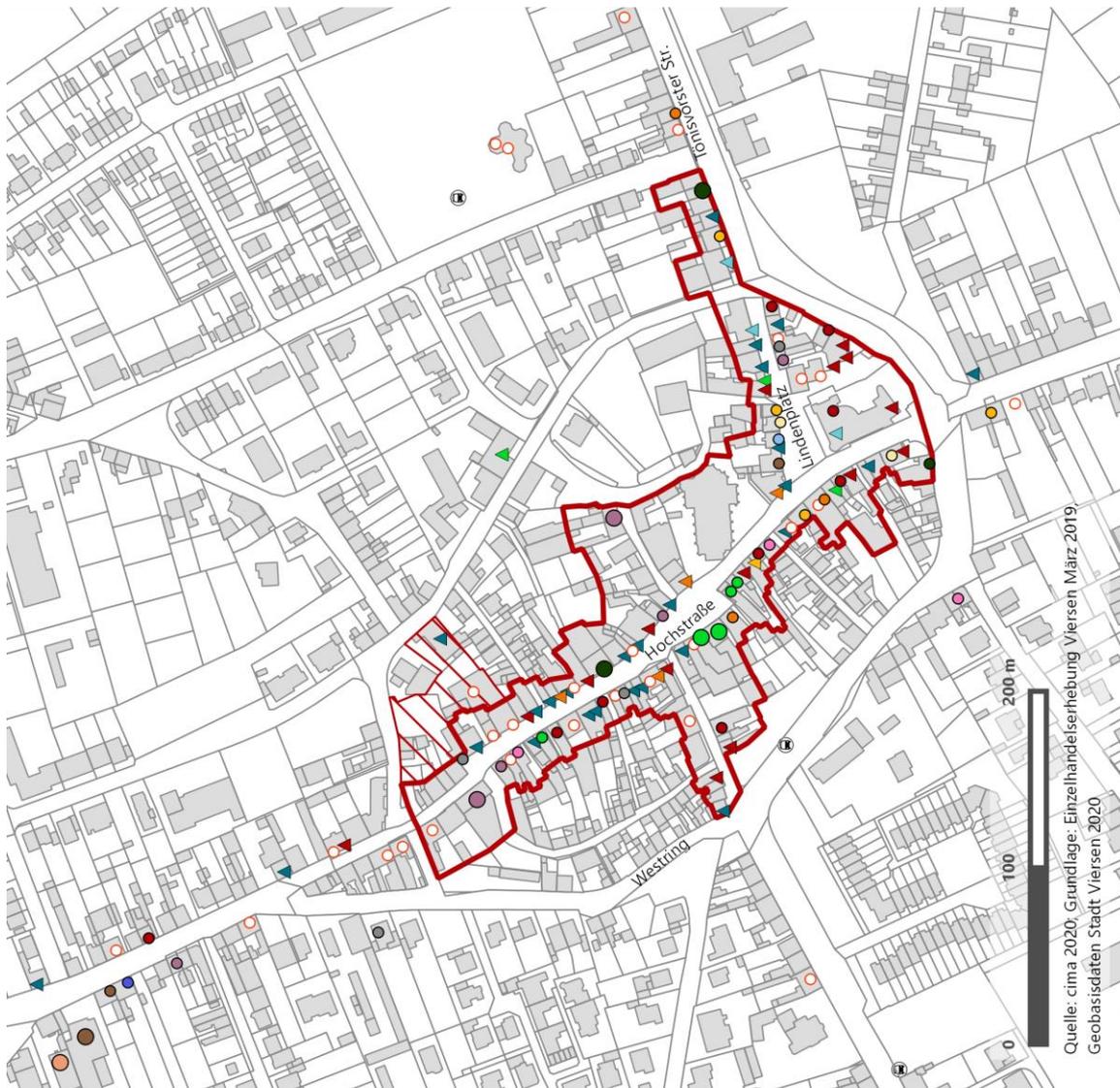
Quelle: cima 2020; Grundlage: Einzelerhebung Viersen März 2019, Geobasisdaten Stadt Viersen 2020

<p>Einzelhandel</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Nahrungsmittel- und Genussmittel ● Gesundheit und Körperpflege ● Schnittblumen, Zeitschriften ● Bekleidung, Wäsche ● Schuhe, Lederwaren ● Bücher, Schreibwaren ● Spielwaren, Hobbybedarf ● Sportartikel, Fahrräder ● Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik ● Uhren, Schmuck ● Optik, Akustik, Sanitätsartikel ● Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat ● Einrichtungsbedarf ● Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel 	<p>Verkaufsfläche</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Betrieb mit < 100 m² VKF ○ Betrieb mit 100 - 799 m² VKF ○ Betrieb mit 800 - 1.500 m² VKF ○ Betrieb mit > 1.500 m² VKF 	<p>Ergänzende Nutzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▲ Gastronomie ▲ Dienstleistung ▲ Bildung/ Gesundheit/ Soziales ▲ Vergnügungsstätte ▲ Kultur/ Freizeit ▲ Post/ Banken ▲ Behörden/ Verwaltung ○ Leerstand ○ Haltestelle 	<p>Abgrenzung Zentrale Versorgungsbereiche</p> <p>ZV Dülken 2020</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------

Hinweis: Außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches wurden die ergänzenden Nutzungen nicht flächendeckend erhoben.

Quelle: cima (2020)

Stadtteilzentrum Süchteln



Quelle: cima 2020, Grundlage: Einzelhandelserhebung Viersen März 2019, Geobasisdaten Stadt Viersen 2020

Einzelhandel	<ul style="list-style-type: none"> ● Nahrung- und Genussmittel ● Gesundheit und Körperpflege ● Schnittblumen, Zeitschriften ● Bekleidung, Wäsche ● Schuhe, Lederwaren ● Bücher, Schreibwaren ● Spielwaren, Hobbybedarf ● Sportartikel, Fahrräder ● Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik ● Uhren, Schmuck ● Optik, Akustik, Sanitätsartikel ● Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat ● Einrichtungsbedarf ● Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel
Verkaufsfläche	<ul style="list-style-type: none"> ○ Betrieb mit < 100 m² VKF ○ Betrieb mit 100 - 799 m² VKF ○ Betrieb mit 800 - 1.500 m² VKF ○ Betrieb mit > 1.500 m² VKF
Ergänzende Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▲ Gastronomie ▲ Dienstleistung ▲ Bildung/ Gesundheit/ Soziales ▲ Vergnügungsstätte ▲ Kultur/ Freizeit ▲ Post/ Banken ▲ Behörden/ Verwaltung
Abgrenzung Zentrale Versorgungsbereiche	<ul style="list-style-type: none"> ○ Leerstand ○ Haltestelle

ZV Süchteln 2020

Hinweis: Außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches wurden die ergänzenden Nutzungen nicht flächendeckend erhoben.

Quelle: cima (2020)

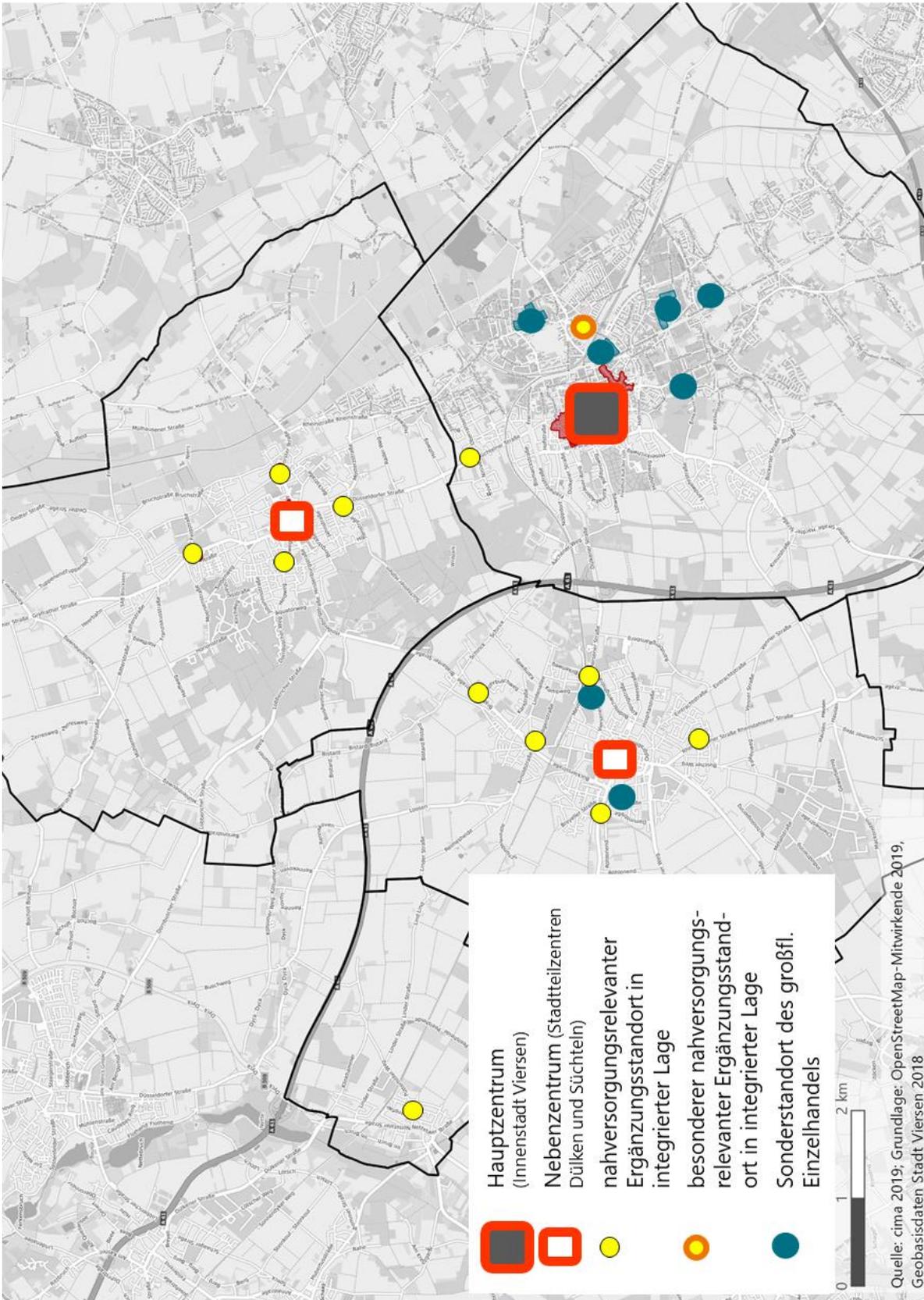
Viersener Sortimentsliste

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (abschließende Liste)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel* (inkl. Reformwaren, Backwaren, Fleischwaren, Tabakwaren, Getränke) ▪ Gesundheits- und Körperpflegeartikel* (inkl. Drogerie- und Parfümeriewaren, Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel) ▪ pharmazeutische Artikel* (Apothekerwaren) ▪ Schnittblumen ▪ Zeitungen / Zeitschriften
Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Liste)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bekleidung / Wäsche* ▪ Schuhe / Lederwaren* (Koffer, Taschen) ▪ Glas / Porzellan / Keramik* ▪ Haushaltswaren* ▪ Haus- und Heimtextilien (inkl. Stoffe, Gardinen, Haus- und Tischwäsche) ▪ Bücher* ▪ Papier / Bürobedarf / Schreibwaren ▪ Bastelartikel / Künstlerbedarf ▪ medizinische, orthopädische Artikel* (inkl. Sanitätswaren) ▪ optische und akustische Geräte ▪ Spielwaren ▪ Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)* ▪ Uhren, Schmuck* ▪ Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto* ▪ Elektrokleingeräte* (Haushaltsgeräte wie Mixer, Bügeleisen, Staubsauger) ▪ Antiquitäten, Kunstgegenstände (Kleinmöbel) ▪ Musikalien ▪ Briefmarken, Münzen ▪ Handarbeitsartikel, Strickwaren, Kurzwaren
Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließende Liste)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fahrräder und Zubehör ▪ Lampen / Leuchten ▪ KFZ-/ Motorradzubehör ▪ Kinderwagen / Kindersitze ▪ Zooartikel (inkl. lebende Tiere) ▪ Tiernahrung ▪ Campingartikel ▪ Elektrogroßgeräte (sog. „weiße Ware“ wie Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen) ▪ Möbel (inkl. Büromöbel, Küchenmöbel), Matratzen ▪ Antiquitäten, Kunstgegenstände (Großmöbel) ▪ Baumarktsortimente (u. a. Eisenwaren, Farben, Tapeten, Bodenbeläge (z. B. Fliesen, Laminat, Teppiche (ohne handgefertigte Teppiche)), Werkzeuge, Sanitärartikel) ▪ Gartenmarktsortiment (u. a. Gartengeräte, Topfpflanzen, Düngemittel, Pflanzgefäße)

*: Leitsortimente gemäß Anlage 1 LEP NRW

Quelle: cima (2020)

Standortstrukturkonzept für die Stadt Viersen



Quelle: cima (2020)

Steuerungsschema zur Zulässigkeit bzw. Nicht-Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben

Einzelhandelsbetrieb		Standorte innerhalb Zentraler Versorgungsbereiche		Standorte außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche				
Kernsortiment	Verkaufsfläche	Hauptzentrum Alt-Viersen	Nebenzentren Dülken und Süchteln	nahversorgungsrelevante Ergänzungsstandorte	Sonderstandorte	übrige Gewerbe- und Industriegebiete	Sonstige Standorte (z. B. WA, MI, § 34 I/ II BauGB)	Außenbereich
nahversorgungsrelevant	bis 800 m ²	+	+	+(2)	-	-(3)	-(4)	-(7)
	> 800 m ²	+	+(1)	+(2)	-	-	-	-
zentrenrelevant	bis 800 m ²	+	+	-	-	-(3)	-(5)	-
	> 800 m ²	+	+(1)	-	-	-	-	-
nicht-zentrenrelevant	bis 800 m ²	- (nicht empfohlen)	+	-	+	-(3)	-(6)	-
	> 800 m ²	- (nicht empfohlen)	- (nicht empfohlen)	-	+	-	-(6)	-

+ bzw.-: zulässig bzw. nicht zulässig im Sinne der Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Viersen

1: Einzelfallprüfung: Sortimentstiefe und -breite ist der Funktion des Zentrums anzupassen.

2: Einzelfallprüfung: Nachweis der Nahversorgungs- und Ergänzungsfunktion zu den Zentren und der Verträglichkeit mit dem Zentrengefüge sowie der Übereinstimmung mit dem Nahversorgungskonzept

3: Ausnahme: s. Ausnahme 01 zum Grundsatz 04 („Handwerkerprivileg“ / Direktverkauf aus gewerblicher Produktion)

4: Ausnahme: s. Ausnahme 01 zum Grundsatz 02 (kleinflächige Einzelhandelsbetriebe ohne negative städtebauliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungnahe Versorgung)

5: Ausnahme: s. Ausnahme 01 zum Grundsatz 01 (kleinflächige Einzelhandelsbetriebe ohne negative städtebauliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung)

6: Ausnahme: s. Ausnahme 01 zum Grundsatz 03 (Einzelhandelsbetriebe ohne negative städtebauliche Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen der Stadt Viersen oder Nachbarkommunen)

7: Ausnahme: s. Ausnahme 02 zum Grundsatz 02 („Hofläden“)

Quelle: cima (2020)