



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: A 61/615/2022 Status: öffentlich AZ: Datum: 23.02.2022 Verfasser: Amt 61 Michael Joos
Federführend: Planungsamt	
Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes hier: Beschluss über die vorgetragenen Stellungnahmen während der Behördenbeteiligung sowie Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
29.03.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Verkehr und Digitalisierung
31.03.2022	Haupt- und Finanzausschuss
06.04.2022	Rat der Stadt Erkelenz

Tatbestand:

Seit 2020 wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Erkelenz aus dem Jahr 2011 (Aktualisierung) durch das Büro Junker + Kruse fortgeschrieben (s. Mitteilung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Verkehr und Digitalisierung vom 17.11.2020).

Hintergrund für die erneute Fortschreibung nach knapp 10 Jahren sind die Veränderungen vielfältiger Rahmenbedingungen.

So gewinnt u.a. der Onlinehandel immer mehr Gewicht und die langfristigen Auswirkungen auf das Einkaufsverhalten durch die Corona Pandemie werden zu weiteren Veränderungen führen.

Daneben ergeben sich neue Anforderungen durch landesplanerische Vorgaben sowie der Rechtsprechung in den letzten Jahren.

Am 16.11.2021 wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Verkehr und Digitalisierung das Zwischenergebnis in Form der Analyse und Ansiedlungsregeln vorgestellt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Verkehr und Digitalisierung hat das Zwischenergebnis zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt eine Beteiligung der Nachbargemeinden, Träger öffentlicher Belange wie der Bezirksregierung Köln, IHK Aachen, Handelsverband Aachen, Düren, Köln sowie des Gewerbeings durchzuführen.

Die entsprechenden Stellen (vgl. Anlage) wurden mit Schreiben vom 20.12.2021 beteiligt und um Rückmeldung bis zum 31.01.2022 gebeten.

Am 19.01.2022 wurde ein Erörterungstermin zur Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erkelenz für den Gewerbeing Erkelenz, Bezirksregierung Köln sowie Handelsverband Nordrhein-Westfalen Aachen-Düren-Köln e.V. angeboten.

Teilgenommen hat der Gewerbering Erkelenz. Hier konnten einige Verständnisfragen z.B. zur Warengruppe Sport und Freizeit, der Bedeutung von zentralen Versorgungsbereichen oder den Ansiedlungsregeln geklärt werden.

Von den beteiligten Stellen sind Stellungnahmen eingegangen, von denen lediglich eine abwägungserheblich ist (vgl. Anlage).

Die Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erkelenz kann somit in der beigefügten Fassung als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden. Dadurch dient es als zu berücksichtigender Belang in der Bauleitplanung.

Beschlussentwurf (als Empfehlung an Haupt- und Finanzausschuss und Rat):

- „1. Über die während der Beteiligung der Nachbargemeinden, Träger öffentlicher Belange wie der Bezirksregierung Köln, IHK Aachen, Handelsverband Aachen, Düren, Köln sowie des Gewerberings eingegangenen Stellungnahmen, wird nach Abwägung aller erkennbaren öffentlichen und privaten Belangen, wie in der als Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – zur Beschlussvorlage der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erkelenz, beigefügten Abwägungstabelle vorgeschlagen, entschieden. Die Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erkelenz Februar 2022, wird als Leitlinie für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung, Bewertungsgrundlage im Genehmigungsverfahren für Einzelhandelsvorhaben und städtebauliches Konzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.“

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes stehen im Haushaltsplan unter dem Produktsachkonto 090 100 542940 "Räumliche Planung/ Planungs- und Gutachtenkosten" Haushaltsmittel zur Verfügung.

Anlagen:

Anlage Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erkelenz

Anlage Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes

Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erkelenz - im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Verkehr und Digitalisierung am 29.03.2022, des Haupt- und Finanzausschusses am 31.03.2022 und des Rates am 06.04.2022

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
----------	---------------	-----------------------------------	--------------------

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.12.2021, Rückmeldung erbeten bis 31.01.2022			
1	IHK Aachen, Postfach 10 07 40, 52007 Aachen Schreiben vom 14.02.2022 (Fristverlängerung wurde bis 14.02.2022 gewährt)		
	Guten Tag Herr Joos, gegen die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erkelenz bestehen - vorbehaltlich der Annahme, dass sich gegenüber der bereitgestellten Kurzfassung des Einzelhandelskonzeptes und der endgültigen Langfassung keine inhaltlichen Unterschiede mehr ergeben - seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen keine Bedenken. Freundliche Grüße Industrie- und Handelskammer Aachen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung wird zugestimmt.
2	Stadt Mönchengladbach Rathaus Rheydt 41050 Mönchengladbach Schreiben vom 24.01.2022		
	Guten Tag, ich habe dann vorhin doch Zeit gefunden, mir die Fortschreibung des Einzelhandelskonzept anzuschauen. Über den OBB-Beteiligungsserver habe ich von meiner Kollegin Fr. Dülpers eine Powerpoint- Präsentation erhalten. Diese ist sicherlich einerseits auch ziemlich gut verständlich. Die Kreuze auf Folie 11 stehen vermutlich für Leerstand. Aber andererseits steht auf den Folien: "Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!" Der Vollständigkeit halber daher kurz meine Nachfrage, da ich Sie nicht per Telefon erreicht habe: weitere schriftliche Infos gibt es nicht? Herzlichen Dank! Übrigens auf Sachbearbeiterebene nebenbei angemerkt: mir gefallen die klaren Ansiedlungsregeln. Mit freundlichen Grüßen	Mit dem Mitarbeiter der Stadt Verwaltung Mönchengladbach hat der Leiter des Planungsamtes am 24.01.2022 telefoniert und erklärt, dass die Kreuze für Leerstände (zum Zeitpunkt der Erhebung) stehen. Der Hinweis auf den Folien: „Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!“ ist versehentlich auf den Folien aufgedruckt. Die Inhalte sind für sich selbst erklärend und bedürfen keiner weiteren Erläuterung. Die Ausführungen für die Ansiedlungsregeln werden zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung wird zugestimmt.

Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erkelenz - im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Verkehr und Digitalisierung am 29.03.2022, des Haupt- und Finanzausschusses am 31.03.2022 und des Rates am 06.04.2022

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Im Auftrag		
3	Bezirksregierung Köln, Dezernat 32 und 35, Zeughausstraße 2-10, 50667 Köln Schreiben vom 06.01.2022		
	Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für Ihren Terminvorschlag. Unser Haus hat an dem genannten Tag keine Möglichkeit an dem Termin teilzunehmen. Sofern sich bei der Bearbeitung des Verfahrens Fragen ergeben, würden wir für eine erneute Terminabstimmung auf Sie zukommen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung wird zugestimmt.
4	Bezirksregierung Köln, Dezernat 32 und 35, Zeughausstraße 2-10, 50667 Köln Schreiben vom 17.02.2022		
	Sehr geehrter Herr Joos, auf Basis der Powerpoint Präsentation können wir Ihnen folgende Hinweise zur weiteren Bearbeitung mitgeben. Folie 6 Die Funktionszuweisungen sollten im Namen des ZVB deutlich werden (z. B. Hauptzentrum, Stadtteilzentrum, Nahversorgungszentrum). Folie 11 Hauptzentrum Erweiterung ZVB Anton-Raky-Allee: Welche Ansiedlungen sollen hier erfolgen?	Die Ausführungen werden im Konzept vorgenommen. Es handelt sich bei dem Erweiterungsbereich nicht um eine Neudarstellung. Vielmehr ist diese Darstellung bereits im Konzept von 2011 enthalten. „So wird eine Entwicklungs- bzw. Erweiterungsfläche nördlich des Bahnhofs mit in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen, die als potenzielle Erweiterungsfläche zu verstehen ist, falls alle räumlichen Entwicklungsperspektiven ausgeschöpft sind und weiterhin Verkaufsflächenpotenziale bzw. Ansiedlungsdruck innerhalb des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereiches vorhanden sind.“ [Stadt Erkelenz 2011, Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 120]. Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist eine kleinteilige Eigentü-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung wird zugestimmt. Es erfolgen ausführlichere Begründungen sowie eine Anpassung in der Sortimentsliste.

Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erkelenz - im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Verkehr und Digitalisierung am 29.03.2022, des Haupt- und Finanzausschusses am 31.03.2022 und des Rates am 06.04.2022

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	ZVB Nord Der ZVB entspricht nach kursorischer Prüfung dem Mindestmaß an rechtlichen Voraussetzungen (insb. komplementäre Nutzungen, Versorgungsauftrag über den Nahbereich hinaus). Er sollte im Konzept daher näher untersucht und beschrieben werden, insb. ob und welche Maßnahmen zur mittelfristigen Sicherung des Standortes notwendig sein könnten. Folie 13 ZVB Gerderath Es bestehen wir in unseren Vorgesprächen schon festgestellt keine Bedenken gegen den neuen ZVB. Eine Beschreibung und Konzeption anhand der Voraussetzungen aus der Rechtsprechung ist im EZHK	merstruktur und damit einhergehende kleinteilige Flächenaufteilung vorhanden. Größere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben sind im ZVB Innenstadt nahezu ausgeschlossen, da keine geeigneten Flächen bestehen. Der Erweiterungsbereich ist insofern als Option zu verstehen, um die Innenstadt ergänzende Sortimente mit größerem Flächenbedarf zu befriedigen. Sollte eine Nachfrage eines Händlers mit Innenstadtpotential bestehen, welcher die Innenstadt gut ergänzen würde und dieser aufgrund nicht vorhandener Reserven nicht umgesetzt werden können, bietet sich dieser Bereich an. „Es ist darauf hinzuweisen, dass, da es sich hier um eine Perspektivfläche handelt, diese Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches nicht gemäß § 34 (3) BauGB zählt, da diese sich lediglich auf den Bestand bezieht. Eine entsprechende Bewertung müsste somit diese Fläche ausklammern, solange sie noch nicht entwickelt ist.“ [a.a.O.] Im Konzept wird der Standort umfassender beschrieben. Derzeit wird der Standort um ein Ärzte- und Apothekerhaus ergänzt und stellt somit eine wichtige Versorgungsfunktion für den nördlichen Stadtbereich dar. Mit zwei Nahversorgungsrelevanten Märkten sowie ergänzenden Nutzungen und den zuvor genannten neuen Nutzungen ist der Standort aus Sicht der Stadt Erkelenz zukunftsfähig aufgestellt und geeignet die nördlichen Teilbereiche der Kernstadt zu versorgen. Der ZVB Gerderath wird im Konzept ausführlicher beschrieben und insbesondere auf die Bestandssicherung des bestehenden Norma hingewiesen.	

Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erkelenz - im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Verkehr und Digitalisierung am 29.03.2022, des Haupt- und Finanzausschusses am 31.03.2022 und des Rates am 06.04.2022

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	abarbeiten. Der Norma im Gewerbegebiet (Spartastr.) ist, wie Sie berichtet haben, mittlerweile durch B-Plan rechtskräftig gesteuert. Da hier jedoch im Rahmen der Fremdkörperfestsetzung Erweiterungsmöglichkeiten (1350 m² statt 1108 m² VK wie zuletzt genehmigt) eingeräumt werden, ist hierauf im EZHK noch einzugehen. Folie 14 SO-Erkelenz West = Handelt es sich hier um einen ZVB? Die Darstellung ist zweideutig – wie ist die Lage baurechtlich und städtebaulich einzuordnen? (Einbeziehung in den ZVB Hauptzentrum?) Welches Sortiment haben die Betriebe die verlagert werden sollen? Hinweis: Nach Ziel 6.5-7 sind Standortverlagerungen ausgeschlossen. Es handelt sich dann regelmäßig um Neuplanungen für deren Beurteilung Ziel 6.5-1 bis 6.5-6 einschlägig sind. Folien 16ff. Alle solitären Nahversorgungsstandorte sind hinsichtlich Bestand und Planung (Neuansiedlung oder Erweiterung) zu differenzieren. Bei letzterem ist ein Vorbehalt bzgl. der städtebaulichen Verträglichkeit und der landesplanerischen Voraussetzungen im Konzept aufzunehmen. Darüber hinaus sind auch hier Aussagen zum Planungsrecht und ggfs. notwendigen Planungserfordernissen (z. B. bestandssichernde Planung) zu treffen. Folien 20f. Die Sortimente sind nach Ziel 6.5-2 Anlage 1 zu prüfen. - Blumen/ Zeitungen, Zeitschriften sind nicht zentren- und nahversorgungsrelevant – bitte begründen - Lampen/Leuchten/Leuchtmittel; Taschen, Koffer, Regenschirme; Musikinstrumente und Zubehör; Wohndekorationsartikel, Kunstgegenstände sowie Bilderrahmen sind nicht zentrenrelevant – bitte begründen - Sportgeräte sind zentrenrelevant	Der Standort Erkelenz West stellt keinen ZVB, sondern einen Sonderstandort (SO) dar. Außerdem ist angestrebt, die Fläche langfristig einer Wohnnutzung zuzuführen. Sofern mit Flächeneigentümern und Betreibern von Märkten eine Übereinstimmung gefunden werden kann, würden selbstverständliche die Vorgaben der Landesplanung eingehalten. Die solitären Nahversorgungsstandorte werden im Konzept ausführlicher erläutert auch hinsichtlich der planungsrechtlichen Situation. Es handelt sich derzeit bei allen Standorten um vorhandene Märkte. Die Zusammenstellung der Erkelenzer Sortimentsliste fand auf Grundlage einer Bestandsanalyse, in der u.a. die städtebauliche Lage eingehend betrachtet wurde, sowie Perspektivüberlegungen statt. Darüber hinaus sind landesplanerische Vorgaben aus dem LEP NRW in der Sortimentsliste enthalten. In Bezug auf die genannten Sortimente bedeutet dies: Die Sortimente Zeitungen, Zeitschriften werden in Erkelenz überwiegend im zentralen Versorgungsbereich angeboten. Das Sortiment Blumen wird überwiegend in städtebaulich integrierten Lagen angeboten. Gleiches gilt für die Sortimente Lampen/Leuchten/Leuchtmittel; Taschen, Koffer, Regenschirme; Musikinstrumente und Zubehör; Wohndekorationsartikel, Kunstgegenstände sowie Bilderrahmen.	

Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erkelenz - im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Verkehr und Digitalisierung am 29.03.2022, des Haupt- und Finanzausschusses am 31.03.2022 und des Rates am 06.04.2022

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Folie 22/23 Empfehlungen/Steuerung Die Ansiedlungsregeln stehen unter dem Vorbehalt der städtebaulichen Verträglichkeit und der landesplanerischen Voraussetzungen (LEP). Dies sollte erwähnt werden, Folie 22: Zur Ansiedlungsregel 1 – „....-je nach Lage und Verkaufsflächendimension – zur wohnortnahen Grundversorgung....“ Hier sollte in den Anmerkungen, sofern es sich um großflächige EZH handelt, auf Ziel 6.5-2 hingewiesen werden (Einzelfallentscheidung – Ausnahmefall) Zu Folie 23: Hinweis: landesplanerisch ist Ziel 6.5-3 einschlägig Folie 26 Annex Handel Die rechtl. Voraussetzungen sollten noch näher anhand Rechtsprechung und Kommentatur beschrieben werden. So ist z. B. klarzustellen, dass die angebotenen Waren Teil der Wertschöpfung des Betriebes bzw. Handwerksbetriebes sein müssen. Siehe Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Aufl. 2018, Rn. 574.	Diese befinden sich in Erkelenz überwiegend in zentralen Versorgungsbereichen oder städtebaulich integrierten Lagen. Sportgeräte (nicht Sportgroßgeräte) werden entsprechend dem Einzelhandelserlass NRW 2021 als zentrenrelevant eingestuft. Die Sortimentsliste wird insofern modifiziert. Die Ausführungen werden im Konzept vorgenommen. Die Ausführungen werden im Konzept vorgenommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden im Konzept vorgenommen.	

Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage der Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erkelenz - im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Verkehr und Digitalisierung am 29.03.2022, des Haupt- und Finanzausschusses am 31.03.2022 und des Rates am 06.04.2022

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
-------------	---------------	-----------------------------------	--------------------

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Gemeinde Titz
- Handwerkskammer Aachen
- Kreis Heinsberg
- Stadt Heinsberg
- Stadt Hückelhoven
- Stadt Jüchen
- Stadt Linnich
- Stadt Mönchengladbach
- Stadt Wegberg
- Stadt Wassenberg
- Handelsverband Nordrhein-Westfalen Aachen-Düren-Köln e.V.
- Gewerbering Erkelenz



Echt. Ehrlich. Einzigartig.

EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT

für die Stadt Erkelenz
-Fortschreibung-



März 2022

Titelbild: Digitales Orthophoto, Geobasis NRW, Datenlizenz Deutschland – Zero“
(<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Erkelenz

- Fortschreibung -

Im Auftrag der Stadt Erkelenz

Stefan Kruse
Johannes Schwegmann



Markt 5 - 44137 Dortmund
Telefon: 02 31-55 78 58-0 Fax: 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de
info@junker-kruse.de

März 2022

Hinweise

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit werden keine männlichen und weiblichen Schriftformen verwendet. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich alle Geschlechter angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Es gelten die Vereinbarungen mit dem Auftraggeber gemäß § 9 Urheberrecht des Werkvertrages über die Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Erkelenz vom 31.08.2020. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) sind durch Dritte nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Datenschutzerklärung

Das Gutachterbüro Junker + Kruse verarbeitet personenbezogene Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt, und ist im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Erkelenz als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB erforderlich. Darüber hinaus werden die Daten im Rahmen weiterer Arbeiten, die ebenfalls im öffentlichen Interesse stehen, verwendet (z. B. Bauleitplanverfahren, Raumordnungsverfahren).

Die gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald sie für die bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

Kontaktdaten der Verantwortlichen

*Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Markt 5 | D-44137 Dortmund
Gesellschafter Dipl.-Ing. Rolf Junker und Dipl.-Geogr. Stefan Kruse
Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 | Fax+49 (0)2 31 55 78 58 50
E-Mail: info@junker-kruse.de | www.junker-kruse.de*

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung	7
1.1	Corona-Pandemie	9
2	Übergeordnete Zielaussagen	11
2.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	11
2.2	Ziele und Grundsätze der Regionalplanung	14
2.3	Einzelhandelserlass NRW 2021	15
2.4	Flächennutzungsplan	15
2.5	Stadtentwicklungskonzepte	15
3	Methodik	17
3.1	Angebotsanalyse	17
3.2	Nachfrageanalyse	21
3.3	Definition Nahversorgung	22
3.4	Städtebauliche Analyse	23
3.5	Untersuchungsaufbau	25
4	Nachfrageseitige Rahmenbedingungen	26
4.1	Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends der Einzelhandelsentwicklung	26
4.2	Standortrelevante Rahmenbedingungen	33
4.2.1	Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung	34
4.2.2	Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung	35
4.3	Sekundärstatistische Einordnung und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial	38
4.4	Einzelhandelsrelevante Kennziffern	41
5	Angebotssituation im Erkelenzer Einzelhandel	51
5.1	Räumliche Verteilung und Angebotsschwerpunkte	51
5.1.1	Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich	56
5.1.2	Erkelenz-Nord	64
5.1.3	Gerderath	68
5.1.4	Erkelenz-West	73
5.1.5	Erkelenz-Süd	79
5.2	Großflächiger Einzelhandel	84
5.3	Wohnortnahe Grundversorgungssituation	85
5.4	Onlinepräsenz	92

5.5	Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse	93
6	Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Erkelenz	96
7	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Erkelenz	103
7.1	Übergeordnetes Entwicklungsleitbild.....	103
7.2	Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung.....	104
7.3	Räumliche Standortstruktur.....	108
7.3.1	Zentrale Versorgungsbereiche.....	112
7.3.2	Sonderstandorte	123
7.3.3	Integrierte (solitäre) Nahversorgungsstandorte	126
7.4	Erkelenzer Sortimentsliste.....	129
7.5	Ansiedlungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung	137
7.6	Prüfschema zur Einzelhandelsentwicklung.....	149
8	Planungsrechtliche Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	152
8.1	Anwendung des § 1 Abs. 5 bis 10 BauNVO.....	152
8.2	Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO	153
8.3	Anwendung des § 15 BauNVO	153
8.4	Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB	153
8.5	Aufstellung von Bebauungsplänen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB	154
8.5.1	Definition des „zentralen Versorgungsbereichs“	155
8.5.2	Möglicher Geltungsbereich von Bebauungsplänen zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels	155
8.5.3	Festsetzungsinhalte	156
8.5.4	Besondere Anforderungen an die Begründung und Abwägung	157
	Verzeichnisse	158
	Anhang 160	
	Liste der Erkelenzer Stadtbezirke	160
	Legende 160	
	Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe	161

1 Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung

Die Versorgungsstruktur in der Stadt Erkelenz ist geprägt durch städtische Zentren (zentrale Versorgungsbereiche) sowie ergänzende Standorte (Nahversorgungsstandorte, Fachmarktstandorte). Unter Berücksichtigung der bundes- und landesplanungsrechtlichen Vorgaben gilt es diese im Sinne der **Europäischen Stadt** zu sichern und zu stärken. Als wichtige Einflussfaktoren der Entwicklung gelten derzeit besonders der demografische Wandel, die Digitalisierung (Online-Handel) sowie die Globalisierung, die vielerorts zur Schwächung gewachsener Strukturen beitragen. Neu hinzu tritt die Corona-Pandemie, deren exakten Auswirkungen auf Einzelhandel und Gastronomie nur schwer absehbar sind.

Dabei zeigt sich im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung vor dem Hintergrund des Zentrenschutzes und der wohnungsnahen Versorgung ein besonderer **Steuerungsbedarf für Einzelhandelsnutzungen**. Denn nicht zuletzt weisen städtebaulich nicht integrierte Standorte wie auch andere Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer Wettbewerbs- und Entwicklungsfähigkeit (z. B. niedrigere Miet- und Grundstückspreise, geringere Betriebs- und Personalkosten, mehr Stellplätze oder größere Flexibilität bei Erweiterungen) häufig eine potenzielle Überlegenheit gegenüber Standorten in gewachsenen städtischen Zentren auf. Schließlich können Angebotsüberschneidungen zentren- bzw. auch nahversorgungsrelevanter Sortimente an städtebaulich nicht integrierten Standorten mit Angeboten in zentralen Versorgungsbereichen und an integrierten Standorten kurz- bis mittelfristig einen (weiteren) Bedeutungs- bzw. Funktionsverlust zentraler Versorgungsbereiche forcieren, der sich in Form von sinkendem Angebotsniveau, zunehmenden Leerständen und Trading-Down-Tendenzen widerspiegelt.

Eindeutige politische und planerische Aussagen bzw. ein vom Rat der Stadt beschlossenes, gemeinschaftlich getragenes, klares Konzept mit verbindlichen Aussagen zur zukünftigen räumlichen, quantitativen und qualitativen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sollen zur Sicherung und Stärkung von Einzelhandelsstrukturen beitragen. Ein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt so eine zumeist unverzichtbare Voraussetzung für sachgerechte, gemeindliche Planungen zur Steuerung des Einzelhandels dar und trägt zu einer Planungs- und Investitionssicherheit bei. Eine rechtliche Bindungswirkung entwickelt sich dabei durch die Umsetzung des Konzeptes in der Bauleitplanung. Entsprechend der systematischen Stellung in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB stellt das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept, das in sich **methodisch fehlerfrei sowie widerspruchsfrei** sein muss, dabei einen **Abwägungsbelang** dar. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass eine widersprüchliche Handhabung bei der Umsetzung des Konzeptes, etwa durch **Abweichen bei Einzelvorhaben nach Belieben**, dessen **Tauglichkeit** (in Zukunft) in Frage stellen kann. Dabei mag eine einmalige, städtebaulich begründete und dem Rat der Stadt **bewusste Abweichung** noch nicht zwangsläufig zur Unwirksamkeit eines Einzelhandels- und Zentrenkonzept führen. Allerdings ist herauszustellen, dass ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept seine Steuerungswirkung jedenfalls dann verliert, wenn dieses durch „Teilplanungen und -genehmigungen derartig durchlöchert ist, dass von einem noch immer verfolgten Konzept ernstlich nicht mehr die Rede sein kann“¹.

Vor diesem Hintergrund hat sich das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erkelenz als Grundlage für die stadt- und regionalverträgliche Entwicklung und Stärkung des Einzelhandels in

¹ Vgl. Nds OVG, Beschluss vom 18.11.2013 – AZ 1 LA 43/13, juris Rdnr. 15

Erkelenz bewährt. Die Stadt Erkelenz besitzt seit 2008 ein beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept², das 2011 aktualisiert wurde³. Die Aktualisierung umfasste dabei Teilbereiche, wogegen der Großteil des alten Konzepts übernommen wurde.⁴ Aufgrund der veralteten Datenbasis und neuer Gerichtsurteile bedarf es allerdings nun einer Fortschreibung. Denn ein städtebauliches Entwicklungskonzept, wie ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, stellt nur solange eine taugliche Grundlage für konkrete Entscheidung und Planungen dar, wie seine Grundlagenermittlungen und die daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen und Empfehlungen der aktuellen Situation entsprechen. So hat die Stadt Erkelenz, mit Blick auf Veränderungen der Einzelhandelslandschaft einerseits sowie insbesondere auch der bundes- und landesrechtlichen Rahmenbedingungen (BauGB, BauNVO, LEP NRW, einschlägige Rechtsprechung), das Planungsbüro Junker + Kruse damit beauftragt, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept **einer Fortschreibung** zu unterziehen. Dabei werden die Einzelbausteine inhaltlich und redaktionell zusammengeführt.

In den letzten Jahren wurde darüber hinaus eine Reihe von Untersuchungen und Konzepten erstellt:

- 2012: Städtebauliche Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord⁵
- 2015: Potenzialanalyse Altes Amtsgericht⁶
- 2016: Gutachterliche Stellungnahme zur Bewertung einer Einzelhandelsuntersuchung zur geplanten Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters in der Stadt Erkelenz⁷
- 2016: Gutachterliche Stellungnahme zur Bewertung des vorgelegten Gutachtens zum Trinkgut-Vertriebskonzept⁸

² Quelle: Junker + Kruse Stadtforschung Planung (2008): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Erkelenz. Dortmund.

Nachfolgend im Einzelhandels- und Zentrenkonzept: EHK 2008

³ Quelle: Junker + Kruse Stadtforschung Planung (2011): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Erkelenz: Partiiell aktualisierte Fassung, Stand Januar 2011. Dortmund.

Nachfolgend im Einzelhandels- und Zentrenkonzept: EHK 2011

⁴ Während viele Aspekte, u. a. die Erhebungsergebnisse, aus dem alten Konzept (2008) übernommen wurde, wurden folgende Aspekte auf den aktuellen Stand gebracht bzw. geringfügig angepasst: Rechtsprechung zum Themenkomplex zentrale Versorgungsbereiche, Überprüfung der Einordnung des Standortbereichs Sondergebiet Erkelenz-West, Überprüfung und Ausdifferenzierung der „Erkelenzer Sortimentsliste“ sowie die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Dementsprechend gilt: Alle Daten und Zahlen aus Analyse und Konzept wurden im EHK 2008 definiert, die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die „Erkelenzer Sortimentsliste“ stammen aus dem EHK 2011.

⁵ Quelle: Junker + Kruse Stadtforschung Planung (2012): Städtebauliche Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord. Dortmund.

⁶ Quelle: Junker + Kruse Stadtforschung Planung (2015): Potenzialanalyse Altes Amtsgericht: Entwicklungsperspektiven zur Realisierung von Einzelhandelsbausteinen in der südlichen Erkelenzer Innenstadt. Dortmund.

⁷ Quelle: Junker + Kruse Stadtforschung Planung (2016): Gutachterliche Stellungnahme zur Bewertung einer Einzelhandelsuntersuchung der BBE Handelsberatung GmbH zur geplanten Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters in der Stadt Erkelenz. Dortmund

⁸ Quelle: Junker + Kruse Stadtforschung Planung (2016): Gutachterliche Stellungnahme zur Bewertung des vorgelegten Gutachtens zum Trinkgut-Vertriebskonzept der BBE im Hinblick auf eine atypische Fallgestaltung. Dortmund.

- 2017: Städtebauliche Wirkungsanalyse einer geplanten Erweiterung eines Lebensmittel-discounters in der Stadt Erkelenz⁹

Die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts umfasst zunächst eine Aktualisierung der angebots- und nachfrageseitigen Datenbasis sowie eine Neubewertung der daraus abgeleiteten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Erkelenz. Darauf aufbauend werden die bislang formulierten konzeptionellen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (Innenstadt, Nahversorgungszentren, Sonderstandorte) geprüft, überarbeitet, zusammengefasst bzw. teilweise angepasst. Neben einem gesamtstädtischen Entwicklungsleitbild werden übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung formuliert. Im Rahmen einer Modifizierung der Standortstruktur findet eine Überprüfung der Einordnung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche statt. Hier sind besonders die Vorgaben der einschlägigen Rechtsprechung hinsichtlich der Einordnung von Nahversorgungszentren zu berücksichtigen (z. B. Urteil des OVG NRW vom 15.02.2012, AZ 10 D 32/11.NE). Die künftige Standortstruktur umfasst neben den zentralen Versorgungsbereichen Sonder- sowie Nahversorgungsstandorte. Für diese werden bezogen auf die Situation in Erkelenz Entwicklungsempfehlungen gegeben. Schließlich werden unter Berücksichtigung der Systematik der Erkelenzer Sortimentsliste Grundsätze zur künftigen Steuerung des Einzelhandels gegeben, welche für die Bewertung und Einordnung von Einzelhandelsvorhaben heranzuziehen sind.

1.1 Corona-Pandemie

Dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde während der weltweiten Krise aufgrund der **Corona-Pandemie** verfasst. Es basiert auf Daten, die im Dezember 2020 sowie Januar und Mai 2021¹⁰ erhoben wurden. Möglicherweise ist nach der Pandemie, in Folge von wirtschaftlichen Veränderungen, eine Auseinandersetzung mit den Konsequenzen für den Handel und die Dienstleister notwendig.

Die anhaltende Corona-Pandemie verbunden mit dem ersten Lockdown (Mitte März bis Mai 2020), dem Lockdown light (ab November 2020) und dem harten Lockdown (Mitte Dezember 2020 bis Mai 2021) stellt den Einzelhandel insgesamt, aber insbesondere die Innenstädte, so auch die Erkelenzer Innenstadt, vor besondere Herausforderungen. Seit langem zeigt sich in vielen Städten ein schleichender Abwärtstrend der Zentren / Innenstädte durch die anhaltende Konkurrenz auf der „Grünen Wiese“ und den weiterhin wachsenden Onlinehandel. Die Corona-Krise beschleunigt diese Strukturprobleme und drohenden Funktionsverluste. Neben dem Einzelhandel sind jedoch auch weitere wichtige frequenzbringende Funktionen in den Innenstädten betroffen: Gastronomie, Dienstleistungen, Hotellerie und Tourismus, Kultur, Freizeit und Sport, Events usw. Diese innerstädtischen Funktionen haben sich bisher synergetisch ergänzt, jetzt zeigt sich eine wechselseitig verstärkende Abwärtsspirale. Touristen, Geschäftsreisende und Kulturbesucher fehlen dem Einzelhandel und der Gastronomie. Es droht eine Insolvenzwellen mit zunehmendem Leerstand in den Innenstädten.

⁹ Quelle: Junker + Kruse Stadtforschung Planung (2017): Städtebauliche Wirkungsanalyse (im Sinne von § 11 (3) BauNVO) einer geplanten Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters in der Stadt Erkelenz. Dortmund.

¹⁰ Die zeitlichen Abstände innerhalb des Erhebungszeitraums resultieren aus den Schließungen im Einzelhandel im Zuge des Corona-bedingten Lockdowns. (vgl. dazu auch Kap. 3.1)

Während des ersten Lockdowns konnte der Onlinehandel teilweise von der Situation profitieren. Gleichzeitig wurde jedoch auch bewusster eingekauft, wobei die Bedeutung des stationären Einzelhandels als Kommunikationspunkt mit Servicequalität und vor allem auch Standorte mit Nahversorgungsfunktion besonders wertgeschätzt wurden.

Einschlägige Prognosen gehen für das Jahr 2021 teilweise von erheblichen Umsatzeinbußen im Einzelhandel aus, die auch mit Geschäftsaufgaben einhergehen werden. Die BBE Gruppe prognostiziert derzeit für drei Segmente eine positive Entwicklung für 2020 und 2021. Dazu zählen der Fahrradhandel (bis + 9 %), Garten- und Baumärkte (bis + 5 %) sowie der Lebensmittel- und Drogeriehandel (bis + 5 %). Besonders starke Einbrüche sind für 2021 im stationären Schuh- (bis -17 %) und modeorientierten Textilhandel (bis -22 %) zu erwarten. Eine abschließende Bewertung der Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel und die Einzelhandelslandschaft im Allgemeinen wie auch auf die Situation in der Stadt Erkelenz im Besonderen wird sich daher erst nach abschließender Beendigung der einschränkenden Maßnahmen vornehmen lassen, wobei bundesweit gesehen eine Erholung der Situation derzeit frühestens im Verlauf des Jahres 2022 erwartet wird. Die Situation vor Ort sollte daher beobachtet werden, ob aufgrund einschneidender Veränderungen der Einzelhandelssituation (z. B. in Form von einer deutlichen Zunahme von Leerständen oder der Schließung von funktionstragenden Betrieben) eine Aktualisierung und Neubewertung der Datenbasis vorzunehmen ist.

Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass sich die Zielrichtung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts mit einem Fokus auf die Innenstadtentwicklung sowie vor allem auch eine weitreichende Grundversorgung nicht verändern wird. Dabei behält die Steuerungs- und Lenkungsfunktion des Konzepts und auch eine konsequente Anwendung des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums im Rahmen der Einzelhandelssteuerung – zur Vermeidung von langfristig nicht korrigierbaren Fehlentwicklungen – weiterhin eine herausragende Bedeutung.

2 Übergeordnete Zielaussagen

Im Rahmen des Planungssystems in Nordrhein-Westfalen stehen stadtentwicklungsplanerische Entscheidungen, insbesondere auch vor dem Hintergrund der Einzelhandelssteuerung sowie im Bezug zu übergeordneten Planungen, auf Landes-, regionaler und kommunaler Ebene.

2.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Mit seinen Zielen und Grundsätzen ist der ab dem 06. August 2019 geltende LEP NRW, welcher sich aus der LEP-Fassung von 2017 ergibt, das wichtigste Planungsinstrument der Landesplanungsbehörde in Nordrhein-Westfalen. Die Vorgaben der Landesplanung sind bei der Erarbeitung von Regionalplänen, Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie anderen Fachplänen der nachgeordneten Planungsebenen zu beachten. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) beinhaltet

- die raumstrukturellen Zielsetzungen mit den Entwicklungsachsen der Siedlungsräume und den natürlichen Lebensgrundlagen wie Freiraum, Natur, Landschaft, Wald und Wasser;
- die Flächenvorsorge für Wohnbauland, für die Wirtschaft, für Großvorhaben, für Bodenschätze sowie für Freizeit und Erholung;
- die Infrastruktur für Verkehr, Energieversorgung und Entsorgung.

Kapitel 6.5 befasst sich mit vorgezogenen Regelungen zum großflächigen Einzelhandel. Dabei werden die im ROG festgelegten Grundsätze der Raumordnung zur Daseinsvorsorge und zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel konkretisiert. Vor dem Hintergrund der Einzelhandelssteuerung ist somit hervorzuheben, dass durch die Festlegung der zentralen Orte eine Versorgung der Bevölkerung mit einem ausgewogenen Warenangebot, sozialen, kulturellen und wirtschaftsbezogenen Einrichtungen und Dienstleistungen sowie eines entsprechenden Wohnungsangebotes im Sinne des dezentralen Konzentrationsgebotes auf kurzem Wege sichergestellt wird. Die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen trägt dazu bei, dass in allen Landesteilen eine bedarfsorientierte Warenversorgung der Bevölkerung durch eine ausgewogene und breit gefächerte, nach Zentralörtlichkeit differenzierte Einzelhandelsstruktur sichergestellt wird. Die Stadt Erkelenz wird als Mittelzentrum eingestuft (vgl. dazu: LEP NRW Kapitel 2, Abbildung 1).

Der Landesentwicklungsplan gibt in seinem Kapitel 6.5 vor, dass Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsgebieten (ASB) festgesetzt werden können. Darüber hinaus werden klare Vorgaben zur Steuerung des zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels gemacht, wobei die Landesplanung städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandorten und damit nicht zuletzt den zentralen Versorgungsbereichen den Vorrang einräumt. In Anlage 1 werden zentrenrelevante Leitsortimente dargestellt, die stets zu beachten sind und die Innenstadtlagen prägen sowie eine hohe Besuchsattraktivität implementieren. Diese Liste ist auf kommunaler Ebene auf Grundlage der örtlichen Situation zu überprüfen und ggf. zu ergänzen.

Folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug zum großflächigen Einzelhandel werden im LEP NRW im Kapitel 6.5 festgelegt:

3.2.3 Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)

Ziele und Grundsätze

6.5-1. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsgebieten

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i.S.d. § 11 (3) BauNVO 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.d. § 11 (3) BauNVO 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.

6.5-3 Ziel Beeinträchtungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i.S.d. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-4 Grundsatz Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i.S.d. § 11 (3) BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der dazu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

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

Sondergebiete für Vorhaben i.S.d. § 11 (3) BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6.5-6 Grundsatz Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben i.S.d. § 11 (3) BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben i.S.d. § 11 (3) BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 (3) BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Schutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht-zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

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

6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomeration

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

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

6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben i.S.d. § 11 (3) BauNVO

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben i.S.d. § 11 (3) BauNVO sind, soweit von § 12 (3a) S.1 BauGB kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.

Anlage 1 (Leitsortimente)

- 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),
und
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant),
- Gesundheits- und Körperpflegemittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

2.2 Ziele und Grundsätze der Regionalplanung

Der Regionalplan Köln weist als zusammenfassender, überörtlicher und fachübergreifender Plan die fachlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen unter Aufzeigung der Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung des Regierungsbezirks Köln, zu dem auch die Stadt Erkelenz gehört, auf. Der Regionalplan, für dessen Aufstellung die Bezirksregierung Köln zuständig ist, bildet die Schnittstelle zwischen der Landesentwicklungsplanung und der kommunalen Bauleitplanung sowie den raumbedeutsamen Fachplanungen. Zu den wesentlichen Themenfeldern gehört, neben der Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung, der Standortvorsorge technischer Infrastrukturen, den Raumansprüchen erneuerbarer Energien, der Rohstoffsicherung und dem Gewässer- sowie vorbeugenden Hochwasserschutz, auch der Bereich der großflächiger Einzelhandelsentwicklungen. Der Regionalplan Köln wird derzeit neu aufgestellt, ein Planentwurf liegt vor.¹¹

Folgende Ziele mit Bezug zum großflächigen Einzelhandel werden im bestehenden Regionalplan (Stand: Dezember 2021) festgelegt:

3.2.1 Allgemeine Siedlungsbereiche

Z.7: ASB sichern und entwickeln

Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) sind als Vorranggebiete festgelegt. Sie dienen dem Wohnen, dem wohnverträglichen Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie den siedlungszugehörigen Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen. Planungen und Maßnahmen, die mit diesen Nutzungen nicht vereinbar sind, sind ausgeschlossen.

Dazu wird darauf hingewiesen, dass „[g]emischte und gewerbliche Bauflächen sowie nutzungskonforme Sonderbauflächen, z. B. für den großflächigen Einzelhandel, [...] innerhalb der ASB geplant werden“¹² können.

3.2.1 Allgemeine Siedlungsbereiche

G.15: Einzelhandel an den ÖPNV anbinden

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sollen an den ÖPNV angebunden sein.

Dazu wird konkretisiert, dass „[b]ei der Planung neuer großflächiger Einzelhandelsstandorte [...] die Kommunen zu überprüfen und im Anpassungsverfahren gemäß LPlG NRW darzulegen [haben], inwieweit eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gegeben ist, bzw. zeitnah sichergestellt werden kann“¹³.

Wie und in welcher Form das Thema Einzelhandel im neuen Regionalplan¹⁴ behandelt wird, bleibt abzuwarten.

¹¹ Quelle: Bezirksregierung Köln (2021): Textliche Festlegungen zur Neuaufstellung des Regionalplans Köln: Entwurf 2021. Köln

¹² ebd.: S. 66

¹³ ebd.: S. 68

¹⁴ Während des Erarbeitungsprozesses des EHK Erkelenz befindet sich auch ein neuer Regionalplan in der Aufstellung. Das Planverfahren soll spätestens 2025 abgeschlossen werden.

2.3 Einzelhandelserlass NRW 2021

Mit seinen Hinweisen und Empfehlungen sowie den Definitions- und Interpretationshilfen einerseits, aber auch mit den zahlreichen Verweisen zu aktuellen obergerichtlichen und höchstrichterlichen Entscheidungen ist der am 31. Dezember 2021 in Kraft gesetzte neue Einzelhandelserlass des Landes NRW¹⁵ ein wichtiges Instrument für die Kommunen im Land. Denn ihnen kommt primär die Aufgabe zu, die Einzelhandelsentwicklung so zu steuern, dass ihre Zentrenstruktur und Nahversorgungssituationen nicht nur nicht geschwächt, sondern idealerweise gestärkt bzw. weiterentwickelt werden. Aber auch Betreiber und Grundstückseigentümer, Investoren und Projektentwickler können von dem neuen Einzelhandelserlass profitieren, bietet er mit seinem umfassenden Ansatz einen höchst möglichen Grad an Planungs- und Investitionssicherheit. Nicht zuletzt soll der Einzelhandelserlass für die in diesem Zusammenhang tätigen Behörden, Verbände und Institutionen eine aktuelle und sachgerechte Beurteilungsgrundlage für die Vielzahl der möglichen Fragestellungen dienen.

Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept beachtet die relevanten Hinweise und Empfehlungen des neuen Einzelhandelserlasses NRW.

2.4 Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erkelenz** stellt für das Erkelenzer Stadtgebiet die verschiedenen Bauflächen nach der Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 1 BauNVO dar, dazu gehören:

1. Wohnbauflächen
2. gemischte Bauflächen
3. gewerbliche Bauflächen
4. Sonderbauflächen

Die Entwickelbarkeit von Standorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe beruht auf den Festsetzungen zu den Baugebieten (§§ 2-11 BauNVO). Besondere Festsetzungen hinsichtlich der Einzelhandelssteuerung im FNP stellen die Sondergebiete mit spezifischen Zweckbestimmungen dar (z. B. Möbel oder Bau- und Gartenmarkt).

Die Ausweisung bzw. Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist im Rahmen der Fortschreibung des FNP zu überprüfen.

2.5 Stadtentwicklungskonzepte

Im Rahmen der öffentlichen Förderprogramme von Bund und Land NRW helfen Fördermittel, der Stadt den demographischen und wirtschaftlichen Strukturwandel zu gestalten. Dazu wurden in mehreren Stadtbezirken städtebauliche Entwicklungskonzepte gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erarbeitet und beschlossen, womit der Zugang zu öffentlichen Fördermitteln ermöglicht wurde:

¹⁵ Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW: Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021)

- InHK Erkelenz-Mitte
- Dorffinnenentwicklungskonzept für Venrath und Kaulhausen
- Dorffinnenentwicklungskonzept Holzweiler

Das **Integrierte Handlungskonzept Erkelenz-Mitte** (*InHK - Erkelenz 2030*, 2019) unterzieht die Erkelenzer Innenstadt einer eingehenden Betrachtung und definiert ein umfangreiches Projekt- und Maßnahmenbündel, um eine Stärkung der Innenstadt zu bewirken und diese für zukünftige Herausforderungen zu wappnen. U. a. soll der lokale Einzelhandel gestärkt, ein attraktives Einkaufserlebnis ermöglicht und für eine Lebensmittelvollversorgung in der Innenstadt gesorgt werden, um der sinkenden Kundenfrequenz und Leerständen entgegenzuwirken. Dazu sollen u. a. die Aufenthaltsqualität gesteigert und die Geschäftsstraßen aufgewertet werden, in Kombination mit einem einzusetzenden Stadtmarketing.¹⁶

Das **Dorffinnenentwicklungskonzept für Venrath und Kaulhausen** (*DIEK*, 2017) befasst sich mit den Dörfern Venrath und Kaulhausen, die ursprünglich dem Braunkohletagebau „Garzweiler II“ weichen sollten¹⁷. Das Konzept formuliert Maßnahmen und Projekte, die zu einer Stabilisierung des Dorfes bzw. der Dorfgemeinschaft sowie zu einem Ausbau der dörflichen Infrastruktur beitragen. Als Schwäche des Stadtteils wurde u. a. die Einzelhandelssituation identifiziert, einzig eine Bäckerei ist in Venrath vorhanden. Daher ist ein Ziel, die örtliche Nahversorgung zu sichern, zu ergänzen und darüber die Dorfgemeinschaft zu stärken. Der Verkauf regionaler Produkte aus der lokalen Landwirtschaft sowie die Ansiedlung eines Dorfladens wird empfohlen.¹⁸

Ebenso ist das **Dorffinnenentwicklungskonzept Holzweiler** (*DIEK*, 2018) aufgestellt worden, das sich mit dem Dorf Holzweiler, ein Stadtteil Erkelenz', befasst und der ursprünglich dem Braunkohletagebau „Garzweiler II“ weichen sollte¹⁹. Das Konzept formuliert Maßnahmen und Projekte, die zu einer Stabilisierung des Dorfes sowie einer funktionalen und gestalterischen Aufwertung beitragen. Als Schwäche des Stadtteils wurde u. a. die Einzelhandelssituation identifiziert, so haben sich in den letzten Jahren sämtliche Nahversorgungsbetriebe aus dem Dorf zurückgezogen. Daher ist ein Ziel, den örtlichen Einzelhandel zu stärken und Einrichtungen der Nahversorgung wieder anzusiedeln. Die Ansiedlung eines Dorfladens wird empfohlen.²⁰

¹⁶ Quelle: Planungsgruppe MWM (2019): Integrierte Handlungskonzept Erkelenz-Mitte: Erkelenz 2030: Meine Heimat macht Zukunft. Aachen

¹⁷ Mittlerweile ist dies allerdings verworfen.

¹⁸ Quelle: RWTH Aachen - Institut für Städtebau und Landesplanung; RaumPlan (2017): Dorffinnenentwicklungskonzept für Venrath und Kaulhausen. Aachen

¹⁹ Mittlerweile ist dies allerdings verworfen und der Ortsteil Holzweiler ist im Regionalplanentwurf Köln (2021) als ASB dargestellt.

²⁰ Quelle: RWTH Aachen - Institut für Städtebau und Landesplanung; RaumPlan (2018): Dorffinnenentwicklungskonzept für Erkelenz-Holzweiler. Aachen

3 Methodik

Die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Erkelenz stützt sich sowohl auf die Ergebnisse aktueller primärstatistischer Erhebungen wie auch auf sekundärstatistische Quellen.

- Die **primärstatistischen Erhebungen** bilden im Rahmen der Fortschreibung eine wichtige Datengrundlage und Berechnungsbasis, anhand derer eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung derzeit aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht wird. In erster Linie zählt hierzu die erneute flächendeckende Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) im gesamten Erkelenzer Stadtgebiet sowie die Erhebung der Dienstleistungsbetriebe in den Erdgeschosslagen der zentralen Bereiche.
- Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Programme, Veröffentlichungen) zurückgegriffen, die in erster Linie dem interregionalen und intertemporären Vergleich der für die Stadt Erkelenz gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch verschiedene Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung und hier vor allem die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants GmbH, Köln.
- Hinzu kommt eine auf einzelhandelsrelevante Belange ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung **städtebaulicher und qualitativer Aspekte**, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Überprüfung der Definitionen und Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO darstellen und somit auch planungsrechtlich zwingend erforderlich sind. Diese städtebauliche Analyse stellt eine qualitative Ergänzung der quantitativen Bausteine dar, so dass sich in der Gesamtschau (Angebotsanalyse, Städtebau und Nachfrageanalyse) ein auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtetes, detailliertes Bild zur Einkaufssituation in Erkelenz ergibt, welches die Grundlage für die Erstellung der konzeptionellen Bausteine darstellt.

3.1 Angebotsanalyse

Zur Analyse der Angebotssituation wurde im Dezember 2020 sowie Januar und Mai 2021 eine flächendeckende **Vollerhebung des Erkelenzer Einzelhandelsbestands** durchgeführt. Die Vollerhebung basiert auf einer flächendeckenden Begehung / Befahrung des Stadtgebiets bei gleichzeitiger, soweit möglich, lasergestützter Bestandsaufnahme und Kartierung der Einzelhandelsbetriebe. Im Rahmen der Vollerhebung wurden die Adressen sowie die Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Einzelsortimenten (vgl. Tabelle 1) aufgenommen. Weiterhin wurde eine Lagezuordnung vorgenommen (vgl. dazu Tabelle 2).

Wie bereits eingangs erwähnt, fand die Erhebung des Erkelenzer Einzelhandels im Dezember 2020 sowie Januar und Mai 2021 statt. Die zeitlichen Abstände resultieren aus einem Corona-bedingten Lockdown im Einzelhandel: Neben sämtlichen Gastronomiebetrieben und vielen Dienstleistungen (u. a. auch Friseursalons, Kosmetikstudios) war zeitweise auch der Großteil der Einzelhandelsbetriebe von Schließungen betroffen. Lediglich insbesondere Lebensmittelgeschäfte, Drogeriemärkte, Apotheken und Großmärkte (z. B. mit Bau- und Gartenmarktsortimente) blieben geöffnet und waren daher auch begehbar. Die restlichen Betriebe konnten nicht betreten werden, was zeitweise die Erhebung verhinderte, sodass diese erst nach dem Ende der Geschäftsschließungen im Mai 2021 abgeschlossen werden konnte.

Der Erhebung liegt folgende Definition der Verkaufsfläche zugrunde:

Gemäß dem Urteil vom BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.

- Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).
- Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß aktueller Rechtsprechung (Urteil OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.
- Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. Abstellflächen für Einkaufswagen gehören, soweit sie außerhalb des Gebäudes gelegen sind gemäß einem Urteil des OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009 grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema „Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung“ ist eine sehr dezidierte Bestandserfassung notwendig. Dabei sind insbesondere auch relevante Randsortimente zu erfassen, die neben den klassischen Kernsortimenten zentrenprägende Funktionen einnehmen können. Um die sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher einzelne Sortimente (auf der Basis eines etwa 50 Sortimente umfassenden Erhebungsschlüssels) differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

In der sich anschließenden Auswertung wurden die Sortimente den in der folgenden Tabelle dargestellten 17 Warengruppen zugeordnet.

Tabelle 1: Sortimentsspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse

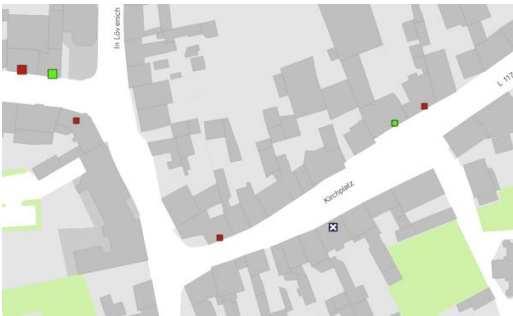
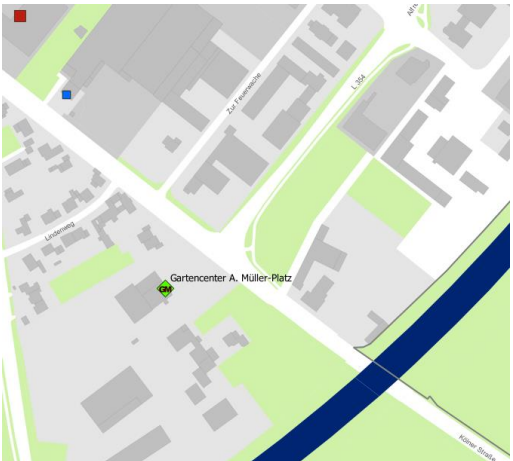
Warengruppe	Sortimente
überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe	
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel
	Backwaren / Konditoreiwaren
	Fleischwaren
	Getränke
Blumen (Indoor) / Zoo	Blumen
	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)
	Zoologische Artikel
Gesundheit und Körperpflege	Apotheke

Warengruppe	Sortimente
	Drogeriewaren
Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	Bücher
	Papier / Büroartikel / Schreibwaren
	Zeitungen / Zeitschriften
überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe	
Bekleidung / Textilien	Bekleidung
	Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle
Schuhe / Lederwaren	Schuhe
	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren
Spielwaren / Hobbyartikel	Hobbyartikel
	Musikinstrumente und Zubehör
	Spielwaren
Sport und Freizeit	Angler-, Jagdartikel und Waffen
	Campingartikel
	Fahrräder und technisches Zubehör
	Sportartikel
	Sportbekleidung und Sportschuhe
	Sportgroßgeräte
überwiegend langfristige Bedarfsstufe	
Wohneinrichtung	Bettwaren / Matratzen
	Heimtextilien
	Teppiche (Einzelware)
	Wohneinrichtungsartikel
Möbel	Möbel
Elektro / Leuchten	Elektrogroßgeräte
	Elektrokleingeräte
	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
Elektronik / Multimedia	Elektronik und Multimedia
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel
Uhren, Schmuck	Uhren / Schmuck
Bau- und Gartenmarktsortimente	Bauelemente / Baustoffe
	Baumarktspezifisches Sortiment
	Gartenartikel und -geräte
	Pflanzen / Samen
	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
Sonstiges	Erotikartikel
	Kinderwagen

Quelle: eigene Zusammenstellung

Im Rahmen der Erhebung wurden die Einzelhandelsbetriebe den Lagekategorien zentraler Versorgungsbereich, städtebaulich integrierte (Solitär-)Lage und städtebaulich nicht integrierte Lage zugeordnet. Deren Merkmale werden in der nachstehenden Tabelle 2 erläutert:

Tabelle 2: Definition von Lagekategorien

Zentrale Versorgungsbereiche Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist in der Regel eine Multifunktionalität, d. h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie unterschiedlicher Betriebsformen und -größen. Zentrale Versorgungsbereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO.	Beispiel: Zentraler Versorgungsbereich innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich, Markt 
Städtebaulich integrierte (Solitär-)Lage Eine Legaldefinition des Begriffs der „integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Erkelenz handelt es sich dabei um Einzelhandelsbetriebe, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Erkelenz integriert sind und einen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen haben. Die Einzelhandelsdichte und -konzentration reicht jedoch nicht aus, um die Lagen als zentralen Versorgungsbereich zu bezeichnen. Konkret wurden alle Standorte als integriert eingestuft, deren direktes Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängenden Wohnsiedlungen angrenzt, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Hauptverkehrsstraßen oder Bahngleise den Standort von der Wohnsiedlung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.	Beispiel: Kirchplatz, Lövenich 
Städtebaulich nicht integrierte Lage Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierten Standorten (z. B. in Gewerbegebieten).	Beispiel: Kölner Straße (Gartencenter A. Müller-Platz) 

Quelle: eigene Zusammenstellung

Außerdem wurde eine Zuordnung der Betriebe unter Bezug auf die Erkelenzer Stadtbezirke vorgenommen und entsprechend in neun Erhebungseinheiten unterteilt.²¹

Die durchgeführte flächendeckende Vollerhebung des Erkelenzer Einzelhandels im Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebotes sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf Ebene einzelner Stadtteile und Siedlungsbereiche dar.

Auf Basis der Verkaufsflächendaten der Einzelhandelsbetriebe sowie unter Berücksichtigung der räumlichen Lage der Betriebe werden die absatzwirtschaftlichen Kennwerte ermittelt, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Gleichzeitig ist die differenzierte Ausweisung der Verkaufsflächen und Sortimente im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzeptes zu erstellende ortstypische Sortimentsliste zwingend geboten.

Umsatzberechnung

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzdaten des Erkelenzer Einzelhandels werden nicht nur die ermittelte Verkaufsfläche pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte für einzelne Branchen angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mitberücksichtigt. Dazu zählen vor allem die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Erkelenz. Diese werden schließlich auf den Verkaufsflächenbestand für die einzelnen Warengruppen hochgerechnet.

3.2 Nachfrageanalyse

Die Nachfrageanalyse liefert ein umfassendes Bild über das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Erkelenzer Bevölkerung sowie der Region und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den aktuellen Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels.

Sekundärstatistische Daten

Die Darstellung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Einzelhandelsgutachten und -analysen geschieht auf Grundlage sekundärstatistischer Daten. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine entsprechenden Daten über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch eine Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden. Dabei werden in der vorliegenden Untersuchung Werte der IFH Retail Consultants GmbH, Köln, zu Grunde gelegt. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die in regelmäßigen Abständen aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Der Indexwert von 100 beschreibt den Bundesdurchschnitt bzw. dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Stadt Erkelenz. Liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer einer Kommune unter dem Indexwert 100, so ist diese durch ein dem Prozentsatz entsprechendes,

²¹ Die neun Stadtbezirke sind in Kap. 4.2.2 benannt und beschrieben.

niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet und zeigt mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der Stadt auf. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin.

Bei der Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts werden aktuelle Einwohnerdaten eingestellt sowie hinsichtlich der Daten der IFH Retail Consultants GmbH Bereinigungen (z. B. bezüglich rezeptpflichtiger Waren) und Anpassungen der Sortimentszuordnungen bzw. Erhebungssystematik (gemäß des Sortimentschlüssel, Tabelle 1) vorgenommen.

Bestimmung der einzelhandelsrelevanten Zentralität

Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt stellt ein Kriterium für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Gemeinde. Die gesamtstädtische Zentralität sagt dabei jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Gemeinde zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu sind weitergehende Analysen erforderlich.

In der vorliegenden Untersuchung wird die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer auf Basis der errechneten Einzelhandelsumsätze, deren Grundlage u. a. die empirisch ermittelten Verkaufsflächen darstellen sowie dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen (in Anlehnung an IFH Retail Consultants GmbH, Köln) berechnet. Somit hat diese Berechnungsmethode einen eindeutigen lokalen Bezug zur aktuellen Situation in der Stadt Erkelenz und bildet die Situation sehr realitätsnah ab.

3.3 Definition Nahversorgung

Der Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben zu verschiedenen Lagekategorien kommt vor dem Hintergrund der Darstellung und Bewertung einer wohnungsnahen Grundversorgung eine hohe Bedeutung zu, die im Rahmen der Einzelhandelsstruktur und kommunalen Daseinsvorsorge einen besonderen Stellenwert einnimmt.

Unter Nahversorgung wird hier die Versorgung der Bewohner mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Zu den Gütern der überwiegend kurzfristigen Bedarfsdeckung werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher sowie Blumen (Indoor) / Zoo gezählt (s. o.). Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere eher kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. In der Praxis – und somit auch in diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept – wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Stadt insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen.

Dabei kann es sehr unterschiedlich ausgestattete Nahversorgungsstandorte geben. Die Analyse der Nahversorgungssituation geschieht unter Berücksichtigung quantitativer, räumlicher und qualitativer Aspekte. Aus quantitativer Sicht geht es vor allem um die Ausstattung an Betrieben und

entsprechenden Verkaufsflächen, während bei der qualitativen Betrachtung das betriebstypische Angebot bzw. dessen Vielfalt in den Fokus rückt. Unter räumlichen Aspekten wird als Bewertungsmaßstab vorrangig die (fußläufige) Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten herangezogen.

Die kleinste Einheit der Nahversorgungsstandorte bilden solitäre Verkaufseinrichtungen in Wohngebieten, die eine fußläufig erreichbare, wohnstandortnahe Versorgung im Quartier gewährleisten sollen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben diesbezüglich ein Entfernungsmaß zwischen 500 und 1.000 m als akzeptierte Distanz herausgestellt. Aufgrund der spezifischen Situation und Siedlungsstruktur in Erkelenz wird eine Distanz von ca. 600 m als kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistancen definiert und den Analysen zu Grunde gelegt.²²

Von Einzelstandorten zu unterscheiden sind zentrale Versorgungsbereiche, die eine über die rein fußläufige Erreichbarkeit hinausgehende Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen auf Ebene einzelner Stadtteile oder -bereiche einnehmen. Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können (beispielhaft in Tabelle 3) als relevant für die wohnungsnahen Nahversorgung bezeichnet werden:

Tabelle 3: Angebotsbausteine der Nahversorgung (idealtypisch)

„idealtypische“ Ausstattung	Nahrungs- und Genussmittel Brot und Backwaren Fleisch- und Wurstwaren Getränke Drogerie- und Körperpflegeartikel Apothekerwaren
	Post, Bank Ärzte, Friseur, Lotto
Zusatzausstattung	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Bücher, Schreibwaren Blumen
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: eigene Zusammenstellung

3.4 Städtebauliche Analyse

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, aktuelle Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte in Erkelenz im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen sowie die Standort- und Zentrenstruktur zu definieren. Ein Schwerpunkt der Betrachtungen liegt auf den zentralen Versorgungsbereichen. Bereits im EHK 2011 ist eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich sowie ZVB Erkelenz-Nord) vorgenommen worden. Vorbehaltlich künftiger Modifizierungen stellt diese die Grundlage für die Analyse dar. Insgesamt werden die zentralen Versorgungsbereiche (wie auch ggf. neue faktische oder perspektivische zentrale Versorgungsbereiche) anhand einer transparenten und einheitlichen Bewertungsmatrix

²² Legt man eine Laufgeschwindigkeit von 5,4 km/h bzw. 1,5 m/s zu Grunde, wird in 7 min eine Distanz von rund 600 m zurückgelegt. Dabei orientieren sich die Darstellungen in dieser Untersuchung am bestehenden Wegenetz (600 m-Isodistanzen), so werden - im Gegensatz zur Darstellung von Radien (Luftlinie) - auch Barrieren berücksichtigt.

überprüft und räumlich abgegrenzt; dies auch mit Blick auf die Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex.

Durch die Lage in der Innenstadt einer Stadt bzw. eines Stadtteils sind für die Prosperität eines Zentrums neben dem Einzelhandelsprofil auch städtebauliche Belange und die Organisationsstruktur verantwortlich. Für eine tieferegreifende Analyse von Geschäftszentren sind daher insbesondere die Verknüpfung und die wechselseitigen Beeinflussungen der oben beschriebenen Themenbereiche Einzelhandel, Organisation und Städtebau von Belang. Nur dadurch ist auch gewährleistet, dass im abschließenden Schritt, bei der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, die richtigen Maßnahmen für eine nachhaltige Aufwertung und Qualifizierung der Zentren genannt werden.

Die Kriterien der städtebaulichen Analyse lauten wie folgt:

- Einzelhandelsdichte²³
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität der Einzelhandelslagen
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Qualität und Erhaltungszustand des öffentlichen Raumes
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen
- Einkaufsatmosphäre
- Räumliche und funktionale Beziehungen zwischen dem Zentrum und seiner Umgebung
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger integraler Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Erkelenz. Hierdurch können nicht nur Veränderungen seit der letzten Analyse aus dem EHK 2011 bewertet werden, sie liefert auch die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen für die Einzelhandelsstandorte der Stadt. Gleichzeitig stellt sie aber auch einen unbedingt notwendigen Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), § 9 (2a) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO dar. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung²⁴ keine planerische „Abgrenzungsübung“, sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

²³ Anteil der Einzelhandelsbetriebe im Vergleich zu anderen Nutzungsarten wie Gastronomie, Dienstleistungs- oder Wohnnutzungen im Erdgeschoss. Hauptlagen weisen in der Regel einen durchgehenden Einzelhandelsbesatz von ca. 90 bis 100 % auf. Bei geringeren Einzelhandelsdichten von 0 bis 25 % oder auch bei 25 bis 50 % ist demnach eine Dominanz anderer Nutzungen vorhanden.

²⁴ vgl. dazu u.a. Urteile des BVerwG vom 11.10.2007 (AZ 4 C 7.07) sowie des OVG NRW vom 25.10.2007 (AZ 7A 1059/06)

3.5 Untersuchungsaufbau

Die Untersuchung umfasst drei wesentliche Arbeitsschritte (vgl. dazu Abbildung 1): Die Analyse der Angebots- und Nachfrageseite in der Stadt Erkelenz zum Status Quo, die perspektivische Betrachtung von Entwicklungspotenzialen und einer künftigen Steuerungsstrategie sowie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit seinen konzeptionellen Bausteinen (übergeordnete Ziele, Standortstruktur, Grundsätze zur Umsetzung). Am Ende des Erarbeitungsprozesses steht eine Beschlussfassung im Stadtrat. Dadurch erhält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Konzept i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB eine Verbindlichkeit in Form einer kommunalen Eigenbindung. Es stellt damit eine fundierte, empirisch abgesicherte, gemeinschaftlich getragene Grundlage für künftige Entscheidungen zu Ansiedlungen, Veränderungen oder Verlagerungen von Einzelhandelsbetrieben dar. Darüber hinaus liefert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Grundlagen und Begründungszusammenhänge für die Bauleitplanung.

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau



Quelle: eigene Darstellung

4 Nachfrageseitige Rahmenbedingungen

Zur Einordnung der Stadt Erkelenz hinsichtlich der untersuchungsrelevanten Einzelhandelssituation erfolgt nachstehend eine Übersicht über die Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch auf die Prosperität des Einzelhandelsstandortes Erkelenz auswirken können.

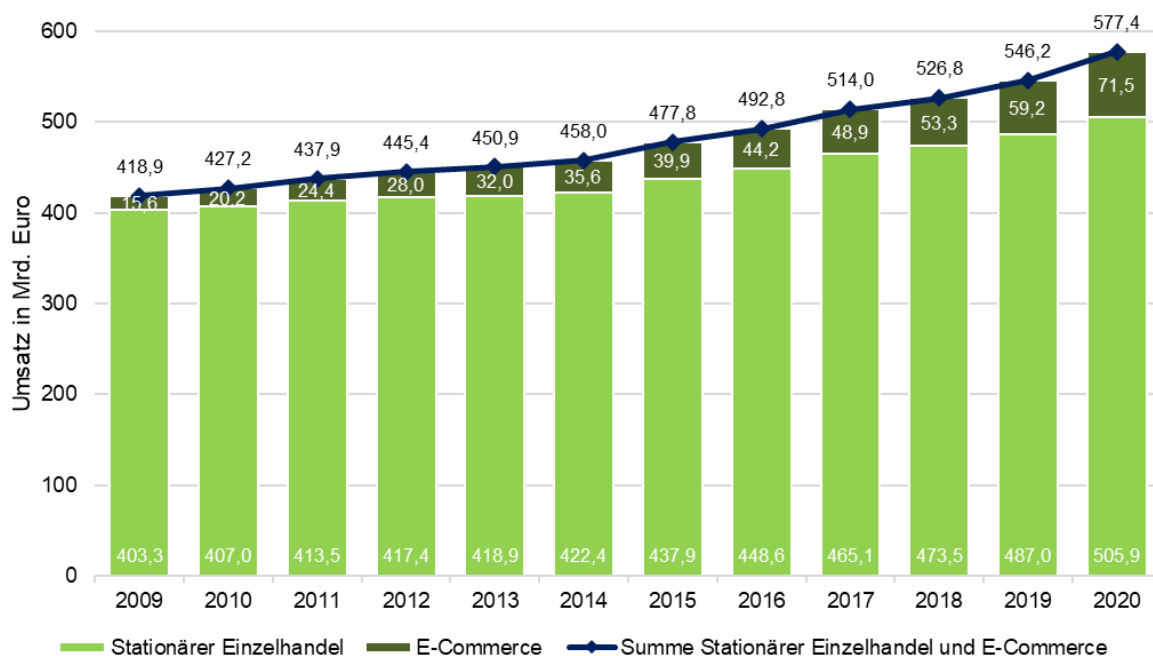
4.1 Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends der Einzelhandelsentwicklung

Seit Jahrzehnten unterliegt der Einzelhandel einem ständigen Wandel. Neben den allgemeinen betriebstypischen Entwicklungen zeigt sich eine enorme Dynamik aufgrund eines Strukturwandels im Einzelhandel, welcher durch die Digitalisierung und den Online-Handel hervorgerufen wird. Die **Corona-Pandemie** und deren Auswirkungen trifft den stationären Einzelhandel enorm und stellt ihn vor neue Herausforderungen. Nachfolgend werden wesentliche **Entwicklungen** und **Trends**, welche zugleich einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Entwicklung der städtischen Zentren und der räumlichen Einzelhandelsstruktur haben, skizziert.

Standort- und Strukturentwicklungen im stationären Einzelhandel

- Zwischen den Jahren 2010 und 2018 stieg die Gesamtzahl der **Verkaufsfläche** in Deutschland von rd. 122 Mio. um ca. 3 % auf rd. 125 Mio. m² an²⁵. Die jährlichen Zuwachsraten sind in den letzten Jahren jedoch gesunken und von 2018 auf 2019 stagniert.

Abbildung 2: Umsatzentwicklung im Einzelhandel (2009 bis 2020)



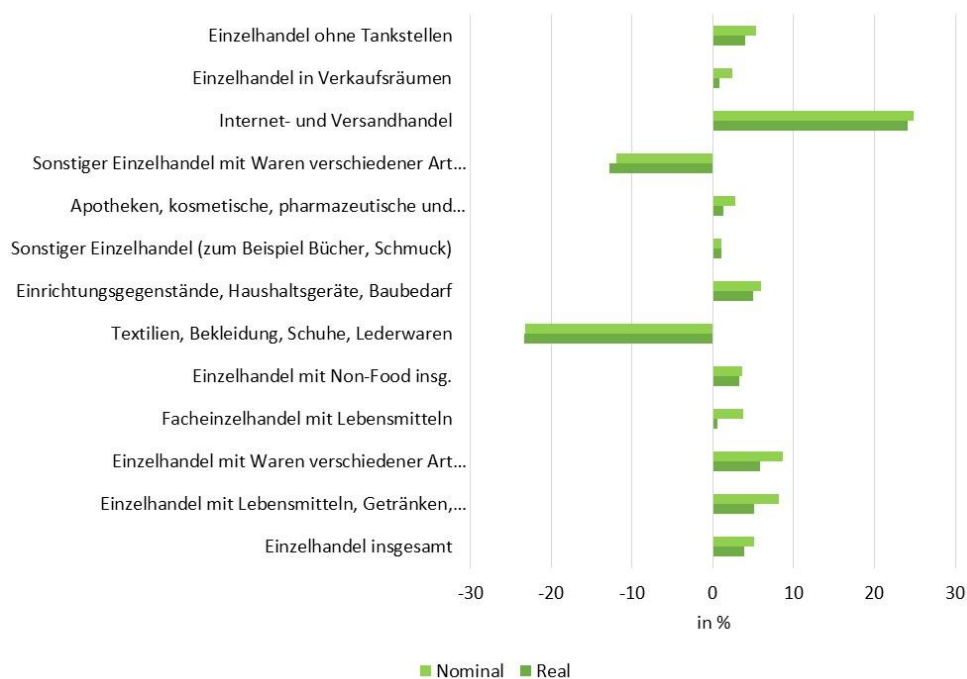
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von: Statistisches Bundesamt; Handelsverband Deutschland; Umsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland in den Jahren 2009 bis 2020 (Einzelhandelsumsatz im engeren Sinne)

²⁵ Quelle: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE): Entwicklung der Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 1970 bis 2019 (in Millionen m²), Abruf unter www.statista.de, (Zugriff: 11/2021)

= Einzelhandel ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken) und Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V.: E-Commerce-Umsatz mit Waren in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2020; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 11/2021)

- Der **Umsatz** im Einzelhandel konnte sich nach der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 erholen. Nach einem zwischenzeitlich rückläufigen Gesamtumsatz von rd. 419 Mrd. Euro im Jahr 2009, wurde im Jahr 2019 ein Gesamtumsatz von rd. 546 Mrd. Euro im deutschen Einzelhandel erzielt, was einem Zuwachs von rd. 30 % entspricht. Infolge der Corona-Pandemie kam es insgesamt zu massiven Umsatzrückgängen im stationären Einzelhandel, wodurch verschiedene Prognosen davon ausgegangen waren, dass die Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel insgesamt im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr stagniert bzw. leicht unter dem Vorjahresniveau liegen wird.²⁶ Dabei kam es 2020 trotz der Lockdowns im stationären Einzelhandel im Vergleich zum Vorjahr zu einem **Umsatzzuwachs** von 487 auf rd. 506 Mrd. Euro, was einer Steigerung von rd. +4 % entspricht. Im gesamten Einzelhandel konnte für das Jahr 2020 ein weiterer Umsatzzuwachs um rd. 6 % auf rd. 577 Mrd. Euro generiert werden.²⁷

Abbildung 3: Umsatzentwicklung im Einzelhandel nach Branchen 2020 gegenüber 2019



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von: Statistisches Bundesamt: Umsatzentwicklung im Einzelhandel in Deutschland nach Branchen im Jahr 2020 (gegenüber dem Vorjahr); Abruf unter <https://de.statista.com> (Zugriff: 04/2021)

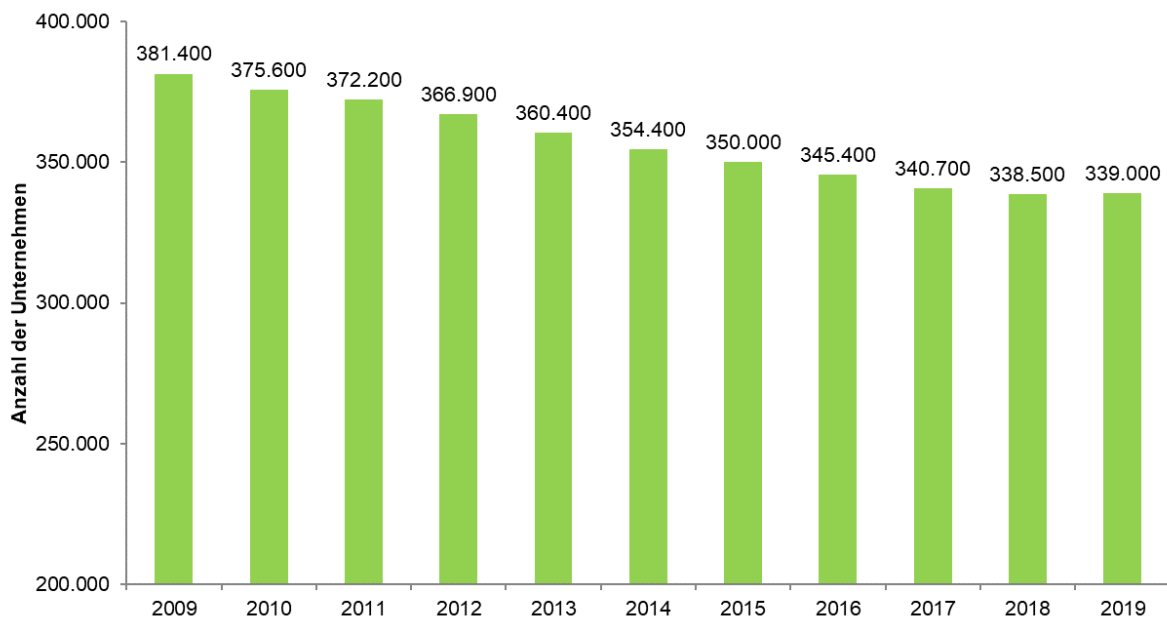
- Dabei gibt es allerdings große Unterschiede in den einzelnen **Warengruppen**. Während in 2020 in den innerstädtischen Leitbranchen Bekleidung, Schuhe / Lederwaren aber auch Uhren / Schmuck enorme Umsatzeinbußen von bis zu -20 % gegenüber dem Vorjahr verzeichnet

²⁶ Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE): Herbstpressekonferenz 22. September 2020; Abruf unter <https://einzelhandel.de/presse/pressekonferenzen/12921-hde-herbstpk-2020> (Zugriff: 09/2020); Hahn Gruppe; 15. Retail Real Estate Report Germany 2020/2021; Bergisch-Gladbach

²⁷ Quelle: Statistisches Bundesamt; Handelsverband Deutschland: Umsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2020 (in Milliarden Euro); Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 11/2021)

werden, erzielen u. a. der Lebensmitteleinzelhandel und der Bau- und Gartenbedarf Umsatzzuwächse. Größter Gewinner der Krise ist gleichwohl der Internet- und Versandhandel.

Abbildung 4: Zahl der Unternehmen im Einzelhandel 2009 bis 2019



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von: Statistisches Bundesamt: Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 2002 bis 2019; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 11/2021)

- Gleichzeitig ist die **Anzahl der Einzelhandelsbetriebe** jedoch weiter rückläufig. Zwischen 2010 und 2019 sank die Zahl der Unternehmen im Einzelhandel von rd. 375.600 um etwa 10 % auf rd. 339.000²⁸. Die IFH Köln GmbH prognostiziert bis 2023 rd. 80.000 Schließungen im stationären Einzelhandel infolge der Corona-Pandemie²⁹. Erste Unternehmen haben bereits Insolvenzverfahren eingeleitet, darunter die Warenhauskette Galeria Karstadt Kaufhof sowie bekannte Bekleidungsfilialisten wie Bonita, Esprit, Gina Tricot, Hallhuber und Promod.
- Diese gegenläufigen Entwicklungen (von Umsatz und Anzahl der Betriebe) sind Merkmale einer fortschreitenden **Konzentrationstendenz** im Einzelhandel: Insbesondere (zumeist großflächige) Fachmärkte, Discounter und Filialisten expandieren weiterhin deutlich. In der Folge steigt der Druck vor allem auf inhabergeführte Geschäfte, die, neben Umsatzeinbußen aufgrund eines erhöhten Wettbewerbsdrucks, auch unter Nachfolgeproblemen im Zuge des Generationenwechsels leiden. Während der nicht-filialisierte Fachhandel im Jahr 2010 noch einen Marktanteil von 21,6 % einnahm, lag dieser 2019 nur noch bei 15,5 %³⁰. Supermärkte und Discounter, Fachmärkte und der filialisierte Non-Food-Einzelhandel konnten ihre Marktposition hingegen weitgehend behaupten.

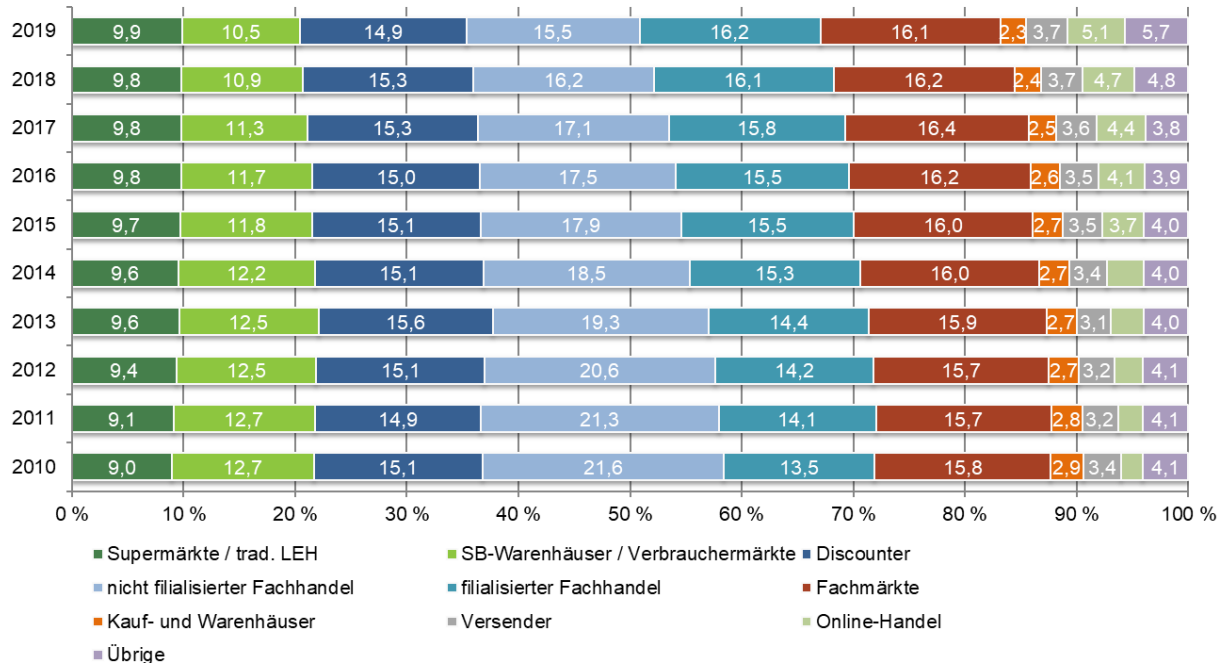
²⁸ Quelle: Statistisches Bundesamt: Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 2002 bis 2019; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 11/2021)

²⁹ Quelle: IFH Köln: Der Coronaturbo: Geschäftsaufgaben und Onlinewachstum im Zeitraffer. Abruf unter <https://www.ifhkoeln.de/der-coronaturbo-geschaeftsaufgaben-und-onlinewachstum-im-zeitraffer/> (Zugriff: 11/2021)

³⁰ Quelle: IFH Köln: Einzelhandelsumsatz in Deutschland nach Vertriebsformen in den Jahren 2000 bis 2019; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 11/2021)

Doch nicht nur inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte gerieten in der Vergangenheit zunehmend unter Druck. Neben der anhaltenden „Warenhauskrise“ war dies vor allem auch in Insolvenzen ehemals namhafter Filialisten (u. a. Woolworth, Wehmeyer, Schlecker) ablesbar.

Abbildung 5: Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel 2010 bis 2019



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von: IFH Köln: Einzelhandelsumsatz in Deutschland nach Vertriebsformen in den Jahren 2000 bis 2019; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 11/2021)

- Die Zahl der **Einkaufszentren** ist hingegen weiter – wenn auch langsamer – gestiegen. Waren es im Jahr 2010 noch 428 Center mit einer Gesamtfläche von 13,5 Mio. m², existierten im Jahr 2021 schon 493 mit einer Gesamtfläche von 15,9 Mio. m².³¹ Dabei stehen neue Konzepte von Centern und neu entstehende Flächen dem Revitalisierungsbedarf von in die Jahre gekommenen Centern gegenüber. Hier sind es vor allem die „kleineren“ Passagen und Einkaufszentren, die mindergenutzte Flächen, Leerstände, Gestaltungsmängel und Investitionsstaus aufweisen und einen städtebaulichen Misstand in einzelnen städtischen Zentren darstellen.
- In den 1980er und 1990er Jahren waren es vor allem „klassische“ Fachmärkte, Lebensmittelanbieter und Einkaufszentren, die durch Neuentwicklungen an peripheren Standorten für eine räumliche Angebotsverschiebung an Pkw-kundenorientierte Standorte mit hoher Flächenverfügbarkeit (sog. sekundäre Standortnetz) sorgten und so mit den Angeboten in den Zentren in Konkurrenz traten. Wenngleich diesem Entwicklungstrend durch planerische Steuerung deutlich entgegengewirkt werden konnte, stehen häufig noch Standorte ohne Bezug zu gewachsenen städtebaulichen Zentren im Fokus der Betreiber und Projektentwickler. Neben den Lebensmitteldiscountern mit ihren wechselnden **Aktionswaren** (in auch zentrenrelevanten Warengruppen wie Unterhaltungselektronik und Bekleidung) weisen auch Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten (wie beispielsweise Möbelfachmärkte) umfangreiche zentrenrelevante **Randsortimentsangebote** (z. B. Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren)

³¹ Quelle: EHI Retail Institute: EHI Shopping-Center Report 2021, S. 28, Köln

auf, die den Wettbewerbsdruck auf Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen erhöhen. Auch für **Factory Outlet Center** entstehen deutschlandweit immer mehr Standorte. Diese konzentrierten Ansammlungen von Fabrikverkaufsläden zum Vertrieb von spezifischen Waren aus eigener Produktion an peripheren, verkehrsorientierten Standorten weisen in der Regel weitreichende Einzugsbereiche und einen Angebotsschwerpunkt im Bereich Bekleidung und Schuhe auf.

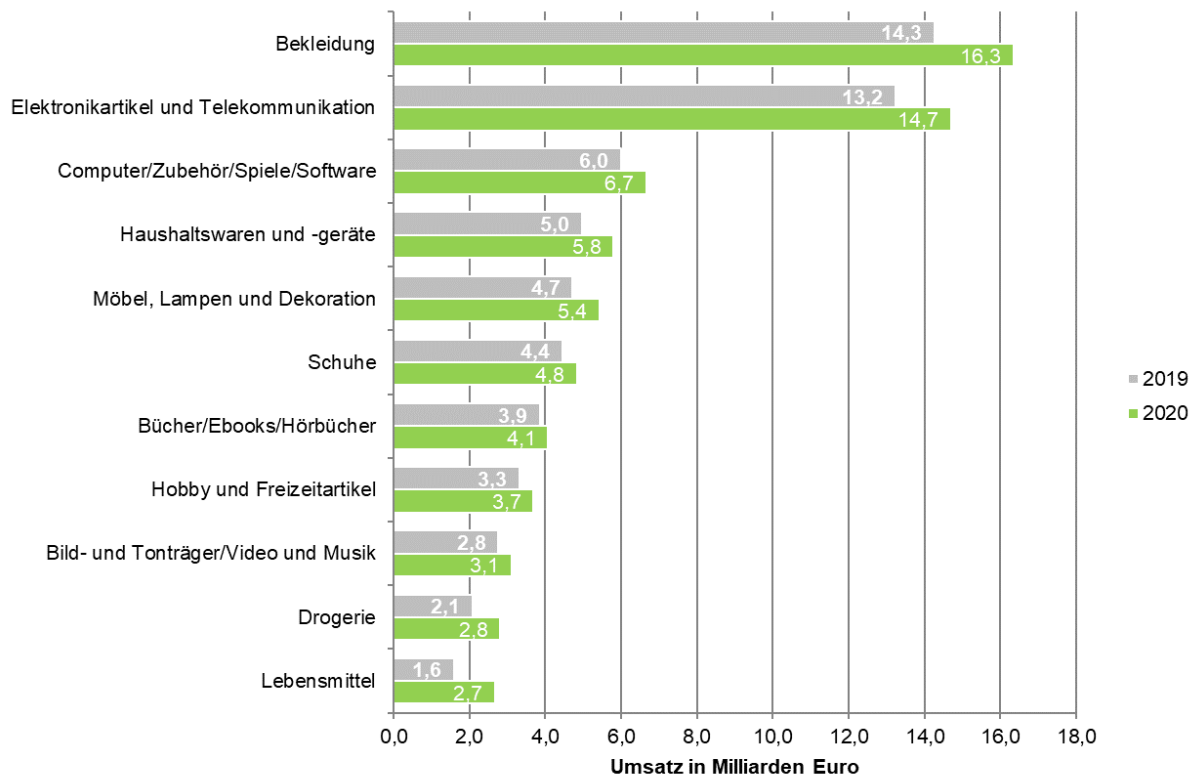
- Auf der anderen Seite positionieren sich einige – üblicherweise großflächige Anbieter – auch mit **kleineren Betriebskonzepten** in vorzugsweise (hoch)verdichteten integrierten, zentralen Lagen. Dazu gehören Lebensmittelanbieter, aber auch Möbel- oder Baumärkte sowie Spielwaren- oder Sportfachmärkte. Andere Betreiber ziehen sich aus bestehenden Flächen zurück, wie beispielsweise Elektronikfachmärkte oder auch Warenhäuser (Umwandlung bisheriger Verkaufsfläche in Lagerfläche, Untervermietung, Gastronomienutzung, o. ä.).
- Mit sich verändernden Betriebsformen und Konzepten treten auch „**neue**“ **Kundenmagnete** auf den Markt. Dazu gehören beispielsweise ausländische Konzerne, wie Primark, die mit großen Flächen städtische Zentren und Einkaufszentren prägen. Sie tragen zu einer deutlichen Erhöhung der Kundenfrequenz am Standort bei und beeinflussen das Qualitätsniveau. Da sie aber nicht ausschließlich zusätzliche Kaufkraft an den Standort ziehen, sondern ihren Umsatz auch aus Umsatzumverteilungen generieren, sind Auswirkungen auf umliegende Anbieter und in der Regel auch auf andere Zentren nicht auszuschließen.

Steigender Wettbewerbsdruck durch E-Commerce³²/ Onlinehandel

- Im Zuge des Strukturwandels im Einzelhandel gewinnen „neue“ Vertriebs- und Absatzwege zunehmend an Bedeutung und stellen den stationären Einzelhandel vor besondere Herausforderungen. Dazu gehört vor allem der **Onlinehandel**, der durch Vorteile, wie oftmals günstigere Preise, die direkte Vergleichbarkeit von Angeboten, die unmittelbare Verfügbarkeit von Testberichten und / oder Kundenbewertungen, keine Bindung an Ladenöffnungszeiten und / oder die Lieferung der bestellten Produkte ins Haus, besonders hervortritt. In der Folge weist dieser Vertriebsweg bundesweit stetig zunehmende Marktanteile auf, die durch die Corona-Pandemie noch einmal deutlich gewachsen sind: Der im Onlinehandel erzielte Einzelhandelsumsatz wuchs von rd. 1 Mrd. Euro im Jahr 2000 auf rd. 59 Mrd. Euro im Jahr 2019 an. Bedingt durch die mit der Corona-Pandemie einhergehenden Einschränkungen des stationären Einzelhandels (= Lockdown) konnte der Einzelhandelsumsatz im Onlinehandel im Jahr 2020 sogar auf über 71 Mrd. Euro ansteigen.³³ Gemessen an den insgesamt im Einzelhandel erzielten Umsätzen entspricht dieser Wert 2020 einem relativen Umsatzanteil von über 12 %.

³² „Ein Unternehmen betreibt E-Commerce, wenn es rechtsverbindliche Ein- oder Verkäufe über Websites oder automatisierten Datenaustausch (EDI) tätigt. Bezahlung und Auslieferung der Bestellungen müssen bei E-Commerce nicht im Bestellvorgang integriert sein.“ Definition des Statistischen Bundesamtes; Abruf unter www.destatis.de (Zugriff: 03/2020)

³³ Quelle: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V.: E-Commerce-Umsatz mit Waren in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2020; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 11/2021)

Abbildung 6: Online-Umsätze von ausgewählten Warengruppen 2019 und 2020

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V.: Warengruppen im Online-Handel nach dem Umsatz in Deutschland in den Jahren 2018 bis 2020; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 11/2021)

- Wesentlichen Anteil an der Umsatzentwicklung haben die üblicherweise als zentrenrelevant eingestuften Sortimente aus dem Bereich Bekleidung mit 16 Mrd. Euro im Jahr 2020, gefolgt von Sortimenten aus dem Elektronikbereich mit 14,7 Mrd. Euro (vgl. Abbildung 6). Es zeigt sich aber, dass während der Corona-Pandemie in all diesen Warengruppen Umsatzzuwächse im Onlinehandel generiert wurden.
- Eine prägende Entwicklung sind die sogenannten Multi-Channel-Konzepte. Dabei erfolgt eine Verknüpfung von verschiedenen Handelsformaten, beispielsweise von stationärem Einzelhandel und E-Commerce, d. h. der stationäre Handel geht online oder ein bisher nur online agierender Händler geht ins stationäre Geschäft. Ziel ist es, durch eine Verbindung unterschiedlicher Kanäle ein breites Kundenspektrum zu erreichen. Der Kunde hat bei diesem Konzept beispielsweise die Möglichkeit, sich im stationären Einzelhandel über ein bestimmtes Produkt zu informieren, um es daraufhin im Online-Shop käuflich zu erwerben oder ein online erworbenes Produkt im stationären Handel umzutauschen oder zurückzugeben.

Spezifische Entwicklungstrends in der Nahversorgung

Im Bereich der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren zeigen sich spezifische Entwicklungen:

- Auf der einen Seite beleben **neue Handelsformate** den Markt; dazu gehören kleinere Formate von Lebensmittelanbietern in gut frequentierten städtischen Zentren oder Bringdienste - gekoppelt mit dem Onlinehandel.
- Auf der anderen Seite steigen – vorzugsweise außerhalb zentraler Lagen – die **Marktzutrittsgrößen** bzw. werden entsprechend von Investoren und Betreibern nachgefragt. Größere Märkte generieren einen größeren – in der Regel über die reine Nahversorgung hinausgehenden – Einzugsbereich. Dies impliziert eine Veränderung der Versorgungsnetzstruktur aufgrund wettbewerblicher bzw. städtebaulicher Auswirkungen. Es findet eine Netzausdünnung zu Lasten der fußläufigen Erreichbarkeit statt, die Qualität der wohnungsnahen Grundversorgung kann nicht mehr aufrechterhalten werden bzw. die Funktion „kleinerer“ Zentren in denen Lebensmittelanbieter einen wichtigen, funktionstragenden Anker darstellen, wird beeinträchtigt.
- Onlinehandel oder Bringdienste können diese entstehenden Lücken nur sehr eingeschränkt schließen, da es vor dem Hintergrund der Erhaltung der Zentren nicht allein um die Versorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren geht, sondern auch um Synergien mit anderen Funktionen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie).

Folgende, durch die Corona-Pandemie ausgelöste oder verstärkte Trends im Einzelhandel lassen sich bereits beobachten:

- Es gibt zunehmend Online-Plattformen auf **lokaler / regionaler Ebene**. Diese aufgebauten lokalen / regionalen Online-Plattformen werden diesen Absatzweg dem inhabergeführten Einzelhandel „näherbringen“.
- Insgesamt wird die **Verknüpfung** von stationärem Einzelhandel und Onlinehandel zunehmen. Dadurch werden Multi-Channel-Konzepte für den stationären Einzelhandel wichtiger denn je.
- Die **Bedeutung und Wertschätzung** sowohl des stationären Einzelhandels – über die einfache Versorgung mit Gütern hinaus – als auch der Innenstädte bzw. Zentren als Treff- / Einkaufs- / Lebensmittelpunkte wird zunehmen. Das bestätigt eine Umfrage des Unternehmens Bonial zum Einfluss von Corona auf das Kaufverhalten und die Entwicklung des innerstädtischen Handels. Demnach kaufen mehr als 40 % der Befragten nun häufiger im lokalen Einzelhandel als vor der Corona-Pandemie und knapp 90 % der Befragten ist eine lebendige Innenstadt wichtig.³⁴

Konsequenzen der Entwicklungen für die räumliche Planung

Die aufgeführten strukturellen und räumlichen Angebotsverschiebungen in Verbindung mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie stellen die räumliche Planung im Allgemeinen sowie in der Stadt Erkelenz im Besonderen weiterhin vor große Herausforderungen:

- Die **Nachfrage nach Standorten außerhalb von Zentren oder in peripheren Lagen im Randbereich der Zentren** hält nach wie vor an. Angesichts steigender Flächenansprüche vieler Betriebskonzepte passen diese vermeintlich nicht in vorhandene, gewachsene Siedlungsstrukturen. Die überwiegend dichten, kleinteiligen und manchmal auch historischen oder

³⁴ Quelle: Bonial International GmbH: Exklusive Umfrage: 90 Prozent der Deutschen ist eine lebendige Innenstadt wichtig; Abruf unter <https://www.bonial.com/de/pressemitteilungen/exklusive-umfrage/> (Zugriff: 09/2020)

denkmalgeschützten Bebauungsstrukturen in städtischen Zentren können die Flächenansprüche heutiger Betriebsformen nur bedingt bzw. nur mit erheblichen Eingriffen (Umbaumaßnahmen wie Zusammenlegungen, Erweiterungen, Umnutzungen etc.) erfüllen.

- Durch überdimensionierte Einzelhandelsbausteine sowohl innerhalb und vor allem auch außerhalb der Zentren droht weiterhin eine **zunehmende Standortkonkurrenz**. Dabei sind es speziell die zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Warenangebote, die für die Funktionsfähigkeit der städtischen Zentren Beeinträchtigungen mit sich bringen können. Eine besondere Bedeutung kommt dabei den Randsortimenten großflächiger Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in dezentralen Lagen zu (z. B. Möbelanbieter).
- Aufgrund eines Rückgangs der Betriebszahlen sowie einer sinkenden Angebotsbreite und -qualität des Einzelhandels droht ein **Funktionsverlust gewachsener Zentren**, der aufgrund der bestehenden Multifunktionalität nicht nur den Einzelhandel betrifft. Das kann sich durch uniforme und zumeist kurzlebige Geschäftstypen manifestieren. Besonders kleinere Zentren sind einem Wettbewerbsdruck durch hybride Angebotsformen an Konkurrenzstandorten, vor allem auch außerhalb der Zentren, ausgesetzt. Die (Folge-) Nutzung von Leerständen und entstehende Brachflächen stellen immer wieder eine besondere Herausforderung dar, ebenso wie die sinkende Individualisierung des Einzelhandels und damit letztlich auch der Individualität der Städte.
- Wachsende Betriebsgrößen, Konzentrationstendenzen und in Teilen auch eine zunehmende Bedeutung des Onlinehandels auf der einen Seite sowie Angebotsverschiebungen an nicht integrierte Standorte auf der anderen Seite bewirken vor allem im Lebensmitteleinzelhandel sowie auch im Handel mit Drogeriewaren eine zunehmende **Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes** mit einer Verschlechterung der (fußläufigen) Erreichbarkeit von Versorgungsstandorten. Dies betrifft nicht nur ländlich strukturierte Räume, sondern auch kleinere bzw. dünner besiedelte Stadt- und Ortsteile in größeren Städten.
- Ein **kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept** ist ein langfristig angelegtes Steuerungsinstrument für die Einzelhandels- und Stadtentwicklung, welches in regelmäßigen Abständen überprüft und aktualisiert wird (etwa alle fünf Jahre). Auf Grundlage einer Status-Quo-Analyse der Angebots- und Nachfrageseite werden mittelfristige Entwicklungsprognosen getroffen und übergeordnete Entwicklungsziele und Maßnahmen definiert. Ein Ende aller Maßnahmen (u. a. Maskenpflicht) scheint zum gegenwärtigen Zeitpunkt (März 2022) nicht seriös prognostizierbar zu sein. Mittelfristige Prognosen sind aufgrund der ungewissen Dauer der Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie und deren wirtschaftlichen Auswirkungen derzeit nicht zuverlässig möglich. Das gilt sowohl für die Angebots- als auch für die Nachfrageseite. Gleichwohl ist der Einzelhandel in erheblichem Ausmaß betroffen.

4.2 Standortrelevante Rahmenbedingungen

Nachstehend folgt zur grundsätzlichen Einordnung der Einzelhandelssituation in der Stadt Erkelenz eine Übersicht der aktuellen Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch die Prosperität des Einzelhandelsstandorts Erkelenz auswirken können. Gegenüber dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2008 und dessen Aktualisierung 2011 haben sich die standortrelevanten Rahmenbedingungen nicht wesentlich verändert. Berücksichtigt wurden vor allem Veränderungen der Einwohnerzahlen

und der sortimentspezifischen Kaufkraftentwicklung. Im Sinne einer vollständigen und für sich verständlichen Fortschreibung des Konzeptes werden die aktuellen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen nachfolgend im Zusammenhang dargestellt.

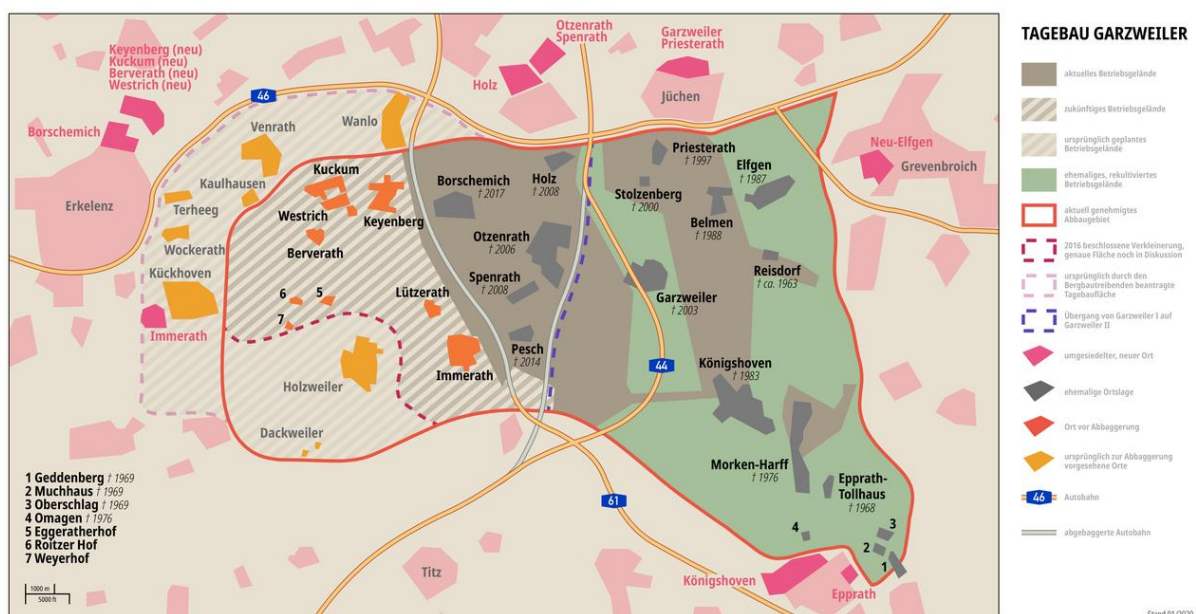
4.2.1 Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Die Stadt Erkelenz mit rd. 46.000 Einwohner³⁵ liegt im Südwesten des Landes Nordrhein-Westfalen im Regierungsbezirk Köln und gehört als östlichste Stadt dem Kreis Heinsberg an. Die Stadt grenzt südwestlich an die Großstadt Mönchengladbach. Gegenüber dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2008 (rund 45.600 Einwohner³⁶) ist ein leichter Zuwachs der Einwohnerzahl von rd. 0,7 % zu verzeichnen.

Überregional bekannt ist Erkelenz insbesondere für den Braunkohletagebau „Garzweiler II“, der seit 2006 die östlichen Teile des Stadtgebiets umfasst und nach und nach in Richtung Erkelenz „wandert“³⁷. Mehrere Dörfer im Osten des Stadtgebiets mussten dem Tagebau bisher weichen und wurden umgesiedelt. Der aktuell genehmigte Tagebau soll sich bis vor Kückhoven ausdehnen, die geplante Ausdehnung ist in Karte 1 dargestellt. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass dies den Stand bei Fertigstellung des EHKs darstellt; die Ausdehnung des Tagebaus ist Bestandteil aktueller Diskussionen und kann sich daher zukünftig ändern.

In den ehemaligen Ortschaften, die heutiger Bestandteil des Tagebaus sind, sind dementsprechend keine Einzelhandelsbetriebe zu erwarten. Und auch in den Gebieten, in denen eine tagebauliche Nutzung genehmigt ist, wird die Zahl der Einzelhandelsbetriebe sehr gering sein.

Karte 1: Tagebau Garzweiler und die abgeschlossene / geplante Umsiedlung



Quelle: Arne Müsseler / garzweiler.com / CC-BY-SA-3.0 / <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/de/deed.de>

³⁵ Rd. 45.950. (Quelle: Stadt Erkelenz (Stand: 31.12.2019))

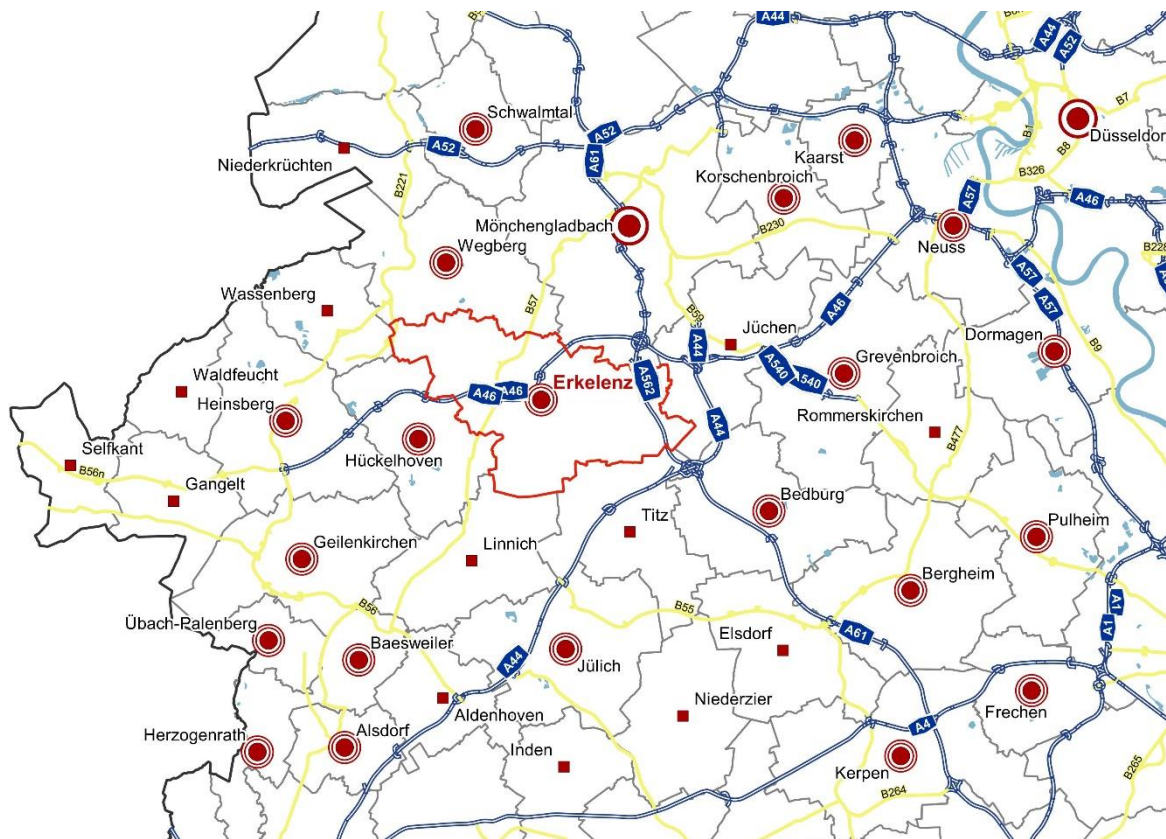
³⁶ Quelle: Stadt Erkelenz (Stand: 31.07.2007)

³⁷ Quelle: Stadt Erkelenz: Braunkohleangelegenheiten, Abruf unter www.erkelenz.de/wirtschaft-strukturwandel/braunkohlenangelegenheiten (Zugriff 11/2021)

Aus landesplanerischer Sicht nimmt Erkelenz die landesplanerische Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums ein und übernimmt damit eine über die eigene Daseinsvorsorge hinausgehende Versorgungsfunktion für das Umland. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die angrenzenden Städte Wegberg und Hückelhoven. Das nächstgelegene Oberzentrum ist das unmittelbar an das Erkelenzer Stadtgebiet angrenzende Mönchengladbach, weitere Oberzentren in rd. 45 bis 60 km Entfernung sind Düsseldorf, Aachen und Köln.

Die räumlich-funktionalen Verflechtungen der Stadt Erkelenz mit der Region werden durch eine gute verkehrliche Anbindung begünstigt. In erster Linie bieten die Bundesautobahn A 46 (Richtung Neuss im Nordosten und holländischer Grenze im Westen) sowie die Bundesstraße B 57 (Richtung Mönchengladbach im Norden und Aachen im Südwesten) gute überörtliche Straßenverbindungen. Mit der DB-Anschlussstelle Erkelenz ist die Stadt an das bundesweite Schienennetz angebunden. Aufgrund seiner zentralen, innenstadtnahen Lage ermöglicht der Erkelenzer Bahnhof auswertigen Kunden den Besuch der Innenstadt mit der Bahn. Darüber hinaus bietet ein Netz aus Buslinien Verbindungen innerhalb der Stadt und in benachbarte Orte der Region.

Karte 2: Lage der Stadt Erkelenz in der Region



Quelle: Darstellung Junker + Kruse © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

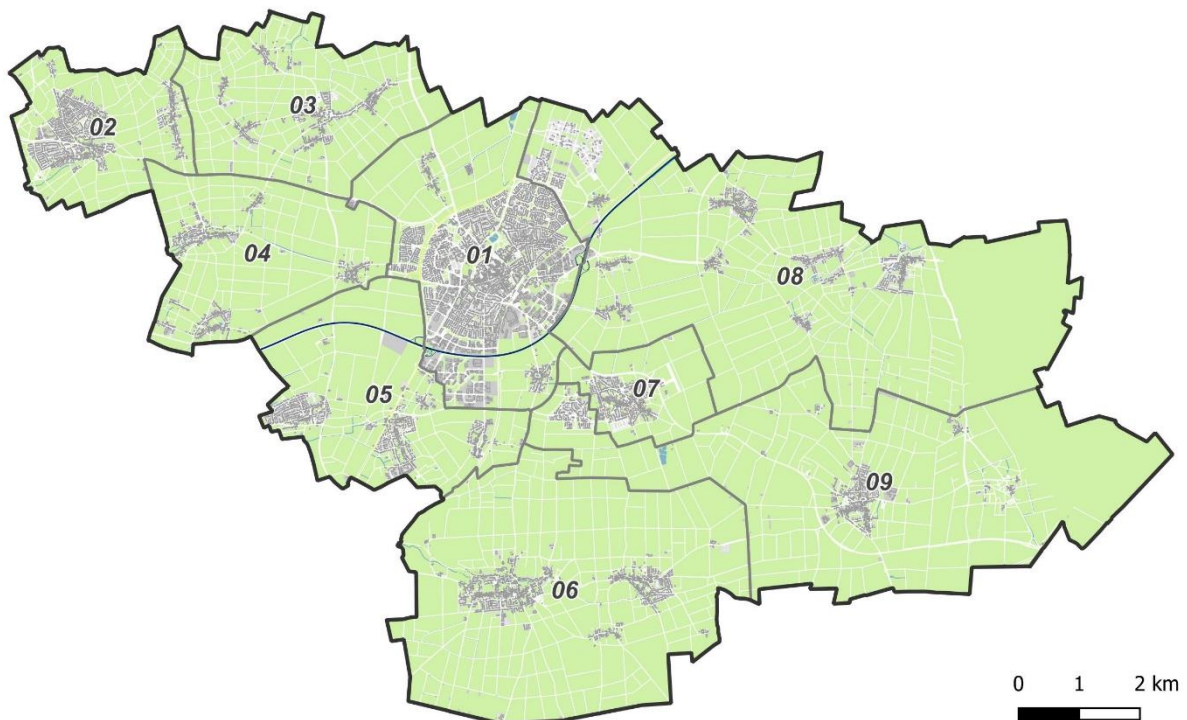
4.2.2 Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung

Die Stadt Erkelenz in ihren heutigen Ausmaßen entstand 1971 im Rahmen der kommunalen Neugliederung NRW durch den Zusammenschluss mit den Gemeinden Gerderath, Golkrath, Kückhoven, Schwanenberg, Venrath, Granterath, Lövenich, Borschemich, Holzweiler, Immerath,

Keyenberg und den Orten Geneiken und Kuckum. Das Stadtgebiet umfasst rd. 115 km² und gliedert sich in die folgenden neun, durchnummerierten Stadtbezirke:³⁸

- **Stadtbezirk 01: Erkelenz** mit Bellinghoven, Oerath
- **Stadtbezirk 02: Gerderath** mit Fronderath, Gerderhahn, Moorheide, Vossem
- **Stadtbezirk 03: Schwanenberg** mit Geneiken, Genfeld, Genhof, Grambusch, Lentholt
- **Stadtbezirk 04: Golkraath** mit Houverath, Houverather Heide, Hoven, Matzerath
- **Stadtbezirk 05: Granterath und Hetzerath** mit Commerden, Genehen, Scheidt, Tenholt
- **Stadtbezirk 06: Lövenich** mit Katzem, Kleinbouslar
- **Stadtbezirk 07: Kückhoven**
- **Stadtbezirk 08: Keyenberg, Venrath und Borschemich** mit Berverath, Berverath (neu), Etgenbusch, Kaulhausen, Keyenberg (neu), Kuckum, Kuckum (neu), Mennekrath, Neuhaus, Oberwestrich, Oberwestrich (neu), Terheeg, Unterwestrich, Unterwestrich (neu), Wockerath
- **Stadtbezirk 09: Holzweiler und Immerath (neu)** mit Immerath, Lützerath

Karte 3: Siedlungsstruktur der Stadt Erkelenz



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Erkelenz

Die Siedlungsstruktur konzentriert sich auf den Hauptort Erkelenz, der zugleich als Siedlungsschwerpunkt fungiert. Daneben existieren eine Vielzahl an Ortschaften und Dörfern mit einer Bevölkerungszahl von bis zu 5.250, wie z. B. Gerderath oder Lövenich, sowie kleinere Weiler mit

³⁸ Die Stadtbezirke werden im Folgenden verkürzt (fett markiert) genannt, um eine bessere Lesbarkeit zu gewährleisten. Die vollständige Liste der Stadtbezirke findet sich auch im Anhang wieder.

weniger als hundert Einwohnern. Die Stadt ist daher monozentral strukturiert. Auffallend sind die fehlenden Siedlungsgefüge und Verkehrsinfrastruktur im Osten des Gemeindegebiets, was auf die Ausdehnung des Braunkohletagebaus „Garzweiler II“ zurückzuführen ist. (vgl. Karte 3)

Sämtliche Siedlungsbereiche sind relativ kompakt und zusammenhängend strukturiert, bandförmige Siedlungsstrukturen sind nicht oder kaum vorhanden. Dies wirkt sich u. a. positiv auf die fußläufige Erreichbarkeit von Einzelhandelsstandorten aus.

Die Erkelenzer Innenstadt als historisch gewachsenes Zentrum stellt den wirtschaftlich bedeutendsten und größten Einzelhandelsstandort dar und wurde dementsprechend im aktualisierten Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 als Hauptgeschäftsbereich definiert. Ebenfalls als zentraler Versorgungsbereich festgelegt ist das Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord, das sich nördlich des Erkelenzer Stadtzentrums befindet. Darüber hinaus sind in Erkelenz noch eine Reihe von Nahversorgungs- und Sonderstandorten angesiedelt, die sich wie die meisten gewerblichen und industriellen Nutzungen in den Randlagen der einzelnen Siedlungsbereiche befinden.

Insgesamt leben zum Stichtag 31.12.2019 in Erkelenz rd. 46.000 Menschen.³⁹ Der Stadtbezirk 01 - *Erkelenz* mit dem namensgebenden Hauptort weist fast die Hälfte der Gesamtbevölkerungszahl auf (20.650). Dahinter folgen die Stadtbezirke 02 - *Gerderath* mit 5.250 sowie 06 - *Lövenich* mit 4.050 Einwohnern. In den restlichen Stadtbezirken leben zwischen 2.050 und 3.650 Menschen.

Tabelle 4: Einwohnerzahlen der Erkelenzer Stadtbezirke

Stadtbezirksnr.	Stadtbezirksname	Bevölkerung
Stadtbezirk 01	Erkelenz mit Bellinghoven, Oerath	20.650
Stadtbezirk 02	Gerderath mit Fronderath, Gerderhahn, Moorheide, Vossem	5.232
Stadtbezirk 03	Schwanenberg mit Geneiken, Genfeld, Genhof, Grambusch, Lentholt	2.211
Stadtbezirk 04	Golkrath mit Houverath, Houverather Heide, Hoven, Matzerath	2.077
Stadtbezirk 05	Granterath und Hetzerath mit Commerden, Genehen, Scheidt, Tenholt	3.404
Stadtbezirk 06	Lövenich mit Katzem, Kleinbouslar	4.071
Stadtbezirk 07	Kückhoven	2.359
Stadtbezirk 08	Keyenberg, Venrath und Borschemich mit Berverath, Berverath (neu), Etgenbusch, Kaulhausen, Keyenberg (neu), Kuckum, Kuckum (neu), Mennekrath, Neuhaus, Oberwestrich, Oberwestrich (neu), Terheeg, Unterwestrich, Unterwestrich (neu), Wockerath	3.663
Stadtbezirk 09	Holzweiler und Immerath (neu) mit Immerath, Lützerath	2.259
Gesamt		45.926

Quelle: Stadt Erkelenz: Bevölkerungsstand (Stand: 31.12.2019)

³⁹ Rd. 45.950. (Quelle: Stadt Erkelenz (Stand: 31.12.2019))

Die Stadt Erkelenz weist in den letzten Jahren eine schwankende, insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung auf. Von 2010 bis 2020 ist die Einwohnerzahl um 1,4 % gestiegen⁴⁰, jedoch besteht in den Jahren 2018 und 2019 eine leicht negative Entwicklung (jährlich -0,2 %), die sich laut IT.NRW bis 2040 fortsetzen wird. So ist ein Bevölkerungsrückgang von 3,5 % prognostiziert.⁴¹

4.3 Sekundärstatistische Einordnung und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation in Erkelenz wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH Retail Consultants GmbH, Köln, zurückgegriffen. Diese werden bundesweit ermittelt und jährlich fortgeschrieben. Anhand der aktuellen Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Fachsparten bzw. Warengruppen ermitteln.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Stadt Erkelenz (2021) stellt sich derzeit wie folgt dar:

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Erkelenz (2021)

Warengruppe	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft		
	Euro pro Kopf	in Mio. Euro	Anteil*
Nahrungs- und Genussmittel	2.686	123,4	39,1%
Blumen (Indoor) / Zoo	126	5,8	1,8%
Gesundheits- und Körperpflege	463	21,3	6,7%
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	172	7,9	2,5%
überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.448	158,3	50,2%
Bekleidung	480	22,0	7,0%
Schuhe / Lederwaren	130	5,9	1,9%
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	117	5,4	1,7%
Spielwaren / Hobbyartikel	148	6,8	2,2%
Sport und Freizeit	224	10,3	3,3%
überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.098	50,4	16,0%
Wohneinrichtung	173	7,9	2,5%
Möbel	419	19,2	6,1%
Elektro / Leuchten	204	9,4	3,0%
Elektronik / Multimedia	458	21,0	6,7%
Medizinische und orthopädische Artikel	86	4,0	1,3%
Uhren / Schmuck	75	3,4	1,1%
Baumarktsortimente	518	23,8	7,5%

⁴⁰ Quelle: Stadt Erkelenz: Bevölkerungszahlen der Stadt Erkelenz in den Jahren 2010 bis 2019 (31.12. des jeweiligen Jahres)

⁴¹ Quelle: IT.NRW: Modellrechnung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung 2018 bis 2040 (01.01. des jeweiligen Jahres)

Warengruppe	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft		
	Euro pro Kopf	in Mio. Euro	Anteil*
Gartenmarktsortimente	119	5,5	1,7%
überwiegend langfristiger Bedarf	2.052	94,2	29,9%
Sonstige	272	12,5	4,0%
Gesamt	6.869	315,5	100,0%

Quelle: eigene Berechnung nach IFH Retail Consultants GmbH, Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2021;

*gerundete Werte (durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen)

Insgesamt beträgt das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial für die Stadt Erkelenz 315,5 Mio. Euro (2021)**. Die Verbrauchsausgaben in den Warengruppen sind dabei unterschiedlich ausgeprägt. Auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfällt mit rd. 123,4 Mio. Euro bzw. rd. 39,1 % der höchste Anteil am gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial. Mit deutlichem Abstand folgen die Warengruppen Baumarktsortimente (rund 23,8 Mio. Euro bzw. 7,5 %) und Bekleidung (rd. 22,0 Mio. Euro bzw. 7,0 %). Weitere monetär bedeutsame Warengruppen sind Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie Elektronik / Multimedia.

Diesem monetären Kaufkraftpotenzial liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau in der Stadt Erkelenz zugrunde. Die sogenannte Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in Erkelenz vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Derzeit ergibt sich in der **Stadt Erkelenz** eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 101,10**, d. h. die Erkelenzer Bevölkerung verfügt über ein 1,10 % über dem Bundesdurchschnitt liegendes Kaufkraftniveau.

Im Vergleich zum Jahr 2007 (100,21)⁴² ist ein leichter Anstieg des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Erkelenz auf einen Wert von 101,10 zu verzeichnen, wobei das reale einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial seit 2007 einen starken Anstieg von 234,9 Mio. auf 315,5 Mio. Euro verzeichnete.

Anhand der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern lässt sich ein Vergleich des Erkelenzer Kaufkraftniveaus zu den Nachbarkommunen bzw. im Hinblick auf den Bundesdurchschnitt vornehmen. Tabelle 6 und Karte 4 zeigen, dass sich das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Erkelenz im **regionalen Vergleich** auf einem durchschnittlichen Niveau bewegt. In den Nachbarkommunen liegt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau der untersuchten Städte und Gemeinden im Bereich des bundesdeutschen Durchschnittsniveaus (Indexwert 100). Nennenswerte Abweichungen unterhalb des Bundesdurchschnitts findet man in der Region in Linnich (97,35), Mönchengladbach (95,80), Geilenkirchen (95,76), Wassenberg (95,73), Heinsberg (95,43) und insbesondere in Hückelhoven (90,34). Gleich hohe bzw. leicht höhere Kaufkraftkennziffern sind in Jüchen (100,66), Grevenbroich (100,91), Jülich (101,42), Bedburg (101,57), Wegberg (101,63) und Titz (103,97) zu verzeichnen. Eine auffällige Überschreitung des Bundesdurchschnitts verzeichnet lediglich die Richtung Düsseldorf gelegene Kommune Korschenbroich (110,71).

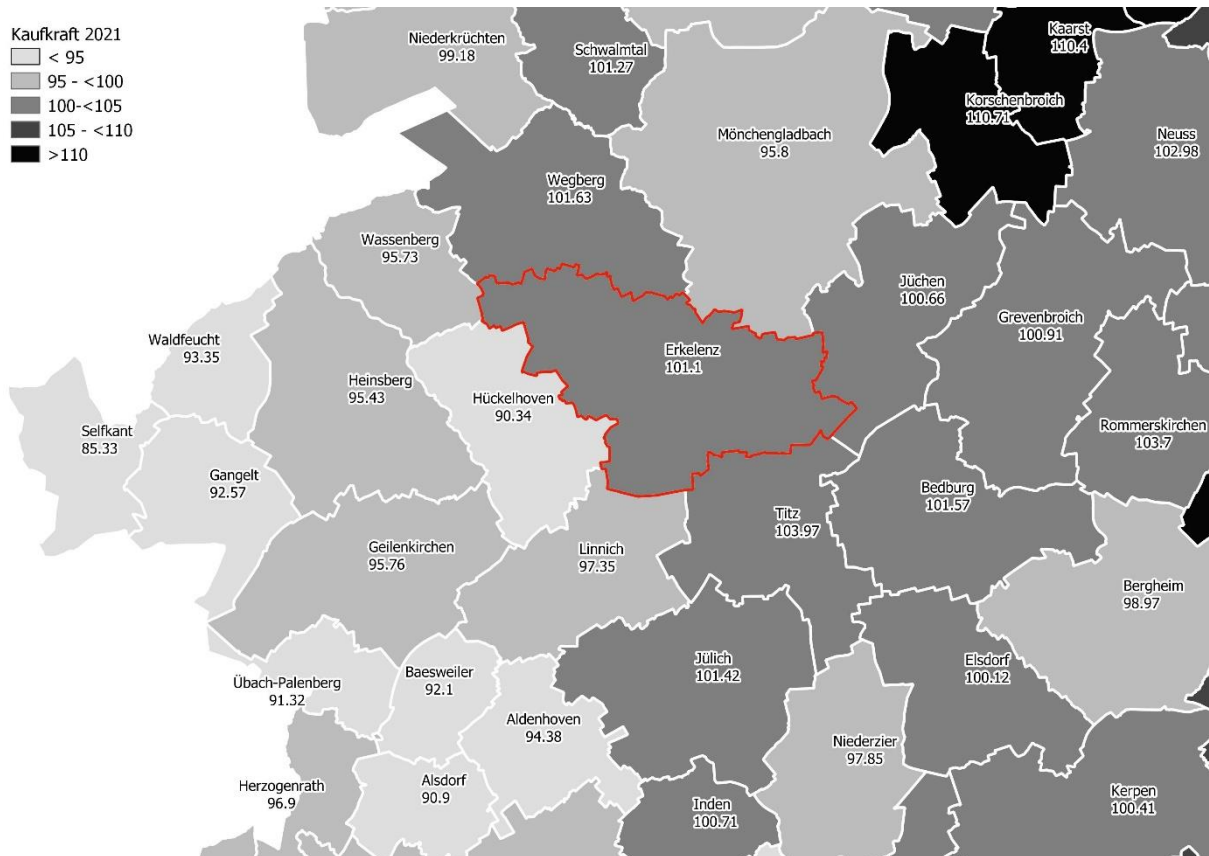
⁴² Quelle: BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2007

Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich

Stadt	Landesplanerische Versorgungsfunktion	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau (Kaufkraftkennziffer) 2021
Erkelenz	Mittelzentrum	101,10
Bedburg	Mittelzentrum	101,57
Geilenkirchen	Mittelzentrum	95,76
Grevenbroich	Mittelzentrum	100,91
Heinsberg	Mittelzentrum	95,43
Hückelhoven	Mittelzentrum	90,34
Jüchen	Grundzentrum	100,66
Jülich	Mittelzentrum	101,42
Korschenbroich	Mittelzentrum	110,71
Linnich	Grundzentrum	97,35
Mönchengladbach	Oberzentrum	95,80
Titz	Grundzentrum	103,97
Wassenberg	Grundzentrum	95,73
Wegberg	Mittelzentrum	101,63

Quelle: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2020; IFH Retail Consultants GmbH, Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2021 (Indexwert: Bundesdurchschnitt D = 100)

Karte 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich



Quelle: eigene Darstellung nach IFH Retail Consultants, Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2021

4.4 Einzelhandelsrelevante Kennziffern

Auf Basis der vorhandenen Datengrundlage aus der sortimentspezifischen flächendeckenden Erhebung aller Anbieter können differenzierte Aussagen zur Versorgungssituation in Erkelenz getroffen werden. Das gesamtstädtische Bild der Einzelhandelssituation zum Erhebungszeitpunkt (Dezember 2020 sowie Januar und Mai 2021) stellt sich wie folgt dar:

- Es bestehen **256 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne⁴³ mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **83.850 m²**.
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb** beträgt **328 m²**. Im Vergleich zu den Werten aus vergleichbaren Erhebungen des Büros Junker + Kruse in Städten mit 25.000 – 50.000 Einwohnern (280 m²) handelt es sich um einen überdurchschnittlichen Wert (vgl. Tabelle 7).
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt **1,83 m²** pro Einwohner. Im interkommunalen Vergleich liegt dieser Wert unter dem Durchschnitt: Der diesbezügliche Wert von Kommunen mit 25.000 – 50.000 Einwohnern aus der bundesweiten Junker + Kruse Datenbank beträgt 2,06 m² (vgl. Tabelle 7).

⁴³ Zum Einzelhandel im engeren Sinne werden auch das Nahrungsmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgereien, Konditoreien), Tankstellenshops, Kioske und Apotheken sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen gezählt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Darstellung der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung eine erste gesamtstädtische, quantitative Einordnung darstellt. Eine unterdurchschnittlich einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung – im Vergleich zu Kommunen vergleichbarer Größenordnung – kann nicht allein als Indiz für einen einzelhandelsrelevanten Entwicklungsbedarf herangezogen werden. Hier sind differenzierte räumliche und strukturelle Analysen, unter besonderer Berücksichtigung der Zentren- und Standortstruktur sowie Wettbewerbssituation zu berücksichtigen.

Die Vergleichswerte zwischen dem aktuellen EHK, dem Vorgängerkonzept und J+K-Datenbank sind in Tabelle 7 dargestellt.

Tabelle 7: Vergleichswerte mit den Werten aus Vorgängerkonzept und J+K-Datenbank

	Erkelenz 2008/2011*	Erkelenz 2022**	Städte J+K Datenbank
Einwohnerzahl	45.600	45.950	25.000 bis 50.000
Gesamtzahl Einzelhandelsbetriebe	289	256	260
Gesamtverkaufsfläche	rd. 69.000 m ²	rd. 83.850 m ²	rd. 71.000
☞ Verkaufsfläche je Betrieb	240 m ²	328 m ²	280 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	1,50 m ²	1,83 m ²	2,06 m ²

Quelle: Junker + Kruse Einzelhandelserhebung in der Stadt Erkelenz im Dezember 2020 sowie Januar und Mai 2021; Junker + Kruse Datenbank aus eigenen Erhebungen; gerundete Werte; Einwohnerdaten 2008: Stadt Erkelenz (Stand: 31.07.2007); Einwohnerdaten 2021: Stadt Erkelenz (Stand: 31.12.2019);

* = Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008 wurde 2011 aktualisiert, die Erhebungsdaten beider Konzepte stammen aus dem Oktober 2007;

** = Die Erhebungsdaten des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2022 stammen aus dem Zeitraum Dezember 2020 sowie Januar und Mai 2021.

Demzufolge hat die Anzahl der Betriebe zwischen den Erhebungen für das aktuelle EHK 2022 sowie für das EHK 2008/2011 um rd. 11,1 % abgenommen, während die Gesamtverkaufsfläche um rd. 21,5 % zugenommen hat. Die Abweichungen resultieren u. a. aus den großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die sich zwischen den Erhebungszeiträumen beider Konzepte in Erkelenz angesiedelt haben. Eine beispielhafte Auflistung ist in Tabelle 8 zu finden.

Tabelle 8: Beispielhafte Auflistung großflächiger Betriebe

Stadtbezirk	Lage	Betriebsname	Kernsortiment	GVKF [in m ²]	Begründung
01 - Erkelenz	Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich	Netto Marken-Discount	Nahrungs- und Genussmittel	+ 900	Neuansiedlung
	Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich	Goertz Einrichtungshaus	Möbel	- 1.050	Leerstand
	Erkelenz-Nord	Edeka Esser	Nahrungs- und Genussmittel	+ 1.500	Neuansiedlung

Stadtbezirk	Lage	Betriebsname	Kernsortiment	GVKF [in m²]	Begründung
	Erkelenz-West	Aldi-Süd	Nahrungs- und Genussmittel	820 → 1.180	Abriss und Neubau
	Erkelenz-West	Reitsport-Exklusiv	Sport und Freizeit	+ 850	Neuansiedlung
	Erkelenz-Süd	Praktiker	Baumarkt-sortimente	- 6.800	Leerstand
	Erkelenz-Süd	Pötter Bau-stoffe	Baumarkt-sortimente	+ 7.600	Neuansiedlung
	-	Obi	Baumarkt-sortimente	+ 8.360	Neuansiedlung
	-	Gartencenter A. Müller-Platz	Gartenmarkt-sortimente	2.560 → 4.100	Neue Kartierung*
	-	Holzhandlung Jansen	Gartenmarkt-sortimente	+ 1.120	Neuansiedlung
	-	Hellwig Boots-manufaktur	Sport und Freizeit	+ 1.050	Neuansiedlung
02 - Gerderath	-	Rewe	Nahrungs- und Genussmittel	+ 1.040	Neuansiedlung

...

Gesamt	+ 10.580
---------------	-----------------

Quelle: Junker + Kruse Einzelhandelserhebung in der Stadt Erkelenz im Dezember 2020 sowie Januar und Mai 2021; Junker + Kruse Datenbank aus eigenen Erhebungen; gerundete Werte;

* = Zwischen den beiden Erhebungen (2007 und 2020/2021) hat sich die Erhebungsmethodik geringfügig geändert, beispielsweise bei den Betrieben mit Gartenmarktsortiment als Kernsortiment, wo die Außenverkaufsflächen anders erhoben werden.

Demzufolge sind zwischen den beiden Erhebungszeiträumen (Oktober 2007 sowie Dezember 2020 bzw. Januar und Mai 2021) rd. 10.600 m² Verkaufsfläche durch großflächige Einzelhandelsbetriebe hinzugekommen.

Die Betriebe und Verkaufsflächen sind differenziert nach den neun Erkelenzer Stadtbezirken in Tabelle 9 dargestellt.

Tabelle 9: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in den Erkelenzer Stadtbezirken

Stadt-be-zirksnr.	Stadtbezirksname	Einwoh-ner 2019*	Anzahl Einzelhan-delsbetriebe	Verkaufs-fläche in m²*	Verkaufsflä-che in m² je Einwohner*
01	Erkelenz	20.650	196	73.200	3,54
02	Gerderath	5.250	18	3.950	0,75
03	Schwanenberg	2.200	4	150	0,07
04	Golkrath	2.100	2	50	0,02
05	Granterath und Hetzerath	3.400	4	200	0,06
06	Lövenich	4.050	15	4.000	0,98

Stadt- be- zirksnr.	Stadtbezirksname	Einwoh- ner 2019*	Anzahl Einzelhan- delsbetriebe	Verkaufs- fläche in m²*	Verkaufsflä- che in m² je Einwohner*
07	Kückhoven	2.350	7	1.150	0,49
08	Keyenberg, Venrath und Borschemich	3.650	5	400	0,11
09	Holzweiler und Immerath (neu)	2.250	5	800	0,36
Gesamt (inkl. Sonstiges)		45.950	256	83.850	1,83

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung im Dezember 2020 sowie Januar und Mai 2021;
Einwohnerdaten: Stadt Erkelenz (Stand: 31.12.2019);

*gerundete Werte (durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen)

- Der Stadtbezirk *01 - Erkelenz* weist im gesamtstädtischen Vergleich die höchsten Werte in Bezug auf die Bevölkerung (44,9 %), die Anzahl der Betriebe (76,5 %) sowie der Verkaufsfläche (87,3 %) auf. Daher wird hier eine sehr hohe Angebotsausstattung von 3,54 m²/Einwohner erzielt – ein im gesamtstädtischen Vergleich überaus hoher Wert.
- Eine noch gute Angebotsausstattung weist der Stadtbezirk *06 - Lövenich* auf, der bei knapp über 4.000 Einwohnern auf eine Verkaufsfläche von 4.000 m² (0,98 m²/Einwohner) kommt.
- In den restlichen Stadtbezirken sinkt die Verkaufsflächenausstattung von 0,75 m²/Einwohner (*02 - Gerderath*) bis 0,02 m²/Einwohner (*04 – Golkrath*).
- Die gesamtstädtische Verkaufsflächenausstattung von 1,83 m²/Einwohner wird daher im Wesentlichen vom Stadtbezirk *01 - Erkelenz* bestimmt, da die Verkaufsflächenausstattung in den anderen Stadtbezirken durchgehend Werte von (teils deutlich) unter 1 erreicht. Der große Unterschied zwischen dem Kernort und dem Rest der Stadt verdeutlicht die starke Konzentration des Einzelhandelsangebots auf das Zentrum.

Differenziert nach Warengruppen stellt sich der Einzelhandelsbestand in Erkelenz wie in Tabelle 10 und Tabelle 11 sowie Abbildung 7 aufgeführt dar:

Tabelle 10: Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in Erkelenz nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche (gerundet)	Anteil an Gesamt- verkaufsfläche in %	Anzahl der Betriebe***
Nahrungs- und Genussmittel	19.950	23,8%	78
Blumen (Indoor) / Zoo	4.250	5,1%	14
Gesundheit und Körperpflege	3.550	4,2%	14
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1.500	1,8%	6
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	29.250	34,9%	112
Bekleidung	6.900	8,2%	31
Schuhe / Lederwaren	1.750	2,1%	6
GPK** / Haushaltswaren	1.700	2,0%	2

Warengruppe	Verkaufsfläche (gerundet)	Anteil an Gesamt- verkaufsfläche in %	Anzahl der Betriebe***
Spielwaren / Hobbyartikel	1.200	1,4%	4
Sport und Freizeit	4.550	5,4%	13
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	16.100	19,2%	56
Wohneinrichtung	2.300	2,7%	9
Möbel	8.200	9,8%	13
Elektro / Leuchten	1.100	1,3%	4
Elektronik / Multimedia	700	0,8%	10
Medizinische und orthopädische Artikel	1.350	1,6%	17
Uhren / Schmuck	350	0,4%	9
Baumarktsortimente	16.700	19,9%	20
Gartenmarktsortimente	7.800	9,3%	6
Überwiegend langfristiger Bedarf	38.500	45,9%	88
Sonstiges	-	0,0%	-
Gesamt	83.850	100,0%	256

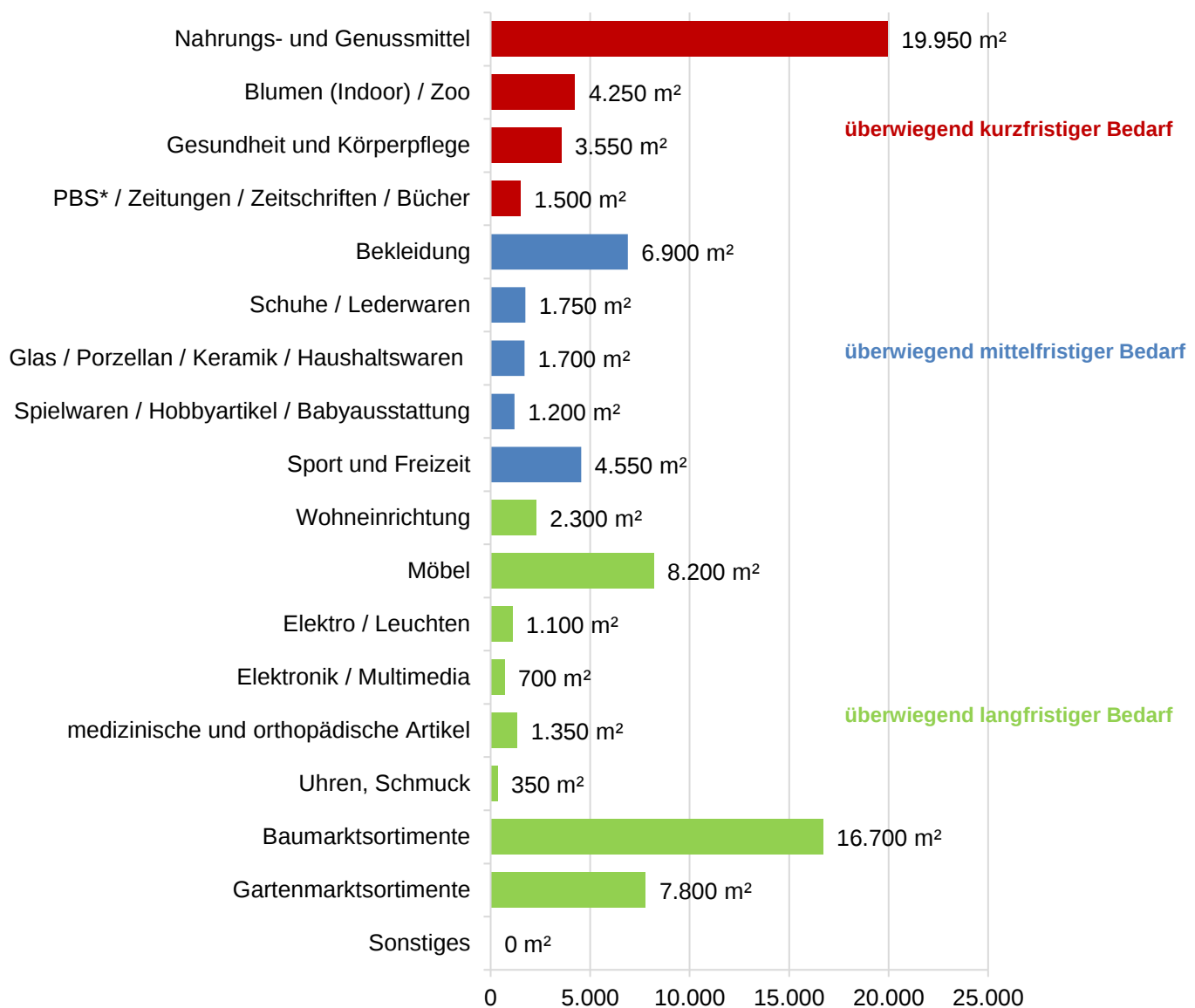
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung im Dezember 2020 sowie Januar und Mai 2021; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren

** Glas, Porzellan, Keramik

*** Anzahl der Betriebe mit entsprechendem Kernsortiment

- Mit Blick auf die Verteilung der Verkaufsflächen auf die einzelnen Warengruppen ist festzuhalten, dass die **quantitativen Angebotsschwerpunkte** der Gesamtverkaufsfläche in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** (rd. 19.950 m² Verkaufsfläche bzw. 23,8 % der GVKF) sowie in der Warengruppe **Baumarktsortimente** (rund 16.700 m² Verkaufsfläche bzw. 19,9 % der GVKF) liegen. Darüber hinaus kommen den Warengruppen **Möbel** sowie **Gartenmarktsortimente** (jeweils um die 8.000 m² Verkaufsfläche bzw. 9 - 10 % der GVKF) eine hohe quantitative Bedeutung zu. Diesen ist gemein, dass sie in der Regel durch großflächige bzw. flächenintensive Anbieter geprägt sind.

Abbildung 7: Verkaufsflächen in Erkelenz nach Warengruppen (in m²)


Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung im Dezember 2020 sowie Januar und Mai 2021;
 * Papier / Büroartikel / Schreibwaren

Tabelle 11: Einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche, Umsatz, Kaufkraft und Zentralität in Erkelenz nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche (gerundet)	Einzelhandelsrelevante/r		
		Umsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraft (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	19.950	98,0	123,4	0,79
Blumen (Indoor) / Zoo	4.250	7,7	5,8	1,33
Gesundheit und Körperpflege	3.550	23,3	21,3	1,09
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1.500	6,6	7,9	0,83

Warengruppe	Verkaufsfläche (gerundet)	Einzelhandelsrelevante/r		
		Umsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraft (in Mio. Euro)	Zentrali- tät
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	29.250	135,6	158,3	0,86
Bekleidung	6.900	18,8	22,0	0,85
Schuhe / Lederwaren	1.750	5,9	5,9	0,99
GPK** / Haushaltswaren	1.700	3,6	5,4	0,67
Spielwaren / Hobbyartikel	1.200	3,3	6,8	0,49
Sport und Freizeit	4.550	12,2	10,3	1,19
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	16.100	43,8	50,4	0,87
Wohn Einrichtung	2.300	4,0	7,9	0,50
Möbel	8.200	9,0	19,2	0,47
Elektro / Leuchten	1.100	4,6	9,4	0,49
Elektronik / Multimedia	700	4,7	21,0	0,23
Medizinische und orthopädische Artikel	1.350	6,3	4,0	1,58
Uhren / Schmuck	350	2,4	3,4	0,70
Baumarktsortimente	16.700	18,2	23,8	0,77
Gartenmarktsortimente	7.800	5,1	5,5	0,94
Überwiegend langfristiger Bedarf	38.500	54,4	94,2	0,58
Sonstiges	-	-	12,5	0,00
Gesamt	83.850	233,8	315,5	0,74

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung im Dezember 2020 sowie Januar und Mai 2021; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren

** Glas, Porzellan, Keramik

- Dem derzeit in der Stadt Erkelenz vorhandenen einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von rd. 316 Mio. Euro** steht ein geschätztes **Jahresumsatzvolumen von rd. 234 Mio. Euro** gegenüber. Daraus ergibt sich eine **Einzelhandelszentralität von 0,74** über alle Warengruppen, per Saldo fließen also rd. 26 % der lokalen Kaufkraft an Wettbewerbsstandorte in der Region ab. Der Zentralitätswert spiegelt eine niedrige Positionierung des Erkelenzer Einzelhandels wider, was vor allem auf die Wettbewerbssituation mit dem benachbarten Oberzentrum Mönchengladbach, die Auswirkungen des Strukturwandels im Einzelhandel und die Zunahme des Online-Handels (verstärkt durch die Covid-19-Pandemie) zurückzuführen ist.

Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe

- Mit rd. 19.950 m² entfällt der größte Anteil (rd. 24 %) der Gesamtverkaufsfläche in Erkelenz auf die nahversorgungsrelevante Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Der mit Abstand größte Teil der Betriebe (78 Betriebe, rd. 31 % der Gesamtanzahl) ist ebenfalls dieser

Warengruppe zuzuordnen, wobei davon etwa ein Viertel auf Betriebe des Lebensmittelhandwerks (v. a. Bäckereien) entfallen. Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nimmt mit 98 Mio. Euro den größten warengruppenspezifischen Anteil am Umsatz des Erkelenzer Einzelhandels ein. Die Zentralität von 0,79 per Saldo lässt jedoch auf mäßige Kaufkraftabflüsse schließen.

- Entsprechend weist die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit einem Wert von 0,43 m² / Einwohner auf eine durchschnittliche quantitative Versorgungssituation im Vergleich zu Werten aus vergleichbaren Erhebungen des Büros Junker + Kruse in Städten mit 25.000 - 50.000 Einwohnern (0,44 m² / Einwohner) hin.
- Die Werte in den übrigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs spiegeln eine ebenso durchschnittliche Angebotsausstattung in der Stadt Erkelenz wider. rd. 3.550 m² Verkaufsfläche bzw. rd. 4 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entfallen auf die ebenfalls nahversorgungsrelevante Warengruppe **Gesundheits- und Körperpflege**. Dieses Angebot wird zu rd. einem Viertel in mehreren Drogeriemärkten (dm, Rossmann) und ergänzend auch zahlreichen Apotheken im Stadtgebiet bereitgestellt. Darüber hinaus wird ein Angebot regelmäßig in Form von entsprechenden Randsortimenten in Lebensmittelmärkten vorgehalten. Die sortimentspezifische Zentralität liegt bei 1,09, es sind somit geringe Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen.
- In der Warengruppe **Blumen (Indoor) / Zoo** beläuft sich das Angebot auf insgesamt rd. 4.250 m² Verkaufsfläche bzw. rd. 5 % des gesamtstädtischen Angebotes. Es entfällt vor allem auf Betriebe für Gartenartikel, Tierfutter oder Floristik, teils auch als Randsortimente. Die Zentralität von 1,33 per Saldo verdeutlicht bedeutende Kaufkraftzuflüsse.
- In der Warengruppe **Papier / Bücher / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften** entfallen 40 % der sortimentspezifischen Verkaufsfläche von rd. 1.500 m² bzw. rd. 2 % der Gesamtverkaufsfläche auf typische Fachangebote wie Buchläden, Pressehandel oder Schreibwarenhandel. Größter Anbieter ist das Geschäft für Bürobedarf „Viehausen“ im Bezirk 01 - Erkelenz. Daneben entfallen große Teile des sortimentspezifischen Fachangebots auf Randsortimentsangebote. Dies betrifft vor allem das Angebot an Schreibwaren und Zeitschriften in Lebensmittelmärkten.

Insgesamt entfällt mit rd. 29.250 m² über ein Drittel des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots und rd. 58 % des Umsatzes im Erkelenzer Einzelhandel auf die **Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe**. Die Zentralität der Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs offenbart mit einem Wert von 0,86 geringe Kaufkraftabflüsse in die Umlandgemeinden. Insgesamt ist eine durchschnittliche quantitative Angebotssituation zu verzeichnen. Zur Ableitung von Handlungsbedarf ist im Weiteren eine vertiefende strukturelle und räumliche Analyse vorzunehmen (vgl. Kap. 5.3).

Warengruppen der überwiegend mittelfristigen Bedarfsstufe

- Im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufe liegt der quantitative Angebotsschwerpunkt mit rd. 6.900 m² Verkaufsfläche (rd. 8 % der Gesamtverkaufsfläche), 31 Betrieben (rd. 12 % aller Erkelenzer Betriebe) und rd. 18,8 Mio. Euro Umsatz vor allem in der innenstädtischen Leitbranche **Bekleidung**. Die sortimentspezifische Zentralität liegt bei 0,85, es sind somit geringe Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Die sortimentspezifische Verkaufsflächenausstattung (0,15

m² / Einwohner) liegt deutlich unter dem Wert aus vergleichbaren Erhebungen des Büros Junker + Kruse in Städten mit 25.000 - 50.000 Einwohnern (0,23 m² / Einwohner). Der quantitative Schwerpunkt des Angebots liegt im innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich, hier befindet sich mit dem Kaufhaus „Martini - Klasse einkaufen“ der größte Anbieter und zugleich der einzige großflächige Betrieb dieser Sortimentsgruppe in Erkelenz. Die restlichen Betriebe in der Warengruppe Bekleidung verfügen über eine Verkaufsfläche von unter 800 m². Ein weiterer räumlicher Schwerpunkt außerhalb zentraler Lagen befindet sich im Sondergebiet Erkelenz-West.

- Der Verkaufsflächenbestand in der Warengruppe **Schuhe / Lederwaren** beläuft sich auf 1.750 m². Dabei liegt der räumliche Angebotsschwerpunkt mit einem Verkaufsflächenanteil von 99 % im Stadtbezirk *01 - Erkelenz*. Bei sämtlichen Betrieben handelt es sich um kleinflächige Anbieter. Die Zentralität von 0,99 zeigt an, dass annähernd die gesamte lokale Kaufkraft vor Ort gebunden wird.
- Die Warengruppe **Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren** ist mit rd. 1.700 m² Verkaufsfläche und rd. 3,6 Mio. Euro Umsatz unterdurchschnittlich ausgeprägt: Die sortimentspezifische Verkaufsflächenausstattung (0,04 m² / Einwohner) liegt deutlich unter dem Wert aus vergleichbaren Erhebungen des Büros Junker + Kruse in Städten mit 25.000 - 50.000 Einwohnern (0,08 m² / Einwohner). Dieses Angebot beinhaltet in erster Linie Angebote von niedrigpreisigen Anbietern (z. B. Thomas Phillips, Tedi und Kodi) und Randsortimente von Baumärkten und Lebensmittelanbietern. Die Zentralität (0,67) weist zudem auf mittlere Kaufkraftabflüsse an Wettbewerbsstandorte bzw. den Online-Handel hin.
- In der Warengruppe **Spielwaren / Hobbyartikel** ist unter den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs mit 1.200 m² die geringste Verkaufsfläche zu verzeichnen. Diese verteilen sich neben einigen Kernsortimentsangeboten, insbesondere einem Spielwarengeschäft im innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich, auf Randsortimente von Haushaltswarendiscountern und Lebensmittelanbietern. Die geringe Zentralität von 0,49 verdeutlicht starke Kaufkraftabflüsse.
- Ein weiterer quantitativ bedeutender Angebotsbaustein ist die Warengruppe **Sport und Freizeit** mit einer Verkaufsfläche von rd. 4.550 m², die in Erkelenz überdurchschnittlich gut aufgestellt ist. Die Zentralität von 1,19 weist auf erhebliche Kaufkraftzuflüsse hin. Über ein Drittel des Verkaufsflächenangebots entfällt auf zwei Reitsportfachgeschäfte im Sondergebiet Erkelenz-West („Reitsport-Exklusiv Outlet“ und „Reitsport-Exklusiv“). Das übrige Angebot wird vor allem durch kleinteilige Anbieter unterschiedlicher Fachsparten (z. B. Boote, Fahrräder) geprägt oder als Randsortimente in Bau- oder Lebensmittelmärkten vorgehalten.

Mit insgesamt rd. 16.100 m² Verkaufsfläche, 56 Anbietern und einem Umsatz von rd. 43,8 Mio. Euro haben die **Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs** einen Anteil von rd. 19 % am gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebot in Erkelenz. Positiv hervorzuheben ist, dass das Angebot, welches schwerpunktmäßig im Stadtbezirk *01 - Erkelenz* bereitgehalten wird, einen Mix über alle Warengruppen mit entsprechenden Kernsortimentsanbietern aufweist. Dabei handelt es sich sowohl um inhabergeführte Fachgeschäfte wie auch namhafte Filialisten. Die Zentralität (0,87) weist auf geringe Kaufkraftabflüsse in die Umlandgemeinden hin, auch der Online-Handel spielt hierbei vermutlich eine Rolle.

Warengruppen der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe

- 46 % der Verkaufsfläche (rd. 38.500 m²) entfällt auf Warengruppen der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe. Quantitative Angebotsschwerpunkte liegen in den Warengruppen **Baumarktsortimente** (rd. 16.700 m² Verkaufsfläche), **Möbel** (rd. 8.200 m²) und **Gartenmarktsortimente** (rd. 7.800 m²). Die Anteile dieser Warengruppen sind vor allem auf das flächenintensive Angebot der entsprechenden Betriebe zurückzuführen.
- Das Gros des Warenangebots im Bereich der Baumarktsortimente (75 %) entfällt auf den Baustoffhandel „Pötter Baustoffe“, der zur Hagebau-Gruppe gehört, sowie den Baumarkt Obi. Die größten Anbieter im Möbelbereich sind der Küchenmarkt „Schaffrath“ und „Möbel Berger“, die zusammen 61 % des sortimentsspezifischen Warenangebots einnehmen. Mit dem Gartencenter „A. Müller Platz“ (rd. 45 % der Gesamtverkaufsfläche) ist lediglich ein Betrieb im Bereich Gartenmarktsortimente großflächig. Das übrige Angebot wird in wenigen kleinen Betrieben bzw. als Randsortiment, bspw. in Lebensmittelmärkten, bereitgehalten.
- Die sortimentsspezifischen Zentralitäten der Warengruppen des überwiegend langfristigen Bedarfs weisen ein Spektrum zwischen 0,23 (Elektronik / Multimedia) und 0,94 (Gartenmarktsortimente) auf, einzig die medizinischen und orthopädischen Artikel (1,58) übersteigen den Durchschnitt der Zentralität deutlich (0,74, vgl. Tabelle 11). Der Gesamtwert der Warengruppen des überwiegend langfristigen Bedarfs von 0,58 zeigt, dass per Saldo in den Warengruppen dieser Bedarfsstufe keine Vollversorgung der Erkelenzer Bevölkerung gegeben ist und somit Kaufkraftabflüsse bestehen. Die derzeit sehr niedrige Zentralität in der Warengruppe Elektronik / Multimedia ist auf die Abwesenheit von großen Fachanbietern (wie Saturn oder Media Markt), der in dieser Warengruppe besonders starken Konkurrenz durch den Online-Handel sowie Kaufkraftabflüsse in die Nachbarkommunen – insbesondere nach Mönchengladbach, wo große Elektronikanbieter angesiedelt sind (u.a. Saturn, Media Markt, Euronics), aber auch nach Hückelhoven (Media Markt) oder Heinsberg (expert) – zurückzuführen.

Insgesamt zeigt sich in den Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe ein leicht unterdurchschnittliches Angebot in Erkelenz. Dabei ist aus rein quantitativer Sicht ein Entwicklungsspielraum für zusätzliche Kaufkraftbindungen erkennbar. Die Warengruppe Elektronik / Multimedia, die die geringste Zentralität aller Erkelenzer Warengruppen (0,23) aufweist, tritt dabei besonders hervor. Die defizitäre Ausstattung steht vor allem im Zusammenhang mit der regional stark ausgeprägten Wettbewerbssituation und der (durch die Corona-Pandemie verstärkte) zunehmende Bedeutung des Online-Handels. Zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten sind dennoch vor allem unter Berücksichtigung räumlicher und struktureller Optimierungen zu sehen.

5 Angebotssituation im Erkelenzer Einzelhandel

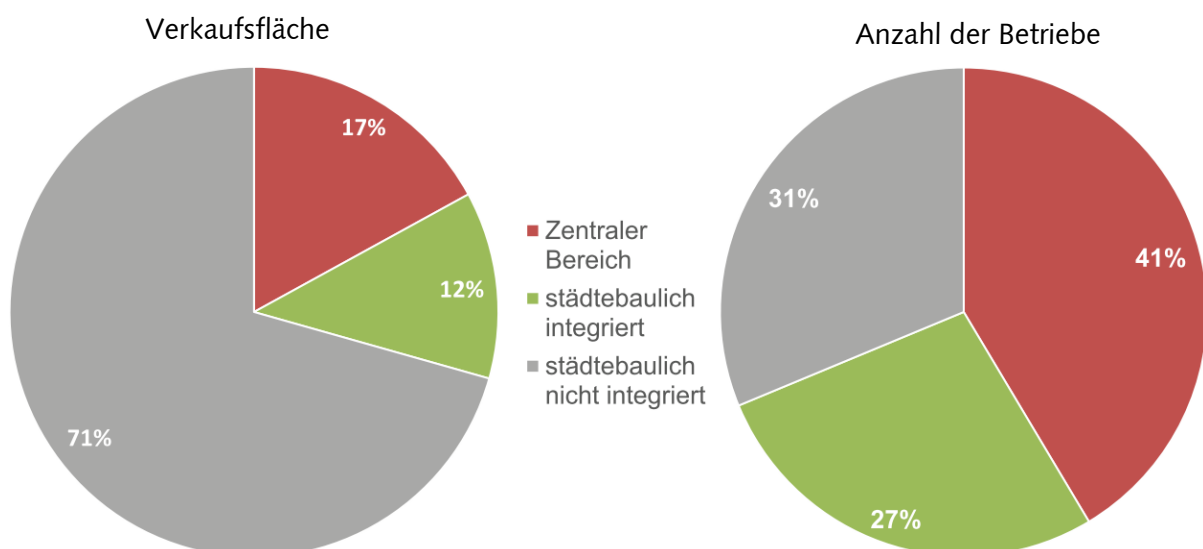
Unter Berücksichtigung der standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden die Einzelhandelsstandorte und Einzelhandelsstrukturen in Erkelenz unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür wird zunächst ein gesamtstädtischer Betrachtungsbogen gespannt, bevor in einem vertiefenden Schritt eine räumliche Differenzierung sowie eine Betrachtung der Grundversorgungssituation im Stadtgebiet erfolgen.

Um die Entwicklung des Einzelhandelsbesatzes vergleichbar darstellen zu können, basieren die nachfolgenden Erläuterungen zur räumlich-funktionalen Angebotsstruktur auf dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2008/2011. Das heißt: Die zentralen Versorgungsbereiche (Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich, Erkelenz-Nord) sowie der Sonderstandort (Erkelenz-West) wurden entsprechend ihrer damaligen Funktion und Abgrenzung in die Analyse eingestellt. Falls weitere Angebotsschwerpunkte bestehen, sich die Standortstruktur verändert und die Ausweisung neuer Standortbereiche (zentrale Versorgungsbereiche, Sonderstandorte) empfohlen wird, werden diese entsprechend ihrer neuen Abgrenzung analysiert.

5.1 Räumliche Verteilung und Angebotsschwerpunkte

Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet ist mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung von grundlegender Bedeutung. Abbildung 8 zeigt die Verteilung der Verkaufsflächen sowie der Betriebe in Erkelenz nach Lagen. Die Analyse der Lagen basiert auf der Einordnung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) 2011⁴⁴.

Abbildung 8: Verteilung der Verkaufsflächen und der Betriebe in Erkelenz differenziert nach Lagen (ohne Leerstände)



Quelle: eigene Darstellung und Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung im Dezember 2020 sowie Januar und Mai 2021; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen; Abgrenzung der zentralen

⁴⁴ Quelle: Junker + Kruse Stadtforschung Planung (2011): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Erkelenz. Dortmund.

Versorgungsbereiche nach EHK 2008

Insgesamt entfallen damit rd. 17 % der Verkaufsfläche bzw. rd. 41 % der Betriebe in Erkelenz auf Lagen in zentralen Versorgungsbereichen. Im ZVB Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich sind es lediglich rd. 14 % der Verkaufsfläche bzw. rd. 39 % der Betriebe. Dies sind unter stadtentwicklungsplanerischen Gesichtspunkten geringe Werte, zudem verdeutlicht der Blick auf die alten Daten aus dem EHK 2008 die Tendenz: rd. 19 % der Verkaufsfläche bzw. rd. 41 % der Betriebe waren damals im ZVB Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich angesiedelt. Dies ist jedoch keineswegs Ausdruck einer Fehlplanung, sondern insbesondere bedingt durch die Ansiedlung großflächiger Betriebe an Standorten außerhalb des Innenstädtischen Hauptgeschäftsbereichs. Eine beispielhafte Auflistung ist in Tabelle 8 in Kap. 4.4 zu finden.

Rd. 12 % der Verkaufsflächen befinden sich in städtebaulich integrierten Lagen. Der Großteil der Erkelenzer Verkaufsfläche (rd. 71 %) ist in städtebaulich nicht integrierten Lagen lokalisiert, wohingegen nur weniger als ein Drittel der Betriebe dort verortet sind (31 %). Dass ein so großer Verkaufsflächenanteil bzw. ein so hoher Anteil an den Betrieben auf städtebaulich nicht integrierte Lagen entfällt, ist im Vergleich mit anderen Städten in der Region und vergleichbarer Größenordnung⁴⁵ überdurchschnittlich. Der größte Anteil entfällt dabei auf den Sonderstandort Erkelenz-West (vgl. Kap. 5.1.4), einem Gewerbegebiet mit einer Vielzahl an großflächigen Betrieben, das fast 42 % der Verkaufsfläche in städtebaulich nicht integrierten Lagen einnimmt. Insgesamt ist eine Schieflage zu Gunsten der städtebaulich nicht integrierten Lagen bzw. insbesondere des Sonderstandorts Erkelenz-West sowie zu Ungunsten der zentralen Versorgungsbereiche zu resümieren.

Die örtlichen Angebotsschwerpunkte (ausgehend von der Standortstruktur aus dem EHK 2011) sind demnach:

- Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich
- ZVB Nahversorgungszentrum (NVZ) Erkelenz-Nord
- Erkelenz-West
- Erkelenz-Süd

Ein weiterer Angebotsschwerpunkt tritt hinzu:

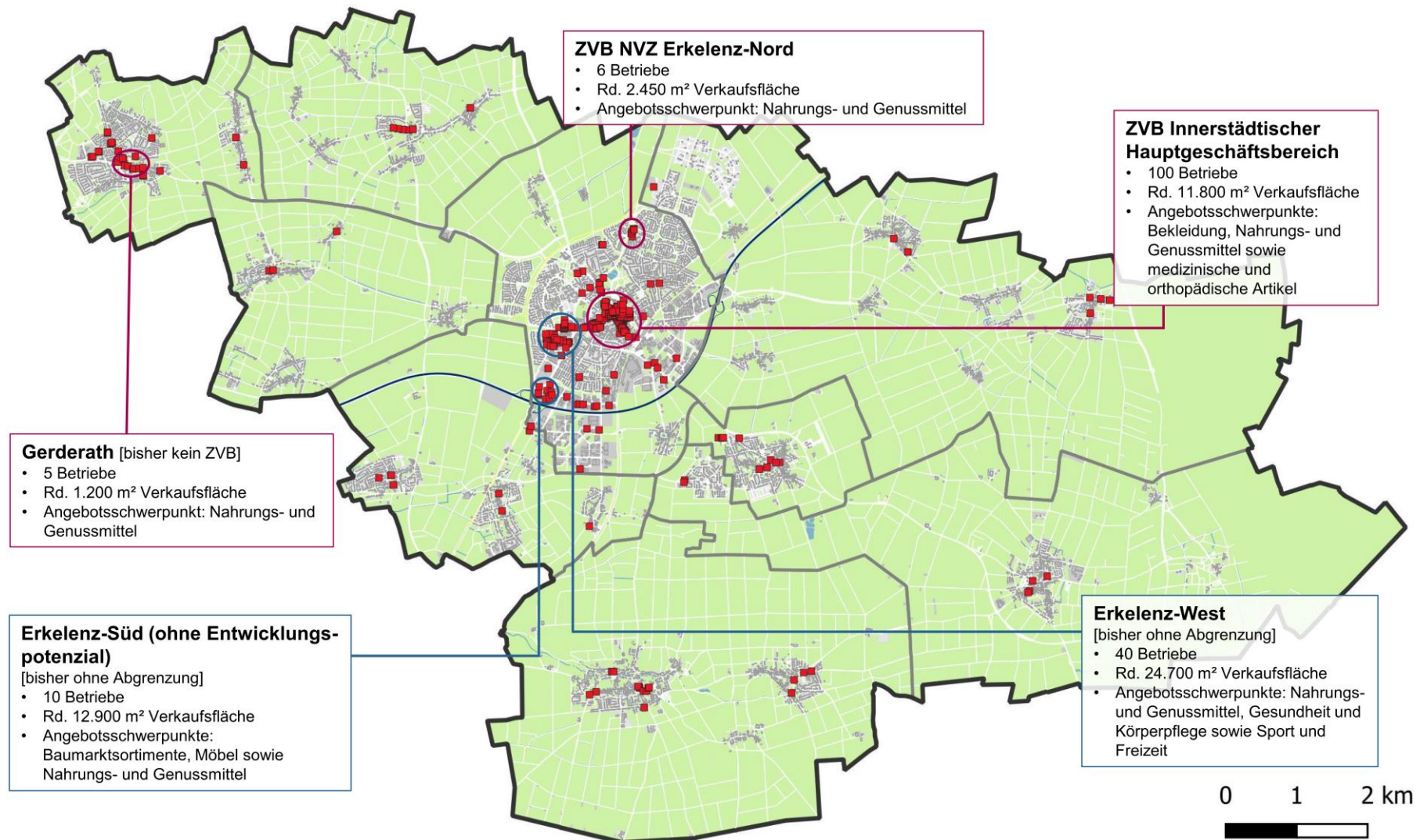
- Gerderath

Diese Angebotsschwerpunkte sind in Karte 5⁴⁶ dargestellt und zeigen die räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet:

⁴⁵ Hier sind (in Bezug zur Gesamtstadt) zwischen rd. 43 und 57 % der Verkaufsfläche bzw. zwischen rd. 17 und 22 % der Betriebe städtebaulich nicht integrierten Lagen lokalisiert.

⁴⁶ Die in Karte 5 dargestellten räumlichen Standortagglomerationen werden in den Kap. 5.1.1 bis 5.1.5 näher beschrieben.

Karte 5: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe und Angebotsschwerpunkte im Erkelenzer Stadtgebiet



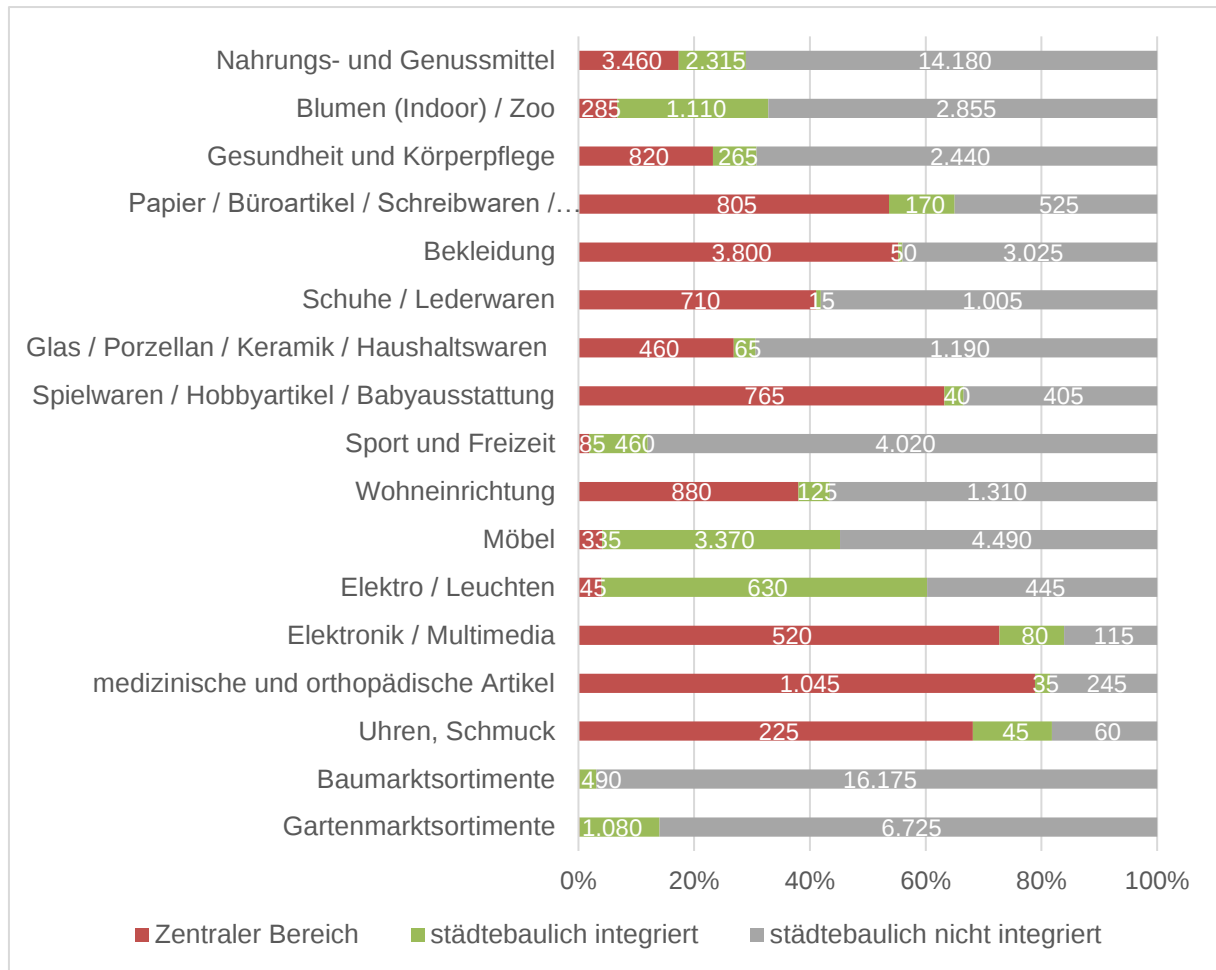
Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Erkelenz und auf Basis der Einzelhandelserhebung im Dezember 2020 sowie Januar und Mai 2021

In Bezug auf die räumlich-funktionale Angebotsstruktur ist insbesondere der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich hervorzuheben, der mit 100 Betrieben erwartungsgemäß und nach wie vor die höchste Anzahl aller Standortbereiche auf sich vereint. Ergänzt wird dieser durch die Angebote im ZVB NVZ Erkelenz-Nord sowie im Ortsteilzentrum Gerderath, die beide ausschließlich durch Betriebe der kurzfristigen Bedarfsstufe geprägt sind. Das Ortsteilzentrum Gerderath ist nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, jedoch hat sich der örtliche Einzelhandelsbestand seit der letzten Erhebung aus dem Jahr 2007 geändert. Daneben bestehen zwei quantitativ bedeutsame Einzelhandelsstandorte, die im EHK 2011 als „Sonderstandorte für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten“ definiert wurden: Erkelenz-West (rd. 29 % der gesamtstädtischen GVKF) und Erkelenz-Süd (rd. 15 % der gesamtstädtischen GVKF), die beide zwar nur wenige Betriebe auf sich vereinen, aber einen hohen Anteil an der gesamtstädtischen Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Auffallend ist zudem die geringe Dichte an Einzelhandelsbetrieben in den östlichen Stadtbezirken (vgl. Karte 5), die u. a. durch den Braunkohletagebau „Garzweiler II“, der einer langfristigen Planung von Einzelhandelsunternehmen im Wege steht, begründet ist (vgl. Kap. 4.2.1).

Neben den beschriebenen räumlichen Standortbereichen existieren auch zahlreiche Einzelbetriebe in solitären Lagen, die von hoher Bedeutung für die Erkelenzer Einzelhandelsstruktur sein können. Neben großflächigen Fachmärkten sind hier vor allem auch die strukturprägenden Lebensmittelmärkte zu nennen, die einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Grundversorgung im Erkelenzer Stadtgebiet leisten.

Die nachfolgende Abbildung 9 zeigt die Verteilung der Verkaufsflächen nach Lagen und Warengruppen.

Abbildung 9: Verteilung der Verkaufsflächen in Erkelenz differenziert nach Warengruppen und Lagen (in m² bzw. %)



Quelle: eigene Darstellung und Berechnungen auf Grundlage der Einzelhandelsbestandserhebung im Dezember 2020 sowie Januar und Mai 2021; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen; Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche nach EHK 2008

Bei fast allen Sortimentsgruppen ist der hohe Anteil der Verkaufsflächen auffällig, der in städtebaulich nicht integrierten Lagen vorgehalten wird. Dies betrifft u.a. folgende Sortimentsgruppen:

- Die quantitativen Schwerpunkte typischer **nicht zentrenrelevanter Warengruppen** (Bau- und Gartenmarktsortimente sowie Möbel) liegen vor allem in städtebaulich nicht integrierten Lagen. Hier liegen – erwartbar und auch typisch – jeweils nur ein sehr geringer Anteil in zentralen Versorgungsbereichen.
- Andere typische **zentrenrelevanter Sortimente**, wie Schuhe / Lederwaren oder Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren, werden dahingegen ebenfalls mehrheitlich in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten.
- Die typischen **nahversorgungsrelevanten Warengruppen** Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege werden auch zum Großteil in städtebaulich nicht integrierten Lagen vorgehalten. Dies ist insofern unüblich, da die nahversorgungsrelevanten Warengruppen in der Regel wohnungsnah angeboten werden und daher erwartungsgemäß den Schwerpunkt des Angebotes zum einen in zentralen Versorgungsbereichen und zum anderen in städtebaulich integrierten Lagen aufweisen sollte.

- Anteile von über 60 % Verkaufsfläche in zentralen Versorgungsbereichen werden lediglich in den Sortimentsgruppen Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung, Elektronik / Multimedia, medizinische und orthopädische Artikel sowie Uhren und Schmuck erreicht. Aber selbst hier befinden sich mit 16 bis 33 % bedeutende Anteile in städtebaulich nicht integrierten Lagen.

Insgesamt zeigt sich ein weitgehend untypisches Bild der räumlichen Verteilung der Betriebe bzw. Verkaufsflächen. Durch die starke Ausprägung der in städtebaulich nicht integrierten Lagen befindlichen Betriebe sind es – statistisch gesehen – insbesondere die großformatigen und autokundenorientierten Standorte (z. B. Sonderstandort Erkelenz-West), die die Erkelenzer Einzelhandelsstruktur bestimmen.

Angebotsschwerpunkte

Die **Standortstruktur** des Einzelhandels in Erkelenz ist durch mehrere **räumliche Angebotsschwerpunkte** geprägt (vgl. Karte 5), die sich durch das Vorhandensein zahlreicher, räumlich konzentrierter Einzelhandelsbetriebe auszeichnen. Dazu zählen insbesondere die zwei zentralen Versorgungsbereiche, die schon im EHK 2011 enthalten waren:

- ZVB Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich
- ZVB NVZ Erkelenz-Nord

Ergänzend treten zwei Angebotsschwerpunkte in städtebaulich nicht integrierter Lage hinzu, die sich im Westen bzw. Süden der Kernstadt befinden und über eine große Verkaufsfläche verfügen:

- Erkelenz-West
- Erkelenz-Süd

Zusätzlich ist das Zentrum des Ortsteils Gerderath (Stadtbezirk 02 - *Gerderath*) von strukturprägender Bedeutung:

- Gerderath

Detailliertere Aussagen zum innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich, Erkelenz-Nord, Gerderath sowie Erkelenz-West und Erkelenz-Süd befinden sich in den folgenden Unterkapiteln.

5.1.1 Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich

Der Innerstädtische Hauptgeschäftsbereich bildet das Zentrum des Kernorts und das Aushängeschild der Stadt Erkelenz. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst den Stadtkern mit der Hauptachse Kölner Straße zwischen Bahnhof / Konrad-Adenauer-Platz sowie St.-Lambertus-Kirche, setzt sich in den Straßen Aachener Straße, Südpromenade und Hermann-Josef-Gormanns-Straße fort und zieht sich bis in die Nebenstraßen, die vom Markt in alle Himmelsrichtungen abgehen, hinein. Ein zusätzlicher Bestandteil des ZVB ist eine Potentialfläche entlang der Anton-Raky-Allee (vgl. Karte 6), östlich des Bahnhofs gelegen. Diese könnte genutzt werden, „falls alle räumlichen Entwicklungsperspektiven ausgeschöpft sind und weiterhin Verkaufsflächenpotenziale bzw. Ansiedlungsdruck innerhalb des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereiches vorhanden sind“ (EHK 2011: 120). Denn ein großes Einkaufszentrum ist nicht vorhanden, insgesamt zeigt sich eine teils

kleinteilige Struktur (insgesamt beträgt die Größenstruktur rd. 120 m² pro Betrieb). Die bestehende Mischung aus inhabergeführtem Facheinzelhandel und filialisierten Angeboten schafft eine überwiegend freundliche Einkaufsatmosphäre, die eine besondere Stärke gegenüber den anderen Angebotsstandorten im Erkelenzer Stadtgebiet bildet.

Der Innenstadtkern wurde weitgehend im Zweiten Weltkrieg zerstört, sodass die Bebauung größtenteils aus den 1950er und 60er Jahren stammt, vereinzelt ergänzt durch moderne Elemente. Es zeigt sich ein hoher Versiegelungsgrad und wenig öffentliche Grünflächen. Bedeutende Plätze mit Aufenthaltsqualität und (tlw.) gastronomischen Angeboten sind der Markt, der Johannismarkt sowie der Franziskanerplatz. Diese drei Plätze sind ebenso wie ein Teil der Kölner Straße (zwischen Markt und Kölner Tor) sowie der Konrad-Adenauer-Platz als Fußgängerzone ausgewiesen.

Zwar verfügt der Innerstädtische Hauptgeschäftsbereich über ein breites Warenangebot, gleichwohl spielt er in quantitativer Hinsicht nicht die erste Rolle in Erkelenz. Mit rd. 11.800 m² weist der Innerstädtische Hauptgeschäftsbereich geringfügig weniger Gesamtverkaufsfläche als Erkelenz-Süd (vgl. Kap. 5.1.5) und weniger als die Hälfte von Erkelenz-West (vgl. Kap. 5.1.4) auf. Damit bestehen große Konkurrenzstandorte in der Nähe zum Aushängeschild Erkelenz' (insbesondere in Form von Erkelenz-West), was Umsatzverluste im Zentrum bedeuten dürfte.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu charakterisieren: Die Kernstadt ist eingerahmt durch die A 46 und die B 57 und es bestehen eine Vielzahl an Parkmöglichkeiten, dementsprechend ist eine sehr gute Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) gegeben. Des Weiteren bietet der Bahnhof Erkelenz den Anschluss an den Fern- und Regionalverkehr und fungiert (neben dem Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB)⁴⁷) als zentrale Bushaltestelle.

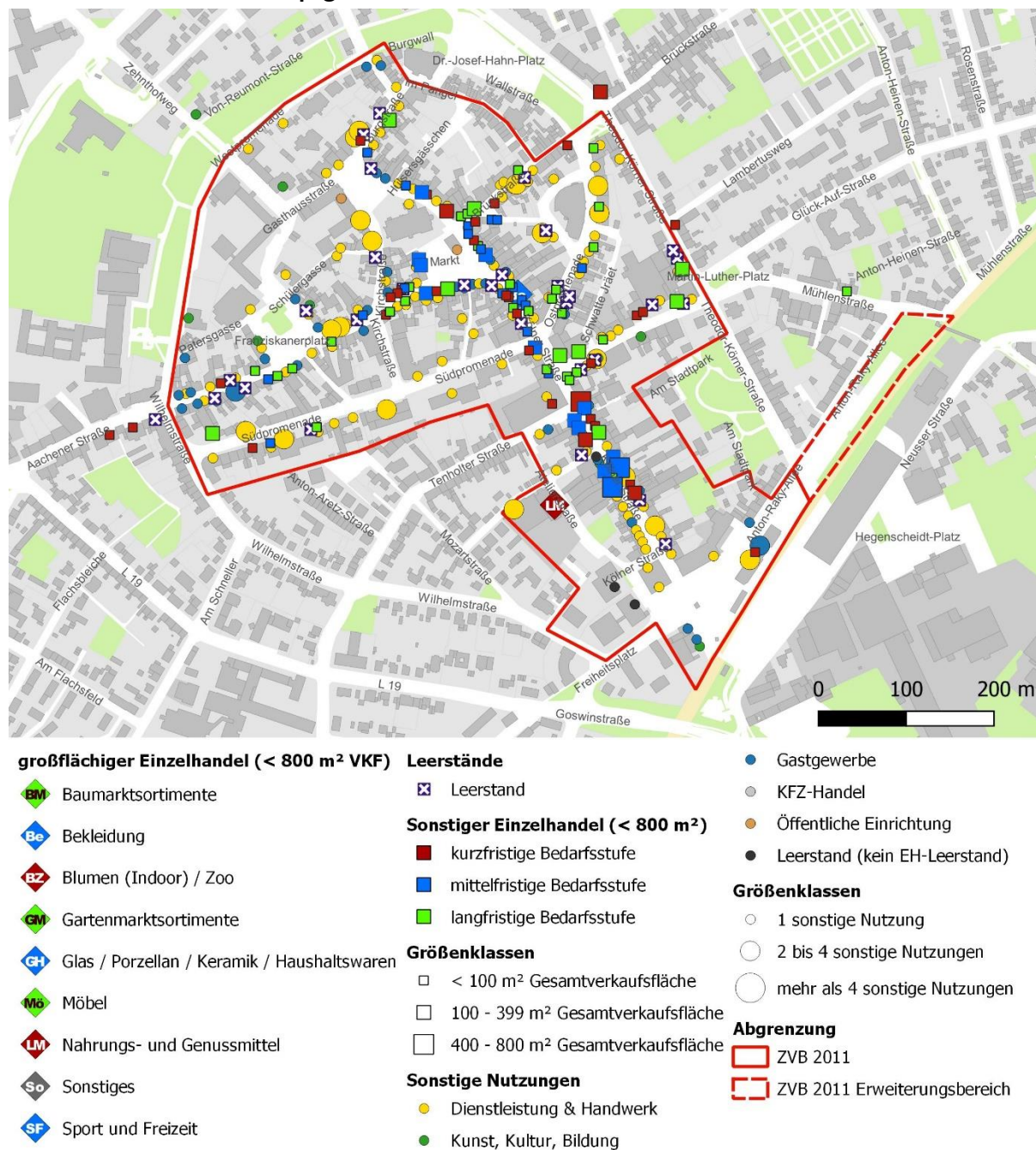
Steckbrief

Die detaillierten Charakteristika des Innerstädtischen Geschäftsbereich sind in folgendem Steckbrief aufgeführt:

⁴⁷ Der ZOB befindet sich nördlich des Innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich und nimmt durch die Nähe zu zahlreichen Schulen, die nordwestlich an den ZOB angrenzen, eine bedeutende Stellung im Erkelenzer Busverkehr (insbesondere im Schulverkehr) ein.

Standortprofil: Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich

Karte 6: Einzelhandelsbetriebe nach Bedarfsstufen und ergänzende Nutzungen im Innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich



Quelle: eigene Darstellung und Erhebung (Dezember 2020 sowie Januar und Mai 2021) auf Basis von Kartengrundlagen der Stadt Erkelenz; Abgrenzung gemäß EHK 2011

Lage	
Stadtbezirk	01 - Erkelenz
Ausdehnung / Straßen	Im Wesentlichen: Kölner Straße zwischen Bahnhof/Konrad-Adenauer-Platz sowie St.-Lambertus-Kirche, Hermann-Josef-Gormanns-Straße, Südpromenade, Ostpromenade, Aachener Straße, Brückstraße, Burgstraße, Gasthausstraße sowie kleinere Nebenstraßen; Erweiterungsbereich: Anton-Raky-Allee

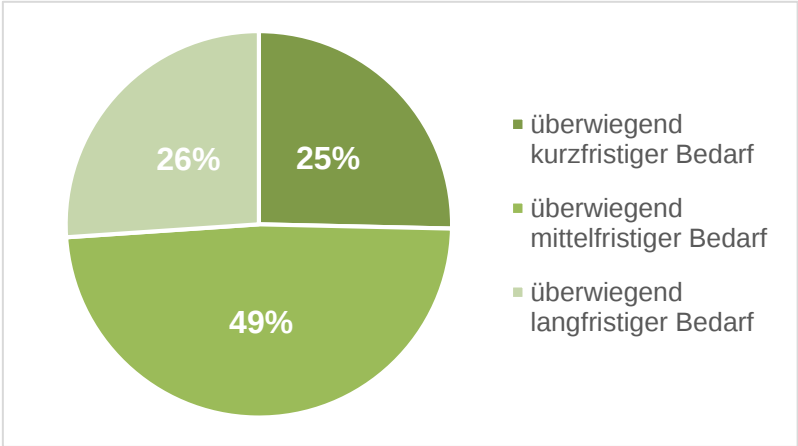
Standortprofil: Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich

	Ausdehnung: ca. 750 m (Nord-Süd), ca. 600 m (West-Ost)																																																																				
Wettbewerbsstandorte (Luftlinie)	Entfernung zu: Erkelenz-Nord (Stadtbezirk 01 - <i>Erkelenz</i>) ca. 1.050 m Gerderath (Stadtbezirk 02 - <i>Gerderath</i>) ca. 6.800 m Erkelenz-West (Stadtbezirk 01 - <i>Erkelenz</i>) ca. 250 m Erkelenz-Süd (Stadtbezirk 01 - <i>Erkelenz</i>) ca. 1.050 m																																																																				
Einzelhandelsangebot	<table><tr><th>Warengruppe</th><th>Anzahl Betriebe (absolut)</th><th>Verkaufsfläche (in m²)</th></tr><tr><td>Nahrungs- und Genussmittel</td><td>18</td><td>1.420</td></tr><tr><td>Blumen (Indoor) / Zoo</td><td>2</td><td>195</td></tr><tr><td>Gesundheit und Körperpflege</td><td>8</td><td>650</td></tr><tr><td>PBS / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher</td><td>2</td><td>730</td></tr><tr><td><i>überwiegend kurzfristiger Bedarf</i></td><td><i>30</i></td><td><i>2.995</i></td></tr><tr><td>Bekleidung</td><td>23</td><td>3.785</td></tr><tr><td>Schuhe / Lederwaren</td><td>4</td><td>710</td></tr><tr><td>GPK / Haushaltswaren</td><td>1</td><td>395</td></tr><tr><td>Spielwaren / Hobbyartikel</td><td>3</td><td>765</td></tr><tr><td>Sport und Freizeit</td><td>1</td><td>85</td></tr><tr><td><i>überwiegend mittelfristiger Bedarf</i></td><td><i>32</i></td><td><i>5.740</i></td></tr><tr><td>Wohneinrichtung</td><td>7</td><td>880</td></tr><tr><td>Möbel</td><td>2</td><td>335</td></tr><tr><td>Elektro / Leuchten</td><td>-</td><td>45</td></tr><tr><td>Elektronik / Multimedia</td><td>9</td><td>510</td></tr><tr><td>med. und orthopädische Artikel</td><td>13</td><td>1.045</td></tr><tr><td>Uhren / Schmuck</td><td>7</td><td>225</td></tr><tr><td>Baumarktsortimente</td><td>-</td><td>25</td></tr><tr><td>Gartenmarktsortimente</td><td>-</td><td>15</td></tr><tr><td><i>überwiegend langfristiger Bedarf</i></td><td><i>38</i></td><td><i>3.080</i></td></tr><tr><td>Gesamt (inkl. Sonstiges)</td><td>100</td><td>11.815</td></tr></table>	Warengruppe	Anzahl Betriebe (absolut)	Verkaufsfläche (in m²)	Nahrungs- und Genussmittel	18	1.420	Blumen (Indoor) / Zoo	2	195	Gesundheit und Körperpflege	8	650	PBS / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	2	730	<i>überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<i>30</i>	<i>2.995</i>	Bekleidung	23	3.785	Schuhe / Lederwaren	4	710	GPK / Haushaltswaren	1	395	Spielwaren / Hobbyartikel	3	765	Sport und Freizeit	1	85	<i>überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<i>32</i>	<i>5.740</i>	Wohneinrichtung	7	880	Möbel	2	335	Elektro / Leuchten	-	45	Elektronik / Multimedia	9	510	med. und orthopädische Artikel	13	1.045	Uhren / Schmuck	7	225	Baumarktsortimente	-	25	Gartenmarktsortimente	-	15	<i>überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<i>38</i>	<i>3.080</i>	Gesamt (inkl. Sonstiges)	100	11.815		
Warengruppe	Anzahl Betriebe (absolut)	Verkaufsfläche (in m²)																																																																			
Nahrungs- und Genussmittel	18	1.420																																																																			
Blumen (Indoor) / Zoo	2	195																																																																			
Gesundheit und Körperpflege	8	650																																																																			
PBS / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	2	730																																																																			
<i>überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<i>30</i>	<i>2.995</i>																																																																			
Bekleidung	23	3.785																																																																			
Schuhe / Lederwaren	4	710																																																																			
GPK / Haushaltswaren	1	395																																																																			
Spielwaren / Hobbyartikel	3	765																																																																			
Sport und Freizeit	1	85																																																																			
<i>überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<i>32</i>	<i>5.740</i>																																																																			
Wohneinrichtung	7	880																																																																			
Möbel	2	335																																																																			
Elektro / Leuchten	-	45																																																																			
Elektronik / Multimedia	9	510																																																																			
med. und orthopädische Artikel	13	1.045																																																																			
Uhren / Schmuck	7	225																																																																			
Baumarktsortimente	-	25																																																																			
Gartenmarktsortimente	-	15																																																																			
<i>überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<i>38</i>	<i>3.080</i>																																																																			
Gesamt (inkl. Sonstiges)	100	11.815																																																																			

Quelle: eigene Darstellung und Berechnungen auf Grundlage der Einzelhandelsbestandserhebung im Dezember 2020 sowie Januar und Mai 2021; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen; Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs nach EHK 2011

Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe	
Verkaufsfläche	Rd. 11.800 m ² (rd. 16 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk 01 - <i>Erkelenz</i> , rd. 14 % der städtischen Gesamtverkaufsfläche)
Anzahl der Betriebe	100 Einzelhandelsbetriebe

Standortprofil: Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich

Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche)	2 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 2.400 m²
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	in den Warengruppen Bekleidung, Nahrungs- und Genussmittel sowie med. und orthopädische Artikel
Sortimentsstruktur	 ■ überwiegend kurzfristiger Bedarf ■ überwiegend mittelfristiger Bedarf ■ überwiegend langfristiger Bedarf
Magnetbetriebe (nach Größe)	Kaufhaus „Martini - Klasse einkaufen“ (Bekleidung), Netto
Wochenmarkt	Markt, 2x wöchentlich (Di, Fr)
Dienstleister (in den Erdgeschosslagen)	Schwerpunkte: Friseure, Versicherungen, Kosmetik- und Sonnenstudios, Arztpraxen, Bankfilialen; Gastronomiebetriebe wie Cafés und Imbisse
Funktionsrelevante Einrichtungen & Identifikationspunkte	Markt, Johannismarkt, Franziskanerplatz Bahnhof und Busbahnhof (zentrale Umsteigepunkte im Bahn- und Busverkehr) Rathaus Stadthalle und Stadtarchiv Stadtbücherei Kirche St. Lambertus Amtsgericht Finanzamt div. Schulen, Kindergarten
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Hauptverkehrsstraßen (ringförmig) um den ZVB: Wilhelmstraße, Westpromenade, Theodor-Körner-Straße, Anton-Raky-Allee Anschluss an die Hauptverkehrsstraßen: Krefelder Straße/Goswinstraße (L 19), Antwerpener Straße/Aachener Straße (L 227)
Parkmöglichkeiten (öffentlich)	Sammelparkplätze, Parkhäuser (teilweise im unmittelbaren Umfeld), teilweise straßenbegleitende Stellflächen
ÖPNV	Bahn: Bahnhof Erkelenz am südlichen Ende des ZVBs (Anschluss an den Regional- und Fernverkehr) Bus: Bahnhof Erkelenz + drei weitere Bushaltestellen (werden nur von einer Buslinie angefahren)

Standortprofil: Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich

Leerstände⁴⁸	
Leerstände (Anzahl)	29 Betriebe (22 % der Anzahl der Betriebe im ZVB Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich, 49 % der Anzahl der gesamtstädtischen Leerstände)
Leerstände (Fläche)	4.300 m ² (27 % der Verkaufsfläche im ZVB Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich, 55 % der gesamtstädtischen Leerstandsfläche)
Räumlicher Schwerpunkt	Kein räumlicher Schwerpunkt
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Zentrum mit historischer Grundstruktur
Einzelhandelslagen	Hauptlagen: Kölner Straße (ohne den südlichen Straßenabschnitt), rund um den Markt Nebenlagen: Kölner Straße (südlicher Straßenabschnitt), Hermann-Josef-Gormanns-Straße und Aachener Straße mit ergänzenden Einzelhandelsdichten und dichtem Dienstleistungsangebot Ergänzungslagen: Ostpromenade, Brückstraße, Burgstraße und Kirchstraße mit geringen Einzelhandelsdichten und ergänzenden Dienstleistungsangeboten
Identifikationspunkte	Ensemble aus Markt und Johannismarkt mit St.-Lambertus-Kirche
Stärken – Schwächen	
Stärken	- Achse Kölner Straße (zw. Bahnhof und Johannismarkt) zum Großteil als Fußgängerzone ausgewiesen - Schlichte und robuste Gestaltung des öffentlichen Raums - Wiederaufbauarchitektur erzeugt ein homogenes Gesamtbild - Privater Baubestand in gutem Erhaltungszustand - Außengastronomie (z.B. auf dem Markt, Johannismarkt und dem Franziskanerplatz) - freundliche Einkaufsatmosphäre, die aus folgenden Faktoren resultiert: - o ruhige Plätze (z.B. Franziskanerplatz) wechseln sich mit belebten Abschnitten (z.B. Kölner Straße) ab → abwechslungsreiches Gesamtbild - o Mix aus inhabergeführtem Einzelhandel und filialisierten Angeboten - gute verkehrliche Anbindung (sowohl öffentlicher als auch Individualverkehr) - Leerstände verteilen sich gleichmäßig auf den ZVB und fallen daher nicht so deutlich auf - zentraler Dienstleistungsstandort - solides und tlw. gut aufgestelltes Einzelhandelsangebot (Schwerpunkt in der mittelfristigen Bedarfsstufe, insbesondere Bekleidung), aber...

⁴⁸ Weitere Infos zur Leerstandssituation siehe unten

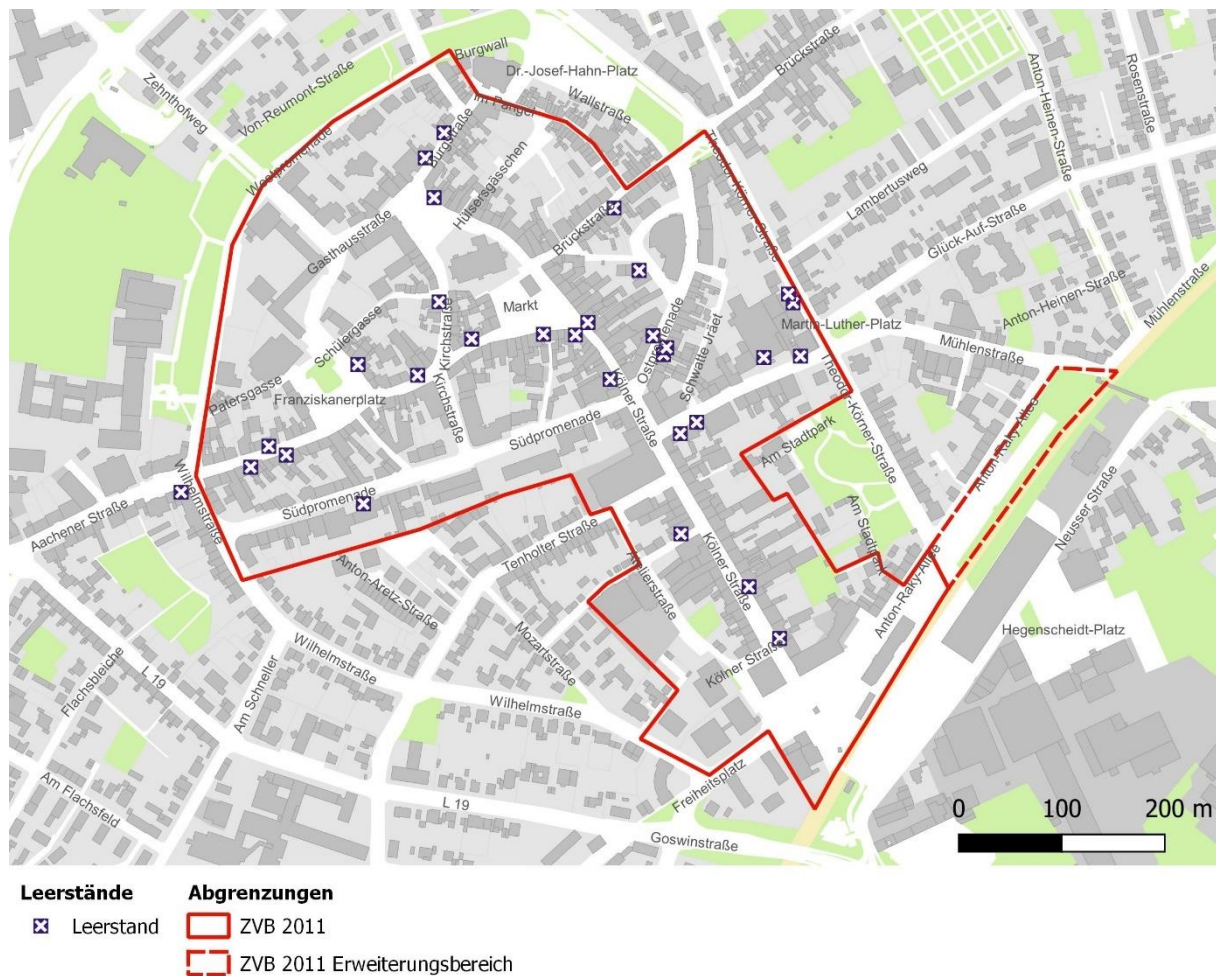
Standortprofil: Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich

Schwächen	- ...ausbaufähiger Angebotsumfang, denn quantitativ spielt der ZVB Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich nur eine nachgeordnete Rolle in Erkelenz, und... - ...in einigen Sortimenten der langfristigen Bedarfsstufe (insbesondere Elektro / Leuchten, Elektronik / Multimedia, Uhren / Schmuck) ist das Angebot sehr gering und wird oftmals nur als Randsortiment vorgehalten, sodass der ZVB an Attraktivität einbüßt - hoher Versiegelungsgrad und wenig öffentliche Grünflächen - Markt z.T. als Sammelparkplatz ausgewiesen, worunter die Aufenthaltsqualität und die Außengastronomie leiden - zunehmende Zahl an Leerständen (tlw. ist von einer Leerstandsproblematik zu sprechen), die sich weiter verschärfen kann (s.u.)
Gesamteindruck	Baulich attraktives Hauptzentrum mit guter Verkehrsanbindung und gutem, aber (tlw.) ausbaufähigem Einzelhandelsangebot, Haupteinkaufslage mit überschaubarer Länge sowie kaum spürbarer (wenn auch zunehmender) Leerstandsproblematik
Versorgungsfunktion	Tlw. mittelzentrale, gesamtstädtische Versorgungsfunktion (aufgrund der innergemeindlichen Konkurrenzstandorte, insbesondere Erkelenz-West)

Leerstände

Im zentralen Bereich stehen zum Zeitpunkt der Erhebung insgesamt 29 Ladenlokale mit rd. 4.300 m² Verkaufsfläche leer. Die Leerstandsquote beträgt rd. 22 % der Ladenlokale und rd. 27 % der Fläche. Eine räumliche Konzentration ist dabei nicht festzustellen. Die Größe der Leerstände variiert (vgl. Karte 7), der größte Leerstand befindet sich mit rd. 1.200 m² in der Hermann-Josef-Gormanns-Straße. Hier gibt es allerdings schon einen Nachmieter (Action), sodass diese Fläche erfreulicherweise wieder einer Einzelhandelsnutzung zugeführt wird (Stand: März 2022).

Karte 7: Leerstände im innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Erkelenz und auf Grundlage der Einzelhandelsbestandsaufnahme im Dezember 2020 sowie Januar und Mai 2021

Die Leerstände im Innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich mögen augenscheinlich eher weniger auffallen (was auch an der gleichmäßigen räumlichen Verteilung liegen kann), nichtsdestotrotz sprechen die Zahlen eine andere Sprache: Es ist durchaus eine Leerstandsproblematik erkennbar – auch weil die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie darin nur z. T. enthalten sind⁴⁹. Auch im Vergleich mit dem Vorgängerkonzept 2011/2008⁵⁰ ist ein starker Anstieg – teils sogar eine Verdopplung – zu beobachten. Dementsprechend birgt die Leerstandssituation im Innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich die Gefahr von Trading-Down-Tendenzen, weshalb ein aktives Gegensteuern durch die Stadt zu empfehlen ist (vgl. Kap. 7.3.1.1).

⁴⁹ Die Einzelhandelserhebung (und damit auch die Leerstände) fand im Dezember 2020 sowie Januar und Mai 2021 statt und somit während der Covid-19-Pandemie. Die Insolvenzwelle vieler Einzelhandelsbetriebe, die erwartet werden kann (vgl. Kap. 1.1), steht noch aus. Das würde eine steigende Anzahl an Leerständen nach sich ziehen.

⁵⁰ Die Daten (15 Ladenlokale mit rd. 2.830 m² Verkaufsfläche bzw. rd. 11 % der Ladenlokale und rd. 18 % der Fläche) stammen aus der Erhebung, die im Oktober 2007 stattfand.

5.1.2 Erkelenz-Nord

Erkelenz-Nord ist Nahversorgungszentrum und befindet sich im nördlichen Bereich der Kernstadt Erkelenz. Es umschließt C-förmig einen großen Parkplatz am Karolingerring und liegt in der Nähe der nördlichen Ortsausgangstraße Krefelder Straße (vgl. Karte 8). Lage und Struktur des zentralen Versorgungsbereichs lassen erkennen, dass das Nahversorgungszentrum Pkw-kundenorientiert ist. Es ist von mehreren Wohngebieten umgeben, insbesondere Oestricher Kamp und Buscherhof. Weiter südlich schließen die Wohngebiete Oestrich und Marienviertel an. Des Weiteren befindet sich der Ortsteil Borschemich in fußläufiger Entfernung. Auch für die Ortsteile Westrich (neu) und Berverath (neu), die in den letzten Jahren aufgrund des sich ausbreitenden Braunkohletagebaus umgesiedelt wurden, ist Erkelenz-Nord der nächstgelegene Nahversorgungsstandort und etwa 5 Pkw-Minuten entfernt.

Das Nahversorgungszentrum ist eindeutig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet, denn rd. 96 % der Gesamtverkaufsfläche werden in der kurzfristigen Bedarfsstufe vorgehalten. Sortimente der mittel- sowie langfristige Bedarfsstufe werden nur als Randsortiment angeboten. Struktur und Erscheinungsbild des Standorts werden von den beiden großen Lebensmittelmärkten (Edeka, Netto) bestimmt.

Der zentrale Versorgungsbereich umfasst den angesprochenen Parkplatz inklusive der Bebauung, die den Parkplatz an drei von vier Seiten umschließt und die Einzelhandelsbetriebe beherbergt. Nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs ist eine Seniorenresidenz inkl. Ärztehaus, die auf der anderen Straßenseite des Karolingerrings liegt.

Die Entwicklung des Standorts ist positiv: Zum Zeitpunkt der letzten Erhebung im Jahr 2007 war der Lebensmittelmarkt im Norden (Edeka) inkl. der beiden kleinen Einzelhandelsbetriebe noch nicht realisiert, weswegen im EHK 2011 der Edeka in der ZVB-Abgrenzung nur zum Teil enthalten und die Gesamtverkaufsfläche des Standorts um über die Hälfte geringer war. Außerdem ist ein Ärzte- und Apothekerhaus am nordöstlichen Rand des Parkplatzes – und damit innerhalb der ZVB-Abgrenzung – geplant und genehmigt (Stand: 03/2022). Zugleich ist die Wohnbevölkerung im fußläufigen Nahbereich, insbesondere durch die umgesiedelten Ortsteile, gestiegen.

Die Funktion des Nahversorgungszentrums spiegelt sich in Lage und Gestaltung wider: der Standort ist auf Funktionalität ausgerichtet. Die Bebauung des Nahversorgungszentrums, das um die Jahrtausendwende entstand, ist rd. 20 Jahre alt und einfach gestaltet – ein klassischer Einkaufsstandort, der insbesondere Pkw-kundenorientiert ist. Denn das Nahversorgungszentrum ist für Pkw-Kundschaft sehr attraktiv: Die Erreichbarkeit für Pkw ist aufgrund der Lage an der Krefelder Straße gut, ebenso stehen genügend Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Auch die fußläufige Erreichbarkeit durch die umgebenden Wohngebiete ist als gut zu bewerten. Zwei Haltestellen in der direkten Umgebung runden die Erreichbarkeit ab. Insgesamt stehen Einkaufen (für den täglichen Bedarf) und Erreichbarkeit im Mittelpunkt.

Steckbrief

Die detaillierten Charakteristika des ZVBs NVZ Erkelenz-Nord sind in folgendem Steckbrief aufgeführt:

Standortprofil: NVZ Erkelenz-Nord

Karte 8: Einzelhandelsbetriebe nach Bedarfsstufen und ergänzende Nutzungen im NVZ Erkelenz-Nord


Quelle: eigene Darstellung und Erhebung (Dezember 2020 sowie Januar und Mai 2021) auf Basis von Kartengrundlagen der Stadt Erkelenz; Abgrenzung gemäß EHK 2011

Lage	
Stadtbezirk	01 - Erkelenz
Ausdehnung / Straßen	Im Wesentlichen: solitärer Standort (ohne Straßen), eingerahmt von Karolinger Ring und Krefelder Straße Ausdehnung: ca. 120 m (Nord-Süd), ca. 100 m (West-Ost)
Wettbewerbsstandorte (Luftlinie)	Entfernung zu: Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich (Stadtbezirk 01 - Erkelenz) ca. 950 m

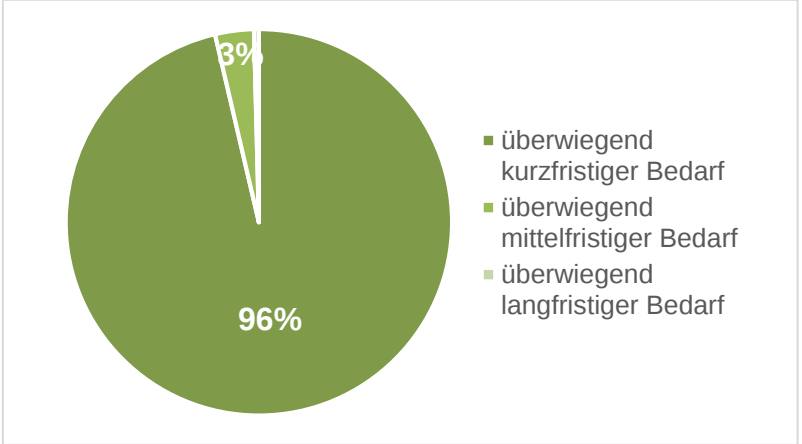
Standortprofil: NVZ Erkelenz-Nord

	Gerderath (Stadtbezirk 02 - Gerderath) ca. 7.000 m Erkelenz-West (Stadtbezirk 01 - Erkelenz) ca. 1.450 m Erkelenz-Süd (Stadtbezirk 01 - Erkelenz) ca. 2.450 m		
Einzelhandelsangebot	Warengruppe	Anzahl Betriebe (absolut)	Verkaufsfläche (in m²)
	Nahrungs- und Genussmittel	4	2.040
	Blumen (Indoor) / Zoo	1	90
	Gesundheit und Körperpflege	-	170
	PBS / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	1	75
	überwiegend kurzfristiger Bedarf	6	2.375
	Bekleidung	-	15
	Schuhe / Lederwaren	-	-
	GPK / Haushaltswaren	-	65
	Spielwaren / Hobbyartikel	-	-
	Sport und Freizeit	-	-
	überwiegend mittelfristiger Bedarf	-	80
	Wohneinrichtung	-	-
	Möbel	-	-
	Elektro / Leuchten	-	-
	Elektronik / Multimedia	-	10
	med. und orthopädische Artikel	-	-
	Uhren / Schmuck	-	-
	Baumarktsortimente	-	-
	Gartenmarktsortimente	-	-
	überwiegend langfristiger Bedarf	-	10
	Gesamt (inkl. Sonstiges)	6	2.465

Quelle: eigene Darstellung und Berechnungen auf Grundlage der Einzelhandelsbestandserhebung im Dezember 2020 sowie Januar und Mai 2021; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen; Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs nach EHK 2011

Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe	
Verkaufsfläche	Rd. 2.450 m² (rd. 3 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk 01 - Erkelenz, rd. 3 % der städtischen Gesamtverkaufsfläche)
Anzahl der Betriebe	6 Einzelhandelsbetriebe
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche)	1 Betrieb mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.500 m²

Standortprofil: NVZ Erkelenz-Nord

Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
Sortimentsstruktur	 96% ■ überwiegend kurzfristiger Bedarf ■ überwiegend mittelfristiger Bedarf ■ überwiegend langfristiger Bedarf
Magnetbetriebe (nach Größe)	Edeka
Wochenmärkte	-
Dienstleister (in den Erdschösslagen)	Arztpraxen, Friseur
Funktionsrelevante Einrichtungen & Identifikationspunkte (im oder unmittelbar angrenzend an den Standortbereich)	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Hauptverkehrsstraßen um den ZVB: Krefelder Straße Anschluss an die Hauptverkehrsstraßen: Umgehungsstraße (B 57), Düsseldorfer Straße
Parkmöglichkeiten (öffentlich)	Sammelparkplatz, straßenbegleitende Stellflächen (im unmittelbaren Umfeld)
ÖPNV	Bahn: - (Nächster Bahnhof: Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich) Bus: 3 Buslinien (2 Haltestellen im direkten Umfeld des Standortbereichs)
Leerstände	
Leerstände (Anzahl)	0 Betriebe (0 % der Anzahl der Betriebe im ZVB NVZ Erkelenz-Nord, 0 % der Anzahl der gesamtstädtischen Leerstände)
Leerstände (Fläche)	0 m ² (0 % der Verkaufsfläche im ZVB NVZ Erkelenz-Nord, 0 % der gesamtstädtischen Leerstandsfläche)
Räumlicher Schwerpunkt	-
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Nahversorgungszentrum mit neuzeitlicher Grundstruktur

Standortprofil: NVZ Erkelenz-Nord

Einzelhandelslagen	Hauptlage: gesamter Standortbereich Nebenlagen: - Ergänzungslagen: -
Identifikationspunkte	-
Stärken – Schwächen	
Stärken	- positive Entwicklungsperspektiven durch neues Ärzte-/Apothekerhaus und zusätzliche Wohnbevölkerung - keine Leerstände - gute verkehrliche Anbindung (sowohl öffentlicher als auch Individualverkehr) - grundlegendes Dienstleistungsangebot, das die Verknüpfung von Arztbesuch und Einkaufen ermöglicht, aber...
Schwächen	- ...das Dienstleistungsangebot ist größtenteils auf Arztpraxen konzentriert, strahlt keine Besonderheit aus und leistet nur einen geringen Beitrag für die Attraktivität des Standorts - Sortimentsstruktur auf kurzfristige Sortimentsstufe (insb. Nahrungs- und Genussmittel) konzentriert → kein breites Warenangebot - Standort dient nur dem Einkaufen → rein funktionell ausgerichtet, keine Aufenthaltsqualität - hoher Versiegelungsgrad und keine öffentlichen Grünflächen - Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ausbaufähig, keine Abstellmöglichkeiten für Fahrräder - Keine Außengastronomie - Kein zentraler Platz, der als Anziehungspunkt fungiert
Gesamteindruck	Funktionales Nahversorgungszentrum für den täglichen Bedarf und mit guter Verkehrsanbindung
Versorgungsfunktion	stadtbezirksbezogene Versorgungsfunktion

5.1.3 Gerderath

Hinweis: Da der Angebotsschwerpunkt Gerderath nicht im EHK 2011 enthalten war, besteht keine Abgrenzung, die für eine Analyse des IST-Bestandes elementar ist. Zur Abgrenzbarkeit des Gerderather Zentrums wird eine vorläufige Abgrenzung verwendet, auf der die nachfolgenden Werte – insbesondere des Steckbriefs – basieren.

Der Ortsteil Gerderath liegt im äußersten Nordwesten von Erkelenz – an der Grenze zur Nachbarstadt Wassenberg bzw. seinem Ortsteil Myhl – und ist der namensgebende Teil des größten Stadtbezirks 02 - *Gerderath* (vgl. Kap. 4.2.2). Das Gerderather Zentrum ist von mehreren Wohngebieten umgeben. Es bildet einen Angebotsschwerpunkt, der – ähnlich wie Erkelenz-Nord – zum überwiegenden Teil (97 %) der Nahversorgung dient. Der Magnetbetrieb ist ein Lebensmittelmarkt (Rewe) mit einer GVFK von rd. 1.050 m², der als Anker fungiert und um den sich alle anderen Nutzungen gruppieren. Insgesamt beläuft sich die Gesamtverkaufsfläche auf rd. 1.200 m², wodurch das Gerderather Zentrum ein eher kleiner Standortbereich ist. Weiter westlich, in rd.

420 m Luftlinienentfernung dazu, befindet sich ein weiterer Lebensmittelmarkt (Norma), der nicht mehr Bestandteil des vorläufigen Zentrums ist und bereits heute die Schwelle der Großflächigkeit übersteigt. Zusätzlich ist die Erweiterung des Marktes bereits genehmigt. Damit wirkt sich der Norma als Konkurrenzstandort für das Gerderather Zentrum aus.

Die Ortsdurchgangsstraße Lauerstraße (L 19) durchläuft den Ortsteil in Ost-West-Richtung und bildet die nördliche Grenze des Gerderather Zentrums. Außerdem umfasst der Standortbereich die Schulstraße, überwiegend ist diese jedoch die westliche Grenze des Standortbereichs. Einzige Ausnahme ist ein Gebäudekomplex im nördlichen Bereich, der mehrere Nutzungen beherbergt.

Anders als Erkelenz-Nord ist das Gerderather Zentrum ein historisch gewachsenes Ortsteilzentrum, das vor ein paar Jahren aufgewertet wurde und als „Neue Mitte“ entstand. Es besteht aus:

- mehreren Einzelhandelsnutzungen – einem modernen Lebensmittelmarkt (Rewe) sowie einigen kleinen Einzelhandelsbetrieben, die an der Lauerstraße liegen –,
- einem breit aufgestellten Dienstleistungsangebot (Arztpraxen, Apotheke, Bankfiliale, Pflegeeinrichtung, Steuerberatung sowie Fahrschule) und
- weiteren zentralörtlichen Funktionen (Bürgerhaus, Grundschule, Kindergarten), die im oder unmittelbar angrenzend ans Gerderather Zentrum angesiedelt sind.

All das trägt zu einem attraktiven und belebten Zentrum bei.

Durch die unmittelbare Nähe zur Ortsdurchgangsstraße Lauerstraße ist die Erreichbarkeit für Pkw gut. Parkmöglichkeiten sind durch einen Sammelparkplatz am Lebensmittelmarkt vorhanden. Ansonsten ist das Zentrum insbesondere für die fußläufige Erreichbarkeit der Gerderather Wohnbevölkerung ausgelegt. Die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ist solide. Eine Bushaltestelle sorgt für die ÖPNV-Erreichbarkeit, die von drei Buslinien angefahren wird. Verkehrlich ist das Gerderather Zentrum insgesamt gut aufgestellt.

Steckbrief

Die detaillierten Charakteristika des Gerderather Zentrums sind in folgendem Steckbrief aufgeführt:

Standortprofil: Gerderath

Karte 9: Einzelhandelsbetriebe nach Bedarfsstufen und ergänzende Nutzungen im Angebotsschwerpunkt Gerderath



großflächiger Einzelhandel (< 800 m² VKF)

- BM** Baumarktsortimente
- Be** Bekleidung
- BZ** Blumen (Indoor) / Zoo
- GM** Gartenmarktsortimente
- GH** Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren
- Mö** Möbel
- LM** Nahrungs- und Genussmittel
- So** Sonstiges
- SF** Sport und Freizeit

Leerstände

- X** Leerstand

Sonstiger Einzelhandel (< 800 m²)

- kurzfristige Bedarfsstufe
- mittelfristige Bedarfsstufe
- langfristige Bedarfsstufe

Größenklassen

- < 100 m² Gesamtverkaufsfläche
- 100 - 399 m² Gesamtverkaufsfläche
- 400 - 800 m² Gesamtverkaufsfläche

Sonstige Nutzungen

- Dienstleistung & Handwerk

- Kunst, Kultur, Bildung

- Gastgewerbe

- KFZ-Handel

- Öffentliche Einrichtung

- Leerstand (kein EH-Leerstand)

Größenklassen

- 1 sonstige Nutzung
- 2 bis 4 sonstige Nutzungen
- mehr als 4 sonstige Nutzungen

Abgrenzung

- ZVB 2022

Quelle: eigene Darstellung und Erhebung (Dezember 2020 sowie Januar und Mai 2021) auf Basis von Kartengrundlagen der Stadt Erkelenz; vorläufige Abgrenzung gemäß EHK 2022

Lage	
Stadtbezirk	02 - Gerderath
Ausdehnung / Straßen	Im Wesentlichen: Lauerstraße, Schulstraße Ausdehnung: ca. 120 m (Nord-Süd), ca. 250 m (West-Ost)
Wettbewerbsstandorte (Luftlinie)	Entfernung zu: Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich (Stadtbezirk 01 - Erkelenz) ca.

Standortprofil: Gerderath

6.700 m

Erkelenz-Nord (Stadtbezirk 01 - Erkelenz) ca. 7.000 m

Erkelenz-West (Stadtbezirk 01 - Erkelenz) ca. 6.200 m

Erkelenz-Süd (Stadtbezirk 01 - Erkelenz) ca. 6.400 m

Einzelhandelsangebot

Warengruppe	Anzahl Betriebe (absolut)	Verkaufsfläche (in m²)
Nahrungs- und Genussmittel	4	985
Blumen (Indoor) / Zoo	-	15
Gesundheit und Körperpflege	1	115
PBS / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	-	30
überwiegend kurzfristiger Bedarf	5	1.145
Bekleidung	-	5
Schuhe / Lederwaren	-	-
GPK / Haushaltswaren	-	30
Spielwaren / Hobbyartikel	-	-
Sport und Freizeit	-	-
überwiegend mittelfristiger Bedarf	-	35
Wohneinrichtung	-	-
Möbel	-	-
Elektro / Leuchten	-	-
Elektronik / Multimedia	-	-
med. und orthopädische Artikel	-	-
Uhren / Schmuck	-	-
Baumarktsortimente	-	-
Gartenmarktsortimente	-	-
überwiegend langfristiger Bedarf	-	-
Gesamt (inkl. Sonstiges)	5	1.180

Quelle: eigene Darstellung und Berechnungen auf Grundlage der Einzelhandelsbestandserhebung im Dezember 2020 sowie Januar und Mai 2021; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen; Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs nach EHK 2022

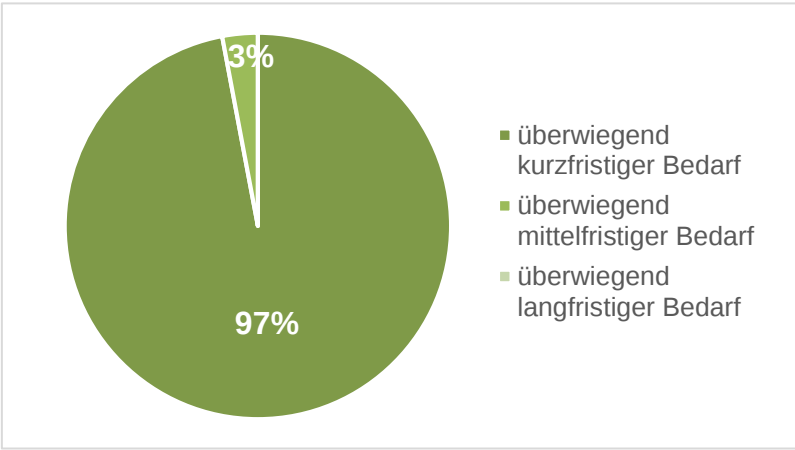
Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe

Verkaufsfläche

Rd. 1.200 m² (rd. 30 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk 03 - Gerderath, rd. 1 % der städtischen Gesamtverkaufsfläche)

Anzahl der Betriebe

5 Einzelhandelsbetriebe

Standortprofil: Gerderath	
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche)	1 Betrieb mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.050 m²
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
Sortimentsstruktur	 ■ überwiegend kurzfristiger Bedarf ■ überwiegend mittelfristiger Bedarf ■ überwiegend langfristiger Bedarf
Magnetbetriebe (nach Größe)	Rewe
Wochenmarkt	-
Dienstleister (in den Erdgeschosslagen)	Arztpraxen, Apotheke, Bankfiliale, Pflegeeinrichtung Steuerberatung, Fahrschule
Funktionsrelevante Einrichtungen & Identifikationspunkte (im oder unmittelbar angrenzend an den Standortbereich)	Bürgerhaus Grundschule Kindergarten
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Hauptverkehrsstraßen um den ZVB: Lauerstraße (L 19) Anschluss an die Hauptverkehrsstraßen: Genender Straße/Alte Römerstraße (L 46)
Parkmöglichkeiten (öffentlich)	Sammelparkplatz, teilweise straßenbegleitende Stellflächen
ÖPNV	Bahn: - (Nächster Bahnhof: Bahnhof Erkelenz im ZVB Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich) Bus: 3 Buslinien (1 Haltestelle im Standortbereich)
Leerstände	
Leerstände (Anzahl)	0 Betriebe (0 % der Anzahl der Betriebe im Standortbereich Gerderath, 0 % der Anzahl der gesamtstädtischen Leerstände)
Leerstände (Fläche)	0 m² (0 % der Verkaufsfläche im Standortbereich Gerderath, 0 % der gesamtstädtischen Leerstandsfläche)
Räumlicher Schwerpunkt	-

Standortprofil: Gerderath

Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Historisch gewachsenes Zentrum mit modernen Ergänzungsbauten
Einzelhandelslagen	Hauptlage: Lauerstraße Nebenlagen: - Ergänzungslagen: Schulstraße mit geringer Einzelhandelsdichte und ergänzendem Dienstleistungsangebot
Identifikationspunkte	Benachbartes Bürgerhaus
Stärken – Schwächen	
Stärken	- moderner Lebensmittelmarkt - (für ein Ortsteilzentrum) vielfältiges und attraktives Dienstleistungsangebot - keine Leerstände - zahlreiche Grünflächen in unmittelbarer Nähe - gute verkehrliche Anbindung (sowohl Individualverkehr als auch fußläufige Erreichbarkeit)
Schwächen	- Sortimentsstruktur auf kurzfristige Sortimentsstufe (insb. Nahrungs- und Genussmittel) konzentriert → kein breites Warenangebot - Konkurrenzstandort (Norma) in unmittelbarer Nähe (rd. 420 m) - Verkehrsbelastung durch die Ortsdurchgangsstraße Lauerstraße - Keine Außengastronomie - Kein zentraler Platz, der als Anziehungspunkt fungiert
Gesamteindruck	Historisch gewachsenes Nahversorgungszentrum für den täglichen Bedarf und mit guter Verkehrsanbindung
Versorgungsfunktion	stadtbezirksbezogene Versorgungsfunktion

5.1.4 Erkelenz-West

Hinweis: Da der Angebotsschwerpunkt Erkelenz-West zwar im EHK 2011 enthalten, nicht aber abgegrenzt war, besteht keine Abgrenzung, die für eine Analyse des IST-Bestandes elementar ist. Zur Abgrenzbarkeit von Erkelenz-West wird eine vorläufige Abgrenzung verwendet, auf der die nachfolgenden Werte – insbesondere des Steckbriefs – basieren.

Erkelenz-West ist ein Standort für großflächigen Einzelhandel und befindet sich im Westen der Kernstadt Erkelenz in nicht städtebaulich integrierter Lage, rd. 250 m vom ZVB Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich entfernt. Der Standort hat den Charakter eines Gewerbegebiets. Der Schwerpunkt des Standorts liegt in der kurzfristigen Bedarfsstufe, genauer gesagt im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel⁵¹, das rd. 44 % der GVKF des Standorts ausmacht. Präzisiert handelt es sich um einen Sonderstandort, der über eine Vielzahl an großflächigen Einzelhandelsbetrieben

⁵¹ Erkelenz-West ist im EHK 2011 als „Gewerbegebiet / Sondergebiet als Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung“ ausgewiesen.

verfügt. Mit einem Anteil an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche von rd. 30 % ist Erkelenz-West der größte Angebotsschwerpunkt in Erkelenz, die aus gesamtstädtischer Sicht zu einer quantitativen Schieflage führt.

Im Vergleich zum EHK 2011 zeigt sich ein Anstieg der GVKF: So nahm die GVKF von Erkelenz-West um fast 12 % zu, was u. a. in der kurzfristigen Bedarfsstufe (insbesondere den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege) begründet ist.

Mit mehr als der doppelten Gesamtverkaufsfläche besteht eine ausgeprägte Konkurrenzsituation zum Innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich. Zwar bedient Erkelenz-West schwerpunktmäßig andere Sortimente als der Innerstädtische Hauptgeschäftsbereich, dennoch sind einige zentrenrelevanten Sortimente in diesem Standortbereich vertreten⁵². Zudem dürfte Erkelenz-West bei Neuansiedlungen wesentlich attraktiver sein als der Innerstädtische Hauptgeschäftsbereich, auch aufgrund der guten Pkw-Erreichbarkeit des Standorts sowie der geringen Flächenverfügbarkeit in der Innenstadt.

Die vorläufige Abgrenzung umfasst die Paul-Rüttchen-Straße, die die zentrale Verkehrsachse in der Mitte des Standortbereich bildet und im Norden zum Adam-Stegerwald-Hof wird und die beiden Stichstraßen Adam-Opel-Straße und August-Horch-Straße. Darüber hinaus ist die Verkehrsachse Antwerpener Straße (L 227) Bestandteil des Angebotsschwerpunkts.

Genau wie das NVZ Erkelenz-Nord ist der Standortbereich Erkelenz-West auf Funktionalität ausgerichtet. Bebauung sowie Gestaltung des öffentlichen Raums sind einfach und funktional gestaltet. Der Straßenraum ist (wie vielerorts) auf Pkw ausgerichtet, Fußverkehr ist in den Randbereich gedrängt, Fahrradverkehr findet kaum statt. Die Aufenthaltsqualität ist sehr gering. Der Schwerpunkt des Dienstleistungsangebots liegt bei Kfz-Betrieben und Imbissen.

Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung ist der Standortbereich für Pkw-Kundschaft sehr attraktiv: Durch die unmittelbare Nähe zu mehreren Hauptverkehrsstraßen – insbesondere zur Antwerpener Straße (L 227) – ist die Erreichbarkeit für Pkw gut. Parkmöglichkeiten sind durch mehrere große Sammelparkplätze rund um die vielen großflächigen Einzelhandelsbetriebe in großer Zahl vorhanden. Damit ist bereits erkennbar, dass der Standort in hohem Maße Pkw-kundenorientiert ist. Andere Verkehrsmittel spielen bei der Erreichbarkeit von Erkelenz-West nur eine untergeordnete Rolle. Einzig der ÖPNV ist gut ausgebaut: Die Anbindung mit dem Bus übernehmen fünf Haltestellen, die von neun Buslinien angefahren werden. Allerdings darf bezweifelt werden, ob ein spürbarer Anteil der Kundschaft den Standort mit dem ÖPNV bereist.

Insgesamt stehen Einkaufen (für den täglichen Bedarf) und Erreichbarkeit im Mittelpunkt.

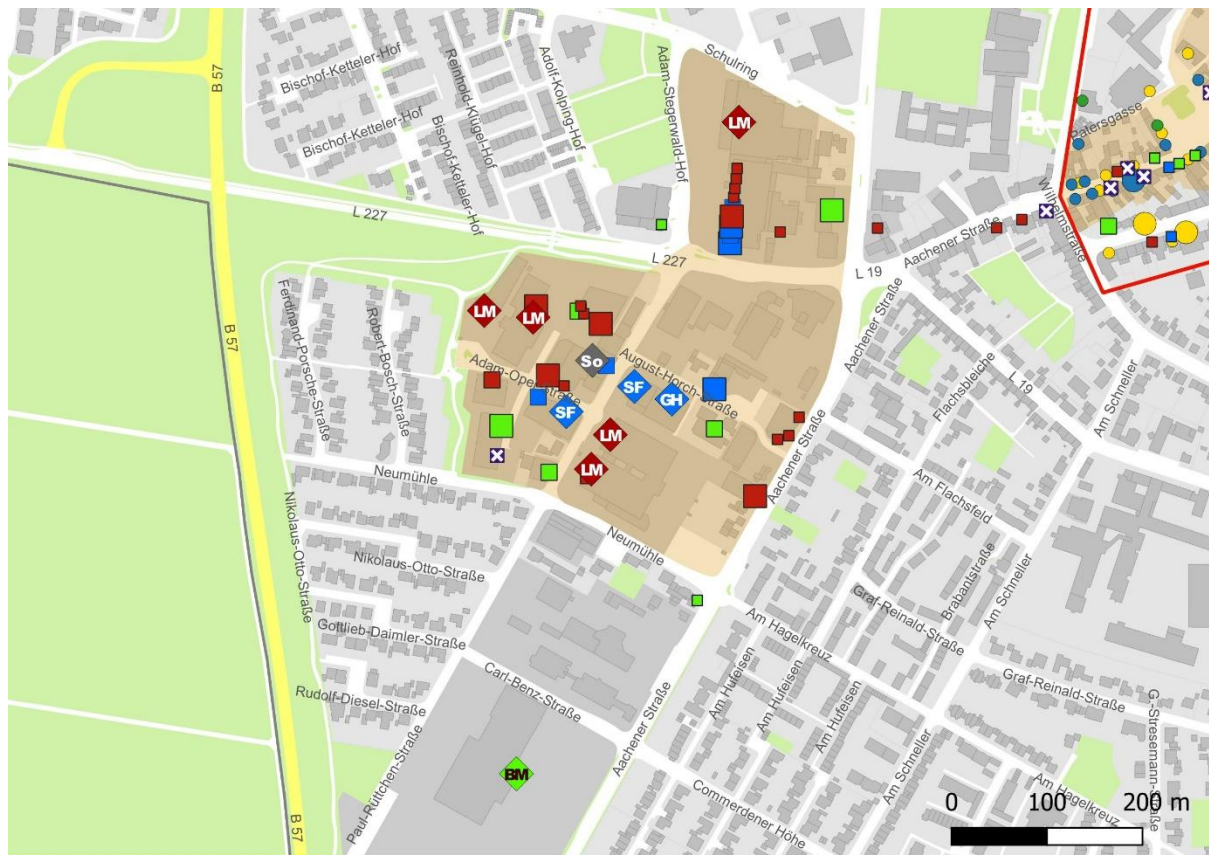
Steckbrief

Die detaillierten Charakteristika des Standortbereich Erkelenz-West sind in folgendem Steckbrief aufgeführt:

⁵² In der Sortimentsstruktur zeigen sich auch einige zentrenrelevante Sortimente (vgl. Kap. 7.4), insbesondere Bekleidung, GPK / Haushaltswaren sowie Schuhe / Lederwaren, die zusammen einen Anteil an der Gesamtverkaufsfläche von Erkelenz-West von 15 % einnehmen. Hingegen sind in der Warengruppe Sport und Freizeit, die einen „Graubereich“ darstellt, nur Betriebe im Standortbereich Erkelenz-West angesiedelt, die nicht zentrenrelevante Sortimente enthalten (Reitsportartikel sowie Fahrräder und technisches Zubehör).

Standortprofil: Erkelenz-West

Karte 10: Einzelhandelsbetriebe nach Bedarfsstufen im Angebotsschwerpunkt Erkelenz-West



großflächiger Einzelhandel (< 800 m² VKF)

- BM** Baumarktsortimente
- Be** Bekleidung
- BZ** Blumen (Indoor) / Zoo
- GM** Gartenmarktsortimente
- GH** Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren
- Mö** Möbel
- LM** Nahrungs- und Genussmittel
- So** Sonstiges
- SF** Sport und Freizeit

Leerstände

- X** Leerstand

Sonstiger Einzelhandel (< 800 m²)

- kurzfristige Bedarfsstufe
- mittelfristige Bedarfsstufe
- langfristige Bedarfsstufe

Größenklassen

- < 100 m² Gesamtverkaufsfläche
- 100 - 399 m² Gesamtverkaufsfläche
- 400 - 800 m² Gesamtverkaufsfläche

Sonstige Nutzungen

- Dienstleistung & Handwerk

- Kunst, Kultur, Bildung

- Gastgewerbe

- KFZ-Handel

- Öffentliche Einrichtung

- Leerstand (kein EH-Leerstand)

Größenklassen

- 1 sonstige Nutzung
- 2 bis 4 sonstige Nutzungen
- mehr als 4 sonstige Nutzungen

Abgrenzung

- Angebotsschwerpunkt 2022

Quelle: eigene Darstellung und Erhebung (Dezember 2020 sowie Januar und Mai 2021) auf Basis von Kartengrundlagen der Stadt Erkelenz; vorläufige Abgrenzung gemäß EHK 2022

Lage	
Stadtbezirk	01 - Erkelenz
Ausdehnung / Straßen	Im Wesentlichen: Paul-Rüttchen-Straße, Adam-Opel-Straße, Antwerpener Straße (L 227), Adam-Stegerwald-Hof, August-Horch-Straße Ausdehnung: ca. 550 m (Nord-Süd), ca. 400 m (West-Ost)
Wettbewerbsstandorte (Luftlinie)	Entfernung zu: Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich (Stadtbezirk 01 - Erkelenz) ca.

Standortprofil: Erkelenz-West

250 m

Erkelenz-Nord (Stadtbezirk 01 - Erkelenz) ca. 1.450 m

Gerderath (Stadtbezirk 02 - Gerderath) ca. 6.150 m

Erkelenz-Süd (Stadtbezirk 01 - Erkelenz) ca. 550 m

Einzelhandelsangebot

Warengruppe	Anzahl Betriebe (absolut)	Verkaufsfläche (in m²)
Nahrungs- und Genussmittel	15	10.785
Blumen (Indoor) / Zoo	3	1.490
Gesundheit und Körperpflege	3	2.170
PBS / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	2	440
überwiegend kurzfristiger Bedarf	23	14.885
Bekleidung	5	1.875
Schuhe / Lederwaren	2	895
GPK / Haushaltswaren	1	915
Spielwaren / Hobbyartikel	-	325
Sport und Freizeit	3	2.130
überwiegend mittelfristiger Bedarf	11	6.140
Wohneinrichtung	1	1.005
Möbel	3	1.350
Elektro / Leuchten	-	100
Elektronik / Multimedia	-	90
med. und orthopädische Artikel	-	5
Uhren / Schmuck	-	40
Baumarktsortimente	1	600
Gartenmarktsortimente	1	470
überwiegend langfristiger Bedarf	6	3.660
Gesamt (inkl. Sonstiges)	40	24.685

Quelle: eigene Darstellung und Berechnungen auf Grundlage der Einzelhandelsbestandserhebung im Dezember 2020 sowie Januar und Mai 2021; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen; Abgrenzung des Standortbereichs nach EHK 2022

Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe

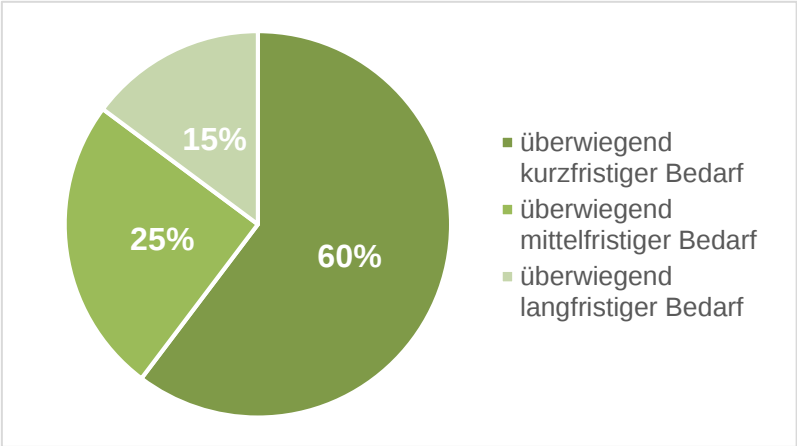
Verkaufsfläche

Rd. 24.700 m² (rd. 34 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk 01 - Erkelenz, rd. 30 % der städtischen Gesamtverkaufsfläche)

Anzahl der Betriebe

40 Einzelhandelsbetriebe

Standortprofil: Erkelenz-West

Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche)	9 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 15.950 m²
Einzelhandelsstruktur Sortimentsschwerpunkte Sortimentsstruktur	in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege sowie Sport und Freizeit  ■ überwiegend kurzfristiger Bedarf ■ überwiegend mittelfristiger Bedarf ■ überwiegend langfristiger Bedarf
Magnetbetriebe (nach Größe)	Kaufland, Rewe, Thomas Philipps, Penny, Aldi, Tedi, Getränke Hoffmann, Reitsport-Exclusiv Outlet, Reitsport-Exclusiv
Wochenmarkt	-
Dienstleister (in den Erdgeschosslagen)	Schwerpunkte: Gastronomiebetriebe wie Imbisse und Restaurants; Kfz-Betriebe
Funktionsrelevante Einrichtungen & Identifikationspunkte	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Hauptverkehrsstraßen: Antwerpener Straße (L 227), Paul-Rüttchen-Straße Anschluss an die Hauptverkehrsstraßen: Aachener Straße (L 19), Umgehungsstraße (B57)
Parkmöglichkeiten (öffentlich)	Zahlreiche Sammelparkplätze (rund um die großflächigen Einzelhandelsbetriebe), teilweise straßenbegleitende Stellflächen
ÖPNV	Bahn: - (Nächster Bahnhof: Bahnhof Erkelenz im ZVB Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich) Bus: 9 Buslinien (5 Haltestelle im Standortbereich)
Leerstände	
Leerstände (Anzahl)	1 Betrieb (2 % der Anzahl der Betriebe im Standortbereich Erkelenz-West, 2 % der Anzahl der gesamtstädtischen Leerstände)
Leerstände (Fläche)	375 m² (1 % der Verkaufsfläche im Standortbereich Erkelenz-West, 5 % der gesamtstädtischen Leerstandsfläche)
Räumlicher Schwerpunkt	Kein räumlicher Schwerpunkt

Standortprofil: Erkelenz-West	
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Standortbereich in einem Gewerbegebiet (Schwerpunkt: kurzfristige Bedarfsstufe)
Einzelhandelslagen	Hauptlagen: Paul-Rüttchen-Straße Nebenlagen: Adam-Opel-Straße, August-Horch-Straße sowie Adam-Stegerwald-Hof mit durchschnittlichen Einzelhandelsdichten und ergänzenden Dienstleistungsangebot Ergänzungslagen: Antwerpener Straße (L 227) mit ergänzenden Einzelhandelsdichten und geringen Dienstleistungsangeboten
Identifikationspunkte	-
Stärken – Schwächen	
Stärken	- Großes und breites Einzelhandelsangebot mit vielen großflächigen Einzelhandelsbetrieben - gute verkehrliche Anbindung (insbesondere Individualverkehr, aber auch ÖPNV) - kaum Leerstände - attraktive Einkaufsmöglichkeit für Pkw-Kundschaft (sehr gute Erreichbarkeit und Vielzahl an Parkplätzen)
Schwächen	- Konkurrenz für andere Standortbereiche, insbesondere dem Innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich, aufgrund von... - o ...der quantitativen Ausstattung → quantitative Schieflage - o ...einigen zentrenrelevanten Sortimenten (Bekleidung, GPK / Haushaltswaren sowie Schuhe / Lederwaren), aber... ▪ ...gemäß dem EHK 2011 nicht in Gewerbegebiete gehören (EHK 2011: 132 f.) - o ...einigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege), aber... ▪ ...gemäß dem EHK 2011 nicht in Gewerbegebiete gehören (EHK 2011: 133) - o ...der räumlichen Nähe zum Innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich - hoher Filialisierungsgrad, kaum inhabergeführter Einzelhandel - Dienstleistungsangebot beschränkt sich auf Kfz-Betriebe und Imbisse - Bebauung und öffentlicher Raum sind einfach gestaltet und auf Funktionalität ausgelegt → Einkaufen und Erreichbarkeit stehen im Fokus - hoher Versiegelungsgrad und keine öffentlichen Grünflächen - Standortbereich Pkw-kundenorientiert → hohe Verkehrsbelastung, andere Verkehrsmittel finden wenig oder kaum statt - Kaum Aufenthaltsqualität und Außengastronomie
Gesamteindruck	Sonderstandort mit großem und breitem Einzelhandelsangebot (mit Schwerpunkt in der kurzfristigen Bedarfsstufe) und Fokus auf Pkw-Kundschaft, aber auch Konkurrenz für andere Standortbereiche (insb. für den Innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich) und mehrere zentrenrelevante Sortimente
Versorgungsfunktion	Stadtbezirksweite, tlw. gesamtstädtische Versorgungsfunktion

5.1.5 Erkelenz-Süd

Hinweis: Da der Angebotsschwerpunkt Erkelenz-Süd zwar im EHK 2011 enthalten, nicht aber abgegrenzt war, besteht keine Abgrenzung, die für eine Analyse des IST-Bestandes elementar ist. Zur Abgrenzbarkeit von Erkelenz-Süd wird eine vorläufige Abgrenzung verwendet, auf der die nachfolgenden Werte – insbesondere des Steckbriefs – basieren.

Der Angebotsschwerpunkt Erkelenz-Süd befindet sich in nicht städtebaulich integrierter Lage im Südwesten der Kernstadt Erkelenz. Insgesamt beträgt die GVKF rd. 11.950 m², somit ist der Standortbereich geringfügig besser ausgestattet als der Innerstädtische Hauptgeschäftsbereich (vgl. Kap. 5.1.1).

Der Schwerpunkt von Erkelenz-Süd liegt in der langfristigen Bedarfsstufe, die rd. 95 % der GVKF des Standorts ausmacht. Insbesondere Baumarktsortimente, aber auch Möbel nehmen einen Großteil der sortimentspezifischen Verkaufsfläche ein. Diese Sortimente zeichnet eine geringe Kauffrequenz/-häufigkeit aus. Die GVFK verteilt sich auf lediglich neun Betriebe, somit zeigt sich eine hohe Größenstruktur von rd. 1.330 m² pro Betrieb. Dies verwundert wenig, da die vorgehaltenen Sortimente sehr flächenintensiv sind und große Verkaufsflächen benötigen.

Der Angebotsschwerpunkt Erkelenz-Süd liegt südlich der Gewerbestraße Süd, die in Ost-West-Richtung im Süden der Erkelenzer Kernstadt verläuft (vgl. Karte 11). Nördlich davon befindet sich ein großflächiger Lebensmittelmarkt (Lidl), der durch die Barrierewirkung der Gewerbestraße Süd zu weit entfernt liegt, als dass man von einer städtebaulichen Einheit sprechen könnte. Demzufolge ist der Lidl nicht Bestandteil des Angebotsschwerpunkts Erkelenz-Süd. Vielmehr gruppieren sich die Einzelhandelsbetriebe, die innerhalb der vorläufigen Abgrenzung liegen, beidseits um die Gewerbestraße Süd, die als Stichstraße an die gleichnamige Ost-West-Verbindung andockt.

Bebauung und Gestaltung sind – entsprechend der angebotenen Sortimente – einfach gehalten. Funktionalität bestimmt das Bild. Da es sich i. d. R. um große und schwere Waren handelt, die im Angebotsschwerpunkt Erkelenz-Süd angeboten werden, liegt der verkehrliche Fokus eindeutig auf der Optimierung von Erreichbarkeit für Pkw sowie deren Parkmöglichkeiten. Über die Gewerbestraße Süd sind die überregionalen Verbindungen Aachener Straße (L 227), die Umgehungsstraße (B 57) sowie die Autobahn (A 46) zu erreichen. Somit ist die verkehrliche Erschließung für Pkw-Kundschaft optimal, andere Verkehrsmittel spielen keine große Rolle.

Im Regionalplanentwurf Köln (2021) liegt Erkelenz-Süd im Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) und damit nicht im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB), weshalb die Entwicklungsoptionen des Standorts – die über den jetzigen Bedarf hinausgehen – nur sehr begrenzt sind.⁵³ Die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die Entwicklung in die Großflächigkeit hinein sowie die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist dort gemäß Ziel 6.5-1 des LEP NRW untersagt. Nur kleinflächiger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ist zulässig. Das ist deshalb so entscheidend, weil die Attraktivität solcher dezentralen Standorte wie Erkelenz-Süd maßgeblich von großflächigen Betrieben abhängt.

Steckbrief

Die detaillierten Charakteristika des Standortbereich Erkelenz-West sind in folgendem Steckbrief aufgeführt:

⁵³ Darauf wurde bereits im Vorgängerkonzept hingewiesen (EHK 2011: 131).

Standortprofil: Erkelenz-Süd

Karte 11: Einzelhandelsbetriebe nach Bedarfsstufen im Angebotsschwerpunkt Erkelenz-Süd



großflächiger Einzelhandel (< 800 m² VKF)

- Baumsortimente
- Bekleidung
- Blumen (Indoor) / Zoo
- Gartenmarktsortimente
- Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren
- Möbel
- Nahrungs- und Genussmittel
- Sonstiges
- Sport und Freizeit

Leerstände

- Leerstand

Sonstiger Einzelhandel (< 800 m²)

- kurzfristige Bedarfsstufe
- mittelfristige Bedarfsstufe
- langfristige Bedarfsstufe

Größenklassen

- < 100 m² Gesamtverkaufsfläche
- 100 - 399 m² Gesamtverkaufsfläche
- 400 - 800 m² Gesamtverkaufsfläche

Sonstige Nutzungen

- Dienstleistung & Handwerk

- Kunst, Kultur, Bildung

- Gastgewerbe

- KFZ-Handel

- Öffentliche Einrichtung

- Leerstand (kein EH-Leerstand)

Größenklassen

- 1 sonstige Nutzung
- 2 bis 4 sonstige Nutzungen
- mehr als 4 sonstige Nutzungen

Abgrenzung

- Angebotsschwerpunkt 2022

Quelle: eigene Darstellung und Erhebung (Dezember 2020 sowie Januar und Mai 2021) auf Basis von Kartengrundlagen der Stadt Erkelenz; vorläufige Abgrenzung gemäß EHK 2022

Lage	
Stadtbezirk	01 - Erkelenz
Ausdehnung / Straßen	Im Wesentlichen: Gewerbestraße Süd Ausdehnung: ca. 200 m (Nord-Süd), ca. 350 m (West-Ost)
Wettbewerbsstandorte (Luftlinie)	Entfernung zu: Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich (Stadtbezirk 01 - Erkelenz) ca.

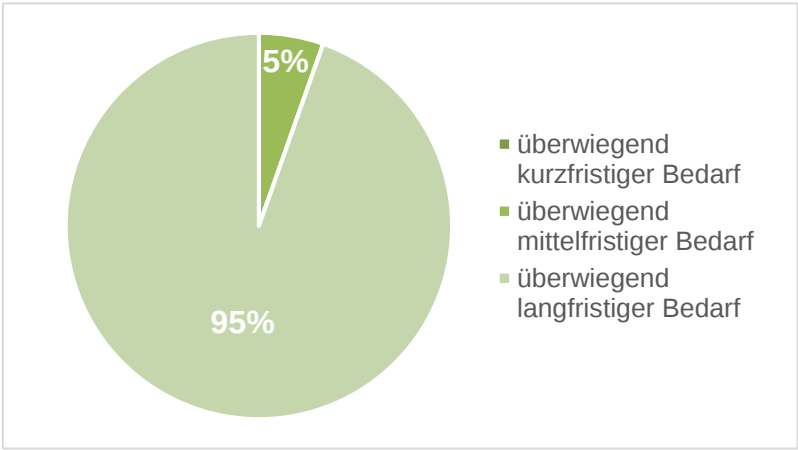
Standortprofil: Erkelenz-Süd

	1.050 m Erkelenz-Nord (Stadtbezirk 01 - Erkelenz) ca. 2.450 m Gerderath (Stadtbezirk 02 - Gerderath) ca. 6.400 m Erkelenz-West (Stadtbezirk 01 - Erkelenz) ca. 550 m		
Einzelhandelsangebot	Warengruppe	Anzahl Betriebe (absolut)	Verkaufsfläche (in m²)
	Nahrungs- und Genussmittel	-	-
	Blumen (Indoor) / Zoo	-	-
	Gesundheit und Körperpflege	-	-
	PBS / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	-	-
	überwiegend kurzfristiger Bedarf	-	-
	Bekleidung	-	20
	Schuhe / Lederwaren	-	40
	GPK / Haushaltswaren	-	10
	Spielwaren / Hobbyartikel	-	-
	Sport und Freizeit	1	575
	überwiegend mittelfristiger Bedarf	1	645
	Wohneinrichtung	-	-
	Möbel	2	2.730
	Elektro / Leuchten	-	120
	Elektronik / Multimedia	-	-
	med. und orthopädische Artikel	-	-
	Uhren / Schmuck	1	20
	Baumarktsortimente	4	8.165
	Gartenmarktsortimente	1	255
	überwiegend langfristiger Bedarf	8	11.290
	Gesamt (inkl. Sonstiges)	9	11.935

Quelle: eigene Darstellung und Berechnungen auf Grundlage der Einzelhandelsbestandserhebung im Dezember 2020 sowie Januar und Mai 2021; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen; Abgrenzung des Standortbereichs nach EHK 2022

Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe

Verkaufsfläche	Rd. 11.950 m² (rd. 16 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk 01 - Erkelenz, rd. 14 % der städtischen Gesamtverkaufsfläche)
Anzahl der Betriebe	9 Einzelhandelsbetriebe

Standortprofil: Erkelenz-Süd	
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche)	2 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 10.200 m²
Einzelhandelsstruktur	
Sortimentsschwerpunkte	in den Warengruppen Baumarktsortimente sowie Möbel
Sortimentsstruktur	 ■ überwiegend kurzfristiger Bedarf ■ überwiegend mittelfristiger Bedarf ■ überwiegend langfristiger Bedarf
Magnetbetriebe (nach Größe)	Pötter Baustoffe, Küchen Schaffrath
Wochenmarkt	-
Dienstleister (in den Erdgeschosslagen)	Schwerpunkte: Handwerksbetriebe
Funktionsrelevante Einrichtungen & Identifikationspunkte	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Hauptverkehrsstraßen: Gewerbestraße Süd Anschluss an die Hauptverkehrsstraßen: Aachener Straße (L 19), Umgehungsstraße (B57), Autobahn (A 46)
Parkmöglichkeiten (öffentlich)	Zahlreiche Sammelparkplätze (rund um die großen Einzelhandelsbetriebe), straßenbegleitende Stellflächen
ÖPNV	Bahn: - (Nächster Bahnhof: Bahnhof Erkelenz im Innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich) Bus: 2 Buslinien (allerdings keine Haltestelle im Standortbereich, nächste Haltestelle im näheren Umfeld (rd. 250 m Luftlinie): Erkelenz Polizei)
Leerstände	
Leerstände (Anzahl)	0 Betrieb (0 % der Anzahl der Betriebe im Standortbereich Erkelenz-Süd, 0 % der Anzahl der gesamtstädtischen Leerstände)
Leerstände (Fläche)	0 m² (0 % der Verkaufsfläche im Standortbereich Erkelenz-Süd, 0 % der gesamtstädtischen Leerstandsfläche)
Räumlicher Schwerpunkt	-

Standortprofil: Erkelenz-Süd

Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Standortbereich in einem Gewerbegebiet (Schwerpunkt: langfristige Bedarfsstufe)
Einzelhandelslagen	Hauptlagen: Gewerbestraße Süd Nebenlagen: - Ergänzungslagen: -
Identifikationspunkte	-
Stärken – Schwächen	
Stärken	- Großes Einzelhandelsangebot mit Schwerpunkt in der langfristigen Bedarfsstufe (insbesondere Baumarktsortimente sowie Möbel) - Kaum Konkurrenz für andere Standortbereiche, da die angebotenen Sortimente in anderen Angebotsschwerpunkten kaum vertreten sind - inhabergeführter Einzelhandel - keine Leerstände - optimale Erreichbarkeit für Pkw-Kundschaft durch die Nähe zu großen Hauptverkehrsstraßen
Schwächen	- Einzelhandelsangebot beschränkt sich auf langfristige Bedarfsstufe → geringe Kauffrequenz/-häufigkeit - Einzelhandelsangebot entwickelt sich rückläufig (-19 %) - Standort auf Pkw-Kundschaft ausgelegt → andere Verkehrsmittel finden kaum statt - Standort fokussiert sich eindimensional (Angebot auf langfristige Bedarfsstufe konzentriert sowie Standortbereich auf Pkw-Kundschaft ausgelegt) → Risiko von Umsatzverlusten und Trading-down-Effekten, sobald die bestehenden Märkte schwächeln - Dienstleistungsangebot beschränkt sich auf Handwerksbetriebe - Bebauung und öffentlicher Raum sind einfach gestaltet - hoher Versiegelungsgrad und keine öffentlichen Grünflächen - Keine Aufenthaltsqualität und Außengastronomie - Kaum Entwicklungsmöglichkeit des Standorts durch Lage im GIB im Regionalplanentwurf Köln
Gesamteindruck	Sonderstandort mit großem Einzelhandelsangebot (mit Schwerpunkt in der langfristigen Bedarfsstufe) und Fokus auf Pkw-Kundschaft, aber auch nur geringfügigen Entwicklungsmöglichkeiten und niedriger Kauffrequenz/-häufigkeit
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtische Versorgungsfunktion

5.2 Großflächiger Einzelhandel

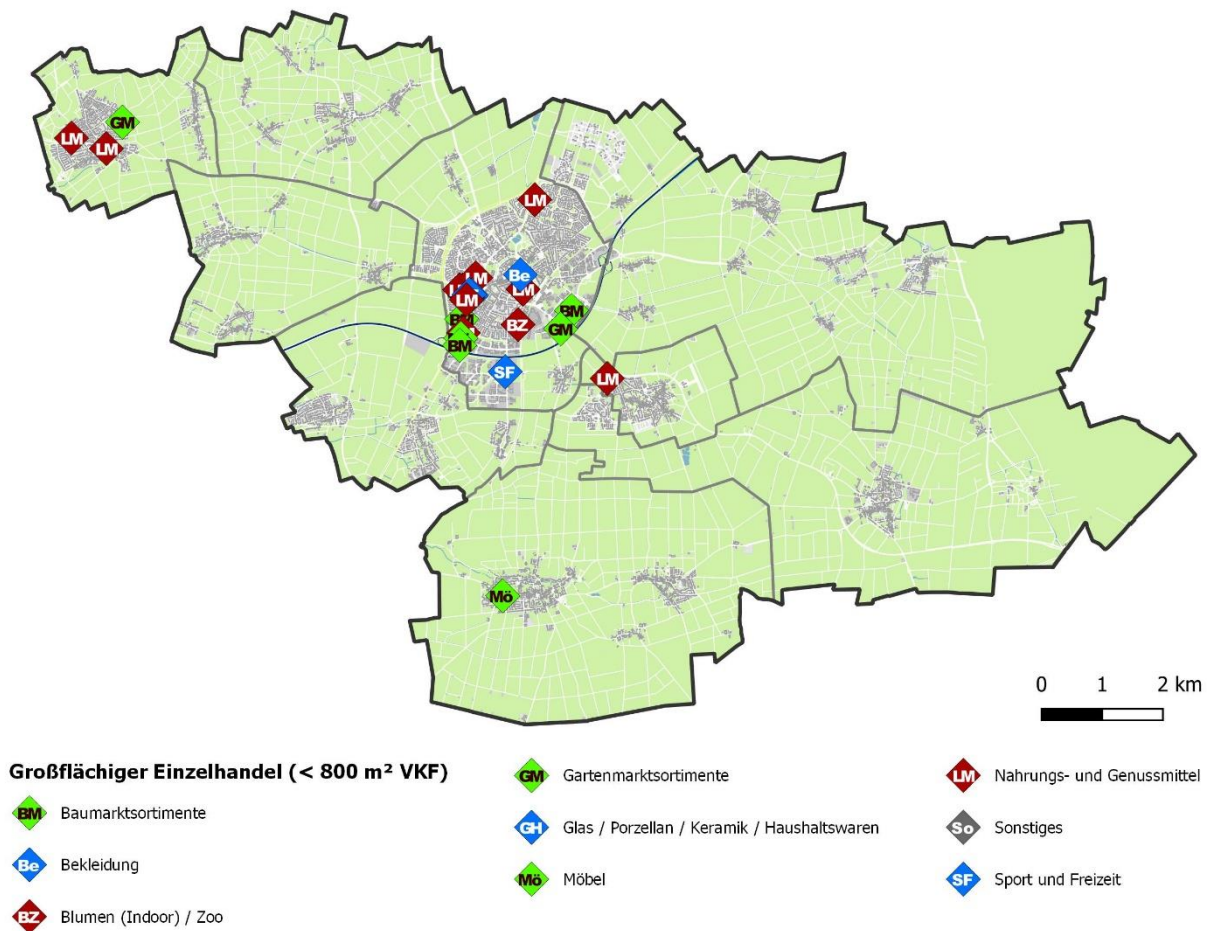
Der großflächige Einzelhandel ist, in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel, bauplanungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Dazu gehören u. a. Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte, Fachmärkte sowie auch Einkaufszentren. Die Einstufung als großflächiger Betrieb nach § 11 (3) BauNVO erfolgt mit Überschreiten der Regelvermutungsschwelle von 1.200 m² Bruttogeschossfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche.⁵⁴

Dem allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel folgend wird auch in der Stadt Erkelenz die Einzelhandelsstruktur in besonderem Maße durch großflächige Betriebsformen geprägt. Einzelne Warengruppen wie die Bereiche Bau- und Gartenmarktsortimente oder Möbel, aber auch zentrenprägende Warengruppen wie Bekleidung treten dabei besonders hervor. Die größte Anzahl an großflächigen Betrieben nehmen aber die Lebensmittelmärkte ein (Sortiment Nahrungs- und Genussmittel). Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Betriebe dieser Art zu einer attraktiven und umfassenden Sortiments- und Betriebsformenmischung beitragen. Jedoch können zu groß dimensionierte und / oder peripher – sowohl innerhalb des Stadtgebietes als auch in Nachbarkommunen – angesiedelte Betriebe negative Folgewirkungen für die Zentrenfunktion bzw. deren Entwicklungsperspektiven bewirken.

- Aktuell existieren in Erkelenz **25 großflächige Anbieter** mit einer **Verkaufsfläche** von rd. **53.100 m²**. Obwohl dazu nur rd. 10 % aller Betriebe gehören, entfällt auf sie fast zwei Drittel des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots.
- Mit rd. 22.450 m² Verkaufsfläche entfällt über rd. 42 % der Verkaufsfläche aller großflächigen Anbieter auf die Warengruppen **Bau- und Gartenmarktsortimente**. Dies ist in erster Linie auf die üblichen flächenintensiven Angebotsformen in diesen Warengruppen zurückzuführen. Hier sind besonders die großen Garten- und Baumärkte zu nennen (z. B. „Obi“, „Pöter Baustoffe“ oder „Gartencenter A. Müller-Platz“).
- Mit 11 Betrieben bzw. einer Verkaufsfläche von 17.550 m² entfallen ein Drittel der Verkaufsfläche, die von großflächigen Betrieben bereitgestellt wird, auf Anbieter mit dem Kernsortiment **Nahrungs- und Genussmittel**. Hier sind die strukturprägenden Lebensmittelanbieter (wie Verbrauchermärkte, Lebensmittelsupermärkte sowie Lebensmitteldiscounter) zu nennen, die in den zentralen Versorgungsbereichen, aber auch an ergänzenden Standorten angesiedelt sind.
- Räumlich ist eine Konzentration auf den Kernort Erkelenz deutlich erkennbar (80 % der großflächigen Betriebe). Lediglich fünf großflächige Betriebe sind in anderen Stadtbezirken lokalisiert: drei in Gerderath und jeweils einer in Kückhoven sowie in Lövenich.

⁵⁴ Vgl. dazu auch Bundesverwaltungsgericht Leipzig, Pressemitteilung: Entscheidung zum großflächigen Einzelhandel. Demnach ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² bzw. eine Bruttogeschossfläche von 1.200 m² überschreitet (Urteile vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

Karte 12: Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Erkelenz



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Erkelenz und auf Grundlage der Einzelhandelsbestandserhebung im Dezember 2020 sowie Januar und Mai 2021

5.3 Wohnortnahe Grundversorgungssituation

Einen besonderen Stellenwert im Rahmen der Einzelhandelsstruktur nimmt die wohnungs- bzw. wohnortnahe Grundversorgung ein. Hierunter wird die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden. In der Praxis wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen. Neben der rein quantitativen Betrachtung sind darüber hinaus strukturelle (Betriebsformenmix) und räumliche Aspekte (Erreichbarkeit) zu berücksichtigen.

Wie in den vorstehenden Ausführungen bereits geschildert, ist in der Gesamtschau für die Stadt Erkelenz eine **aus rein quantitativer Sicht zunächst gute Angebotsausstattung** mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu verzeichnen:

- Derzeit führen in Erkelenz **78 Einzelhandelsbetriebe Nahrungs- und Genussmittel** als Kernsortiment und zahlreiche weitere Betriebe als (dem Kernsortiment untergeordnetes) Rand- bzw. Nebensortiment.

- Vom gesamten sortimentspezifischen Angebot entfallen rd. **19.950 m² Verkaufsfläche** auf diese Warengruppe, was einem Anteil von rd. **24 %** an der Gesamtverkaufsfläche in der Stadt Erkelenz entspricht.
 - Hier ist insbesondere der Sonderstandort Erkelenz-West zu nennen, der mit einer sortimentspezifischen Verkaufsfläche von rd. 10.800 m² über die Hälfte (rd. 54 %) des gesamtstädtischen Lebensmittelangebots vorhält.
- Die ebenfalls nahversorgungsrelevante Warengruppe **Gesundheit und Körperpflege** führen **14 Anbieter** als Kernsortiment. Das sortimentspezifische Verkaufsflächenangebot dieser Warengruppe beträgt rd. **3.550 m²**.

Tabelle 12: Kennwerte der Grundversorgung in Erkelenz

Einwohnerzahl (Stand 12/2019)	rd. 45.950
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	315,5 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	123,4 Mio. €
nur Gesundheit und Körperpflege	21,3 Mio. €
Einzelhandelsbetriebe	256
davon Nahrungs- und Genussmittel	78
davon Gesundheit und Körperpflege	14
Gesamtverkaufsfläche	83.850 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	19.950 m ²
davon Gesundheit und Körperpflege	3.550 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	1,83 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,43 m ²
davon Gesundheit und Körperpflege	0,08 m ²
Umsatz pro Jahr	233,8 Mio. €
nur Nahrungs- und Genussmittel	98,0 Mio. €
nur Gesundheit und Körperpflege	23,3 Mio. €
Zentralität	0,74
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,79
nur Gesundheit und Körperpflege	1,09

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung im Dezember 2020 sowie Januar und Mai 2021; IFH Retail Consultants GmbH, Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2021; Einwohnerdaten: Stadt Erkelenz (Stand: 31.12.2019)

- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt **0,43 m² pro Kopf** und liegt somit in etwa auf dem Niveau des bundesweiten Vergleichswerts von rd. 0,45 m² pro Kopf.
- Mit ca. **98 Mio. Euro Umsatz** entfallen rd. 42 % des Gesamtumsatzes des Erkelenzer Einzelhandels auf die Branche Nahrungs- und Genussmittel. Der **Zentralitätswert** von **0,79** zeigt,

dass der Umsatz der lokalen Einzelhandelsbetriebe in der Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel mit 21 % unter dem sortimentspezifischen Kaufkraftvolumen der lokalen Bevölkerung und somit deutlich unterhalb des Orientierungswerts einer „Vollversorgung“ (Zielzentralität: 1,0) liegt.

Bei einer Betrachtung der Kennzahlen in den **Erkelenzer Stadtbezirke** wird deutlich, dass es im Hinblick auf die Lebensmittelverkaufsflächenausstattung deutliche Unterschiede gibt.

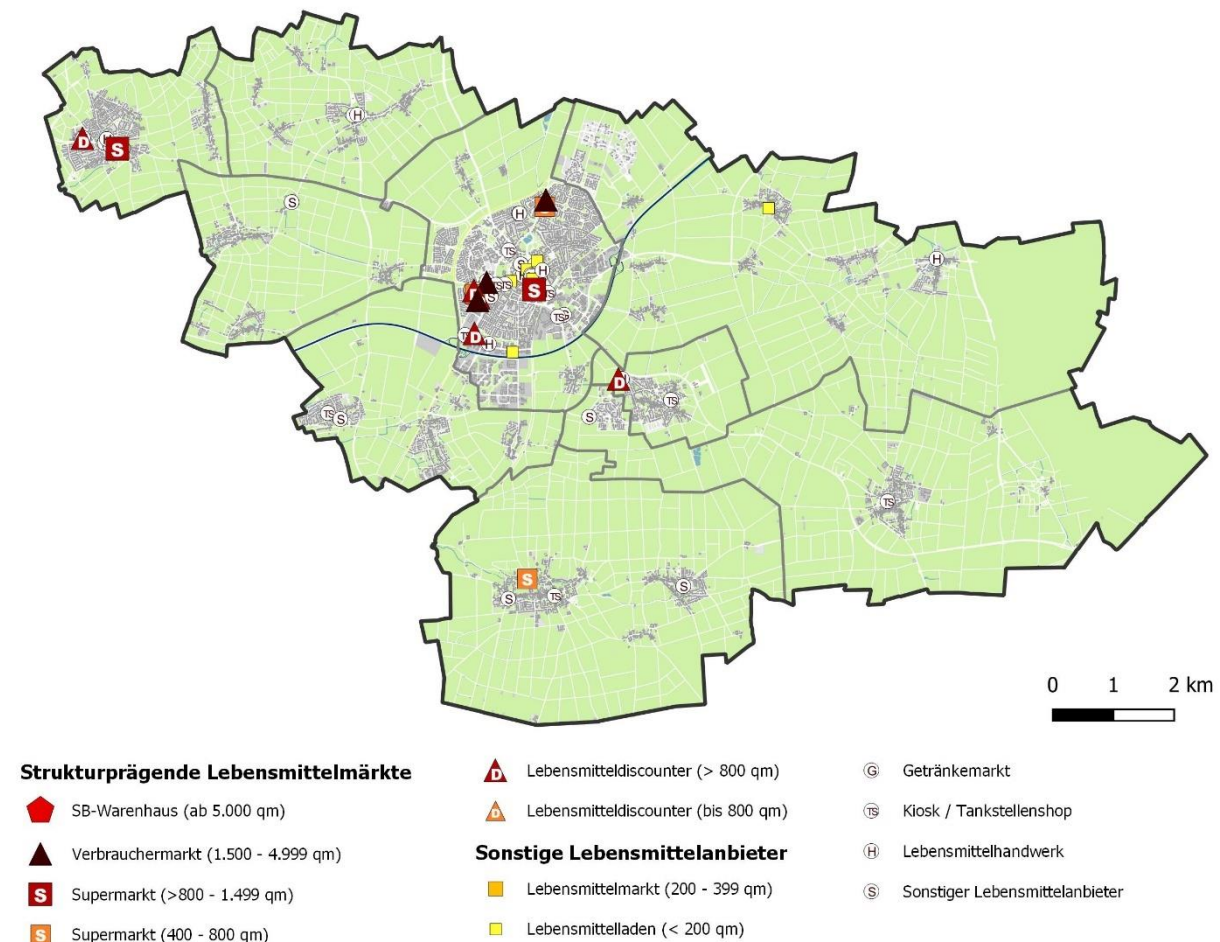
Tabelle 13: Kennziffern zum Lebensmittelangebot in den Erkelenzer Stadtbezirken

Stadt- be- zirksnr.	Stadtbezirke	Einwohner- zahl (Stand 12/2019)	Anzahl der Betriebe NuG*	Verkaufs- fläche NuG* (in m ²)	Verkaufs- flächenaus- stattung NuG* (in m ² je Einwohner)
01	Erkelenz	20.650	50	16.350	0,79
02	Gerderath	5.250	9	1.900	0,36
03	Schwanenberg	2.200	2	<100	0,04
04	Golkrath	2.100	1	<100	< 0,01
05	Granterath und Hetzerath	3.400	2	<100	0,01
06	Lövenich	4.050	6	600	0,15
07	Kückhoven	2.350	4	800	0,34
08	Keyenberg, Venrath und Borschemich	3.650	2	100	0,03
09	Holzweiler und Immerath (neu)	2.250	2	100	0,04
Gesamt		45.950	78	19.950	0,43

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung im Dezember 2020 sowie Januar und Mai 2021; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen; Einwohnerdaten: Stadt Erkelenz (Stand: 31.12.2019)

*Nahrungs- und Genussmittel

- Bei einer Betrachtung der Kennzahlen in den **Erkelenzer Stadtbezirken** wird deutlich, dass es im Hinblick auf die Lebensmittelverkaufsflächenausstattung deutliche Unterschiede gibt. Der Stadtbezirk *01 - Erkelenz* erreicht bezogen auf den gesamtstädtischen Mittelwert überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattungen pro Einwohner, gefolgt von den Stadtbezirken *02 - Gerderath* und *07 - Kückhoven*, während die Stadtbezirke *03 - Schwanenberg*, *04 - Golkrath*, *05 - Granterath und Hetzerath*, *08 - Keyenberg, Venrath und Borschemich* und *09 - Holzweiler und Immerath (neu)* die niedrigsten Werte aufweisen.
- Die geringe Verkaufsflächenausstattungen pro Einwohner in den östlichen Stadtbezirken *08 - Keyenberg, Venrath und Borschemich* und *09 - Holzweiler und Immerath (neu)* ist auf den Braunkohletagebau „Garzweiler II“ zurückzuführen. So ist in den beiden Bezirken kein strukturprägender Lebensmittelmarkt vorhanden, lediglich ein kleiner Lebensmittelladen (vgl. Karte 13).

Karte 13: Strukturprägende Lebensmittelmärkte sowie sonstige Lebensmittelanbieter

Die strukturprägenden Lebensmittelmärkte konzentrieren sich insbesondere auf die Kernstadt Erkelenz, die ein umfassendes Angebot für die Wohnbevölkerung vorhält. In einigen Ortschaften besteht das Angebot aus ein bis zwei strukturprägenden Lebensmittelmärkten und sonstigen Lebensmittelanbietern. Abseits dessen ist die Nahversorgung in vielen Ortschaften und Weilern auf sonstige Lebensmittelanbieter beschränkt oder nur rudimentär (in Form eines Getränkemarkts, Kiosks / Tankstellenshops, Lebensmittelhandwerks oder sonstigen Lebensmittelanbieters) vorhanden. (vgl. Karte 13)

Zur abschließenden Bewertung möglicher Versorgungsdefizite sind jedoch vor allem auch die im Folgenden dargelegten strukturellen und räumlichen Gesichtspunkte der Versorgungssituation zu berücksichtigen.

Versorgungssituation

Die **qualitative Angebotsmischung** aus drei Verbrauchermärkten, zwei Supermärkten und fünf Lebensmitteldiscountern sowie diversen Getränkemarkten, Lebensmittelläden, Fachgeschäften und Betrieben des Lebensmittelhandwerks ist aus struktureller Sicht positiv zu werten.

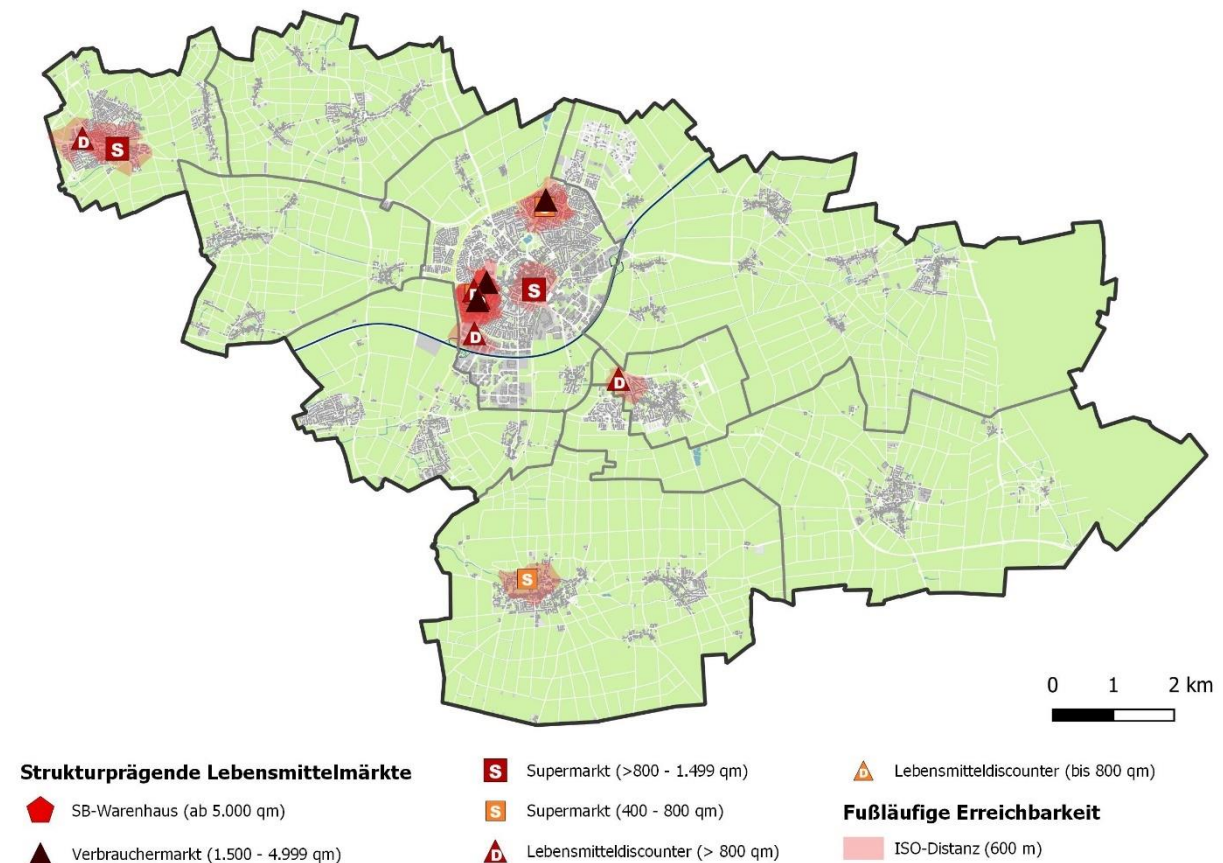
Im Hinblick auf eine möglichst flächendeckende und wohnortnahe Grundversorgung spielt neben der quantitativen Ausstattung und strukturellen Zusammensetzung des Angebots an Nahrungs- und Genussmitteln vor allem die räumliche Verteilung dieses Angebots eine wichtige Rolle.

Eine gesicherte und ausreichende Grundversorgung der Wohnbevölkerung einer Stadt mit Nahrungs- und Genussmitteln setzt eine gute Erreichbarkeit der Einkaufsmöglichkeiten vom Wohnort, insbesondere zu Fuß oder mit dem Fahrrad, voraus. Zur **räumlichen Bewertung** der Einzelhandelsstandorte wird daher die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 500 bis 1.000 m als maximal akzeptierte Distanz herausgestellt⁵⁵. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Wegschwelle für Fußgängerdistancen. Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs – v.a. mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln – i.d.R. noch in einer Gehzeit bis zu 10 Minuten möglich sein soll. Im Gegensatz zur Darstellung von Radien (Luftlinie) orientieren sich die Darstellungen in dieser Untersuchung am bestehenden Wegenetz (Isodistanzen), so werden auch Barrieren berücksichtigt. Aufgrund der spezifischen Situation und Siedlungsstruktur in Erkelenz wird eine Distanz von ca. 600 m als kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistancen definiert und den Analysen zu Grunde gelegt⁵⁶. In der nachfolgenden Karte 14 sind die strukturprägenden Lebensmittelanbieter (ab einer Verkaufsfläche von 400 m²) im Erkelenzer Stadtgebiet mit einer sogenannten Isodistanz von 600 m dargestellt.

⁵⁵ Ebenso liegt der Einzelhandelserlass 2021 des Landes Nordrhein-Westfalen in dieser Spanne, der mit Verweis auf das OVG Lüneburg (Beschluss vom 28.09.2015, 1 MN 144/15) einen Radius 700 - 1.000 m als passend nennt. (vgl. Gem. RdErl. d. Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie sowie d. Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung: Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben (Einzelhandelserlass NRW) vom 31.12.2021)

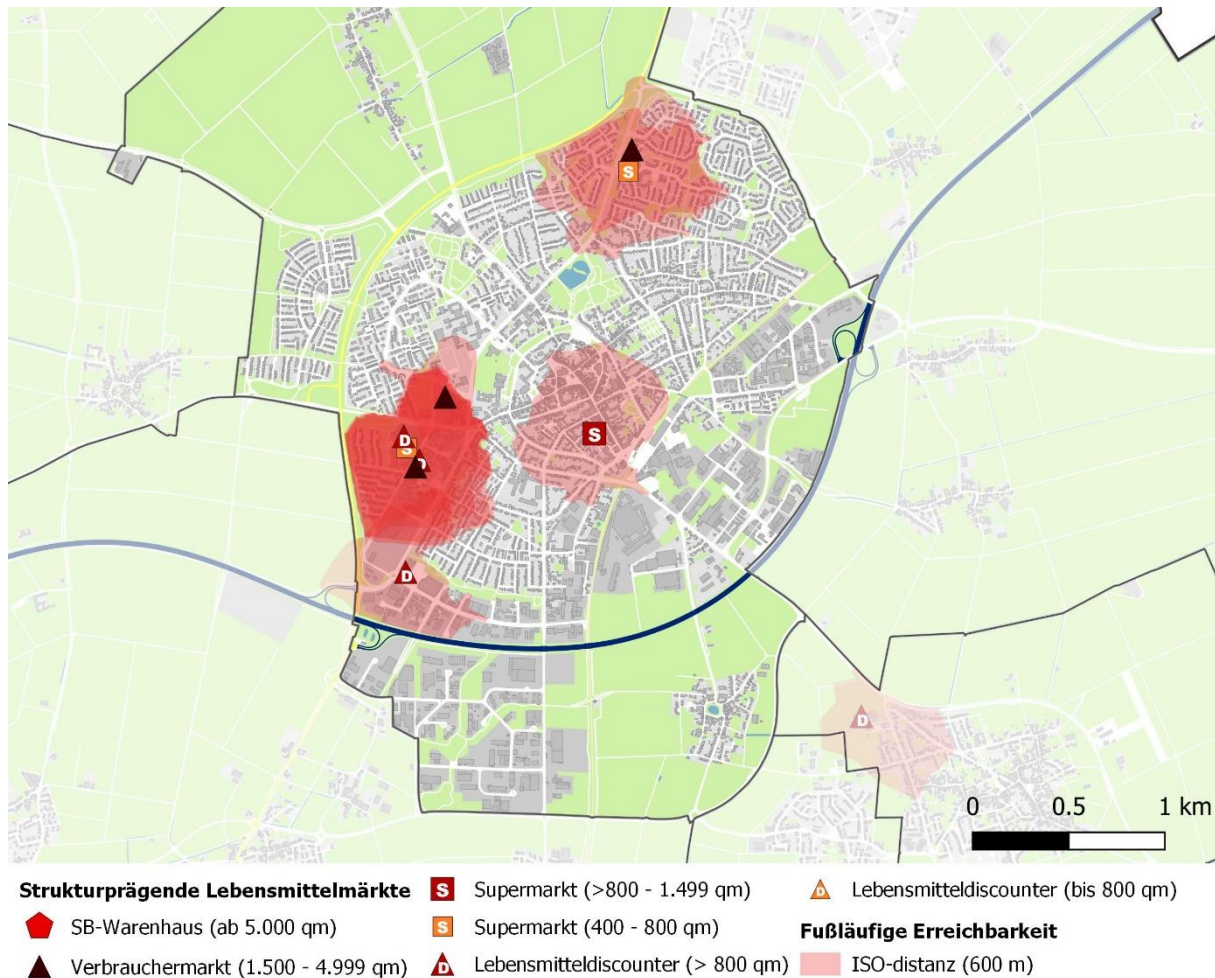
⁵⁶ Legt man eine Laufgeschwindigkeit von 5,4 km/h bzw. 1,5 m/s zu Grunde, wird in 7 min eine Distanz von rund 600 m zurückgelegt (vgl. Kap. 3.3).

Karte 14: Strukturprägende Lebensmittelmärkte mit 600 m - Fußwegedistanzen



Quelle: eigene Darstellung und Berechnung (der Isodistanzen) auf Geodatenbasis der Stadt Erkelenz und auf Grundlage der Einzelhandelsbestandserhebung im Dezember 2020 sowie Januar und Mai 2021

Die Isodistanzen der fußläufigen Einzugsbereiche der strukturprägenden Anbieter verdeutlichen eine starke Konzentration in der Kernstadt Erkelenz, die durch zwei Anbieter in Gerderath und jeweils einen Anbieter in Kückhoven sowie in Lövenich ergänzt werden.

Karte 15: Grundversorgungsangebote in der Kernstadt Erkelenz

Die Kernstadt **Erkelenz** (Stadtbezirk 01 - *Erkelenz*) verfügt über neun strukturprägende Lebensmittelanbieter. Der Großteil dieser Anbieter konzentriert sich in dem städtebaulich nicht integrierten Sonderstandort Erkelenz-West, wo über die Hälfte des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots in Form von fünf strukturprägenden Lebensmittelmärkten lokalisiert ist und sich die Iso-distanzen dementsprechend deutlich mehrfach überlappen. Ein anderer strukturprägender Lebensmittelmarkt befindet sich südlich davon an der Aachener Straße / Gewerbestraße Süd in städtebaulich nicht integrierter Lage, der Rest in den zentralen Versorgungsbereichen. Während diese die fußläufige Nahversorgung der dortigen Wohnbevölkerung sichern sowie eine Nahversorgungsfunktion für angrenzende Wohngebiete übernehmen, ist der Sonderstandortbereich Erkelenz-West aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet ein rein autokundenorientierter Standort. Da erhebliche Teile des Siedlungsraumes von Erkelenz Gewerbegebiete sind, bleiben diese auf der Suche nach räumlichen Versorgungslücken unberücksichtigt, nichtsdestotrotz sind insbesondere im Nordosten und Westen der Kernstadt Lücken in der wohnortnahen Grundversorgung auszumachen.

Die Anbieter in den Ortsteilen **Gerderath**, **Kückhoven** und **Lövenich** übernehmen eine ausreichende Grundversorgung für die dort lebende Bevölkerung. Die **übrigen Stadtbezirke** hingegen sind von einer fußläufigen Grundversorgung abgeschnitten und zeigen ein deutliches räumliches Versorgungsdefizit. Die vorhandenen Anbieter, in der Regel Handwerksbetriebe des Lebensmitteleinzelhandels und Hofläden, können die Versorgungsfunktion nur unzureichend erfüllen. Vor dem Hintergrund der geringen Bevölkerungszahl in den Stadtbezirken (zwischen 2.100 und 3.650

Einwohner) ist die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes ökonomisch und betriebswirtschaftlich ausgeschlossen.

Insgesamt ist also eine räumliche Konzentration auf die Kernstadt und hier im Besonderen auf den SO Erkelenz-West festzustellen. Während quantitativ eine gute Verkaufsflächenausstattung vorliegt (die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt im bundesweiten Durchschnitt), sind hingegen qualitative Defizite unübersehbar: Teile des Siedlungsgebiets weisen eine **Unterversorgung im Lebensmittelangebot** in fußläufiger Erreichbarkeit auf. In einigen Ortschaften besteht kein eigener Lebensmittelmarkt, sodass die dortige Bevölkerung auf eine **autoorientierte Versorgung** angewiesen ist.

5.4 Onlinepräsenz

Die Situation des stationären Einzelhandels steht im Zuge des Strukturwandels im Einzelhandel, der wachsenden Bedeutung des Onlinehandels und nun auch durch die Folgen der Corona-Pandemie zunehmend unter Druck (vgl. Kap. 1.1 und 4.1). Entwicklungsperspektiven des stationären Einzelhandels hängen dabei in besonderem Maße auch davon ab, inwieweit die Möglichkeiten der Digitalisierung bei der Vermarktung der Produkte genutzt werden. Diese Thematik ist sehr vielschichtig und könnte daher zahlreiche Aspekte, wie u. a. das Marketing, die Verwaltung, ein Warenwirtschaftssystem und die Kommunikation, behandeln. Die vorliegende Untersuchung beschränkt sich allerdings auf eine erste Einordnung des Status Quo des jeweiligen Online-Auftritts des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich. Dabei wurde im Rahmen der Erfassung der Einzelhandelsbetriebe mittels Desktop-Analyse recherchiert, ob und inwiefern die Betriebe im Internet auffindbar sind (*Google, Google Maps* sowie auf anderen Seiten (*Gelbe Seiten, KaufDA, etc.*)), die Betreiber eine eigene oder zentrale Internetseite besitzen, einen eigenen Online-Shop betreiben oder auf andere Plattformen (z. B. *Amazon* oder *ebay*) bei der Vermarktung ihrer Waren zurückgreifen. Die Ergebnisse lauten wie folgt:

- Die **Auffindbarkeit im Internet** ist bei 94 Einzelhändlern im ZVB Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich als hoch zu bewerten, bzw. 94 % (n=100).
- In **sozialen Netzwerken** sind 66 Betriebe (66 %) vertreten (n=100).
- Einen **Internetauftritt** (eigene oder zentrale Website) haben 70 Händler (70 %) (n=100).
- Einen **eigenen Online-Shop** betreiben 27 Händler, die einen Anteil von 27 % ausmachen (n=100).
- Bestellte Ware im Geschäft abzuholen (**Click & Collect**) bieten 12 Betriebe (12 %) an (n=100).

Zum Vergleich: Nach einer Studie von Locafox⁵⁷ zur Online-Präsenz von Deutschlands TOP-100-Einzelhändlern führen im Jahre 2016 73 % der Einzelhändler einen Online-Shop. Im Jahre 2015 waren es noch 60 %, was einem Wachstum von 22 % entspricht. Für den kleinteiligen, inhabergeführten Einzelhandel bedeutet das: „*Kleine und mittelgroße Unternehmen sollten von den großen Playern im Einzelhandel lernen und nicht den Anschluss verlieren, denn immer mehr Konsu-*

⁵⁷ Locafox-Studie: Der Einzelhandel rüstet online weiter auf, 2016 (<https://www.locafox.de/pos/magazin/studie-einzelhandel-ruestet-online-weiter-auf/>; Zugriff: 01/2018)

*menten informieren sich vor dem Kauf eines Produktes im Internet, bevor sie das Geschäft aufsuchen. Händler sollten ihr Sortiment also zumindest im Internet sichtbar machen. Dies muss nicht in [...] [einem eigenen] Online-Shop erfolgen, das Auspielen der Produkte auf reichweitenstarken Plattformen ist wesentlich effizienter und kostet weniger Zeit und Ressourcen. Dort können Produkte mit Hilfe eines digitalen Warenwirtschaftssystems ohne großen Aufwand angeboten werden. [...] Die Auffindbarkeit im Netz ist aber überlebenswichtig, um für Stamm- und Neukunden sichtbar zu sein.*⁵⁸

5.5 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse

Gesamtstädtische Einzelhandelssituation

- Mit **256 Einzelhandelsbetrieben** auf rd. **83.850 m² Verkaufsfläche** präsentiert sich die Stadt Erkelenz als gut aufgestellter Angebotsstandort mit einer entsprechenden quantitativen Angebotsausstattung über alle Warengruppen. Umgerechnet auf aktuell rd. 45.950 Einwohner ergibt sich eine **Verkaufsflächenausstattung von rd. 1,83 m² je Einwohner**. Im **Vergleich** zum letzten EHK 2011, das auf einer Einzelhandelserhebung aus dem Jahr **2007** beruht, ist das gesamtstädtische Verkaufsflächenangebot gestiegen.
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb** beträgt **328 m²** und ist mit Blick auf das EHK 2011 (240 m²) stark gestiegen. Im Vergleich zu den durchschnittlichen Werten aus Erhebungen des Büros Junker + Kruse in Städten mit 25.000 bis 50.000 Einwohnern (280 m²) stellt sich der Wert überdurchschnittlich dar.
- Die Stadt Erkelenz weist ein leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf (einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer 2021: 101,1). Dabei steht dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von rd. 316 Mio. Euro** ein geschätztes **Jahresumsatzvolumen von rd. 234 Mio. Euro** gegenüber. Daraus ergibt sich eine **Einzelhandelszentralität von 0,74** über alle Warengruppen, d. h. der erzielte Einzelhandelsumsatz liegt per Saldo rd. 26 % unter dem örtlichen Kaufkraftvolumen. Es sind somit Kaufkraftabflüsse in die Region bzw. den Online-Handel nachweisbar. Vor dem Hintergrund der regionalen Angebots- und Konkurrenzsituation ist dieser Wert als durchschnittlich einzuordnen, entspricht nichtsdestotrotz aber nicht der landesplanerischen Versorgungsfunktion der Stadt als Mittelzentrum und ist zumindest in Teilen als ausbaufähig zu bewerten.

Räumliche Verteilung des gesamtstädtischen Angebots

- Der **Innerstädtische Hauptgeschäftsbereich** weist 100 Einzelhandelsbetriebe und rd. 11.800 m² Verkaufsfläche (ohne Leerstände) auf. Er nimmt damit einen Anteil von rd. 14 % an der Gesamtverkaufsfläche Erkelenz' und rd. 39 % an allen Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet ein. Der Innerstädtische Hauptgeschäftsbereich präsentiert sich als gut ausgestatteter Angebotsstandort mit einer Angebotskonzentration in den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs, insbesondere in der Warengruppe Bekleidung, aber auch in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie medizinische und orthopädische Artikel werden große Verkaufsflächen vorgehalten. Allerdings sind in einigen Warengruppen, die zur Attraktivität des

⁵⁸ Locafox (2016), a.a.O.

Innerstädtischen Hauptgeschäftsbereichs beitragen (Elektro / Leuchten, Elektronik / Multimedia, Uhren / Schmuck), quantitative Defizite zu verzeichnen.

- Entlang der Haupteinkaufslagen Kölner Straße sowie rd. um den Markt ist ein dichter Einzelhandelsbesatz zu beobachten, der durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote ergänzt wird. Mehrere Plätze bieten Aufenthaltsqualität und Außengastronomie. Insgesamt zeigt sich eine freundliche Einkaufsatmosphäre, die aus einem abwechslungsreichen Gesamtbild sowie einer Mischung aus filialisierten Angeboten und kleinteiligem Fach Einzelhandel resultiert. Dies bildet eine besondere Stärke gegenüber sonstigen Angebotsstandorten im Erkelenzer Stadtgebiet.
- Darüber hinaus existiert mit dem **Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord** gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 ein zentraler Versorgungsbereich als Nahversorgungsbereich mit Ausrichtung auf den täglichen Bedarf. Eine ähnliche Sortimentsstruktur weist der Angebotsschwerpunkt **Gerderath** auf. Der Schwerpunkt liegt in beiden Angebotsstandorten in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.
- In Erkelenz existieren zudem zwei dezentrale und autokundenorientierte Standortbereiche, die hinsichtlich der Gesamtverkaufsflächen die größten Angebotsschwerpunkte in Erkelenz sind. Hinsichtlich ihrer Angebotsstruktur unterscheiden sich die Standorte untereinander: Während der Standortbereich **Erkelenz-Süd** (rd. 11.950 m²) seinen Schwerpunkt in Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe (Baumarktsortimente und Möbel) hat, liegt der Schwerpunkt des Standortbereiche **Erkelenz-West** (rd. 24.700 m²) in den nahversorgungsrelevanten Branchen (v.a. Nahrungs- und Genussmittel, die über die Hälfte der gesamtstädtischen Verkaufsfläche in dieser Warengruppe ausmachen), aber auch in den Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe. Zudem ist ein gewissen Anteil zentrenrelevanter Angebote vorhanden. Zugleich ist auf eine ausgeprägte Konkurrenzsituation zum Innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich hinzuweisen, die im Erkelenzer Hauptzentrum zu Umsatzverlusten führen dürfte.

Nahversorgungssituation

- Gesamtstädtisch verfügt Erkelenz in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**, die als Indikator zur Bewertung der Nahversorgungssituation einer Kommune herangezogen werden kann, mit rd. **19.950 m² Verkaufsfläche** bzw. **0,43 m² Verkaufsfläche pro Einwohner** über eine gute quantitative Ausstattung. Zurückzuführen ist dies auf ein differenziertes Angebot von strukturprägenden, großen Anbietern, die ergänzt werden durch kleinflächige Lebensmittelanbieter wie Fachgeschäfte, aber auch Lebensmittelhandwerksbetriebe und Kioske / Tankstellenshops.
- Der **Betriebsformenmix** ist bezogen auf das gesamte Stadtgebiet aus struktureller Sicht positiv zu werten.
- Auffallend ist die starke Konzentration des Lebensmittelangebots auf den **Sonderstandort Erkelenz-West**, der mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 54 % eine herausragende Stellung in Erkelenz einnimmt. Dieser trägt in besonderem Maße dazu bei, dass das Lebensmittelangebot eine **starke autokundenorientierte Prägung** aufweist.
- Unter dem Gesichtspunkt der **fußläufigen Erreichbarkeit** sind außerdem räumliche Versorgungsdefizite in den kleineren Ortsteilen und Siedlungsrandbereichen zu verzeichnen. In den

ländlich geprägten Ortsteilen reicht die Mantelbevölkerung unter Berücksichtigung betriebswirtschaftlicher Aspekte zur Ansiedlung strukturprägender Betriebe (z. B. Supermarkt, Lebensmitteldiscounter) nicht aus.

6 Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Erkelenz

Im Folgenden soll eine neutrale Einschätzung der aktuellen mittelfristigen Entwicklungsperspektiven (Prognosehorizont: 2030) des Einzelhandels in Erkelenz erfolgen. Für die Stadt als Träger der kommunalen Planungshoheit können entsprechende Aussagen als Orientierungsrahmen zur Beurteilung perspektivischer Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen dienen. In die Ermittlung der in den nächsten Jahren voraussichtlich zu erwartenden Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels fließen folgende Faktoren ein:

Gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation

Zur Darstellung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation wurde eine umfassende Analyse angestellt (vgl. dazu Kap. 4 und 4.4). Insbesondere der branchenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die ermittelten einzelhandelsrelevanten Zentralitäten fließen in die Ermittlung zu künftigen Entwicklungsspielräumen ein. Aber auch qualitative Bewertungen der Angebotsstruktur sowie der räumlichen Angebotssituation sind hier von Bedeutung.

Entwicklung einzelhandelsrelevanter Umsatzkennziffern / Flächenproduktivitäten

Die Entwicklung der Flächenproduktivität⁵⁹ wird als konstant angenommen. Sie ist in der Vergangenheit bundesweit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem sind in zahlreichen Betrieben die Grenzrentabilitäten erreicht, was durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben angezeigt wird und mit Marktsättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Diese Tendenzen und Perspektiven abwägend, wird für die zukünftige Entwicklung in Erkelenz von einer konstanten Flächenproduktivität ausgegangen.

Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Erkelenz bis 2040

Die Einwohnerzahl von Erkelenz ist seit dem letzten Einzelhandels- und Zentrenkonzept vergleichsweise konstant. Bis zum Prognosehorizont 2030 geht IT.NRW⁶⁰ von einem minimalen Bevölkerungsrückgang aus. IT.NRW weist diesbezüglich für den Zeitraum 2018 bis 2030 einen Rückgang um rd. 0,9 % aus. Die Bevölkerungsentwicklung ist dabei landesweit und so auch in Erkelenz durch eine Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen geprägt.

Entwicklung des privaten Verbrauchs bzw. der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben

⁵⁹ Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebs pro m² Verkaufsfläche.

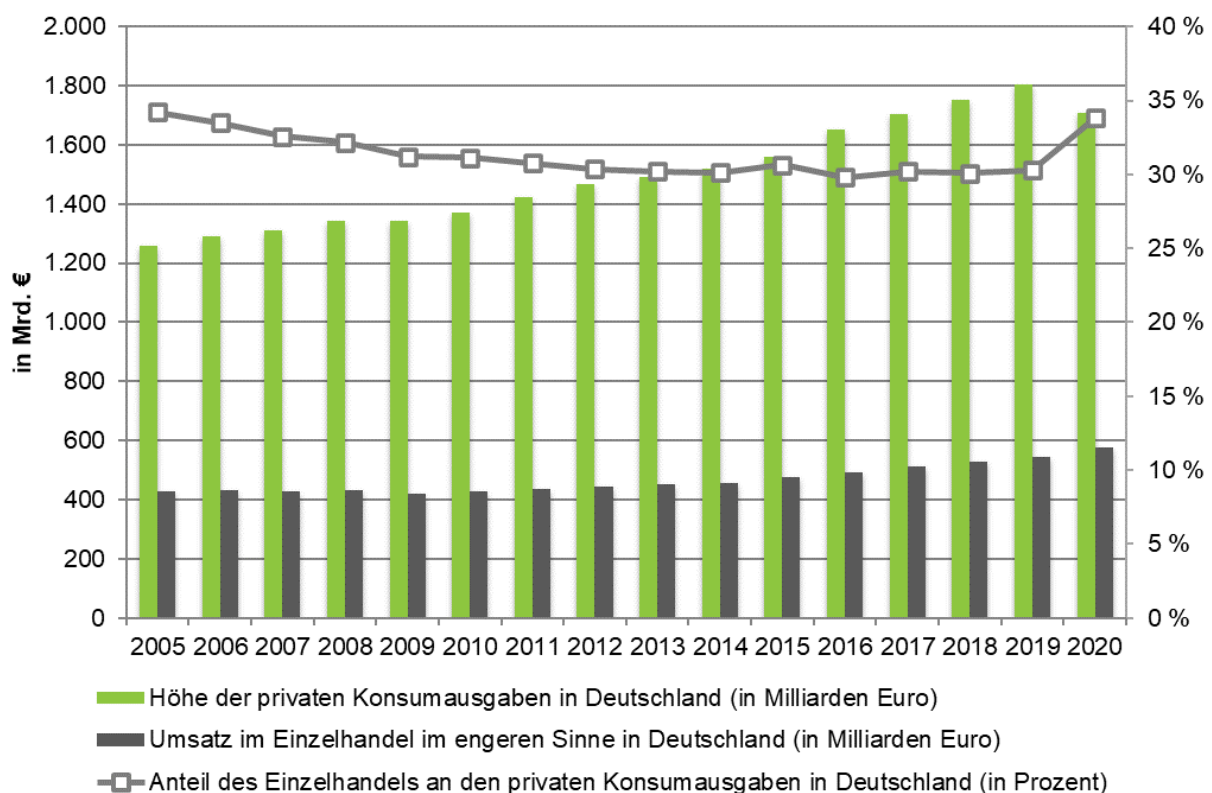
⁶⁰ Information und Technik Nordrhein-Westfalen – Geschäftsbereich Statistik (2022): Gemeindemodellrechnung - Basis - 2018 bis 2040 nach Geschlecht - kreisangehörige Gemeinden - Stichtag; abrufbar unter www.it.nrw.de (Zugriff: 03/2022)

Ein weiterer Einflussfaktor für die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage ist die Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben. Die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben insgesamt ist grundlegend von zwei Faktoren abhängig:

- Zum einen von privaten Einkommen bzw. dem daraus resultierenden privaten Verbrauch,
- zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Ausgabenanteile nach Warengruppen).

Ein zusätzlicher Faktor in diesem Zusammenhang ist der Anteil der Ausgaben, die nicht dem stationären Einzelhandel, sondern dem Onlinehandel zufließen.

Abbildung 10: Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch (bundesweit)



Quelle: Darstellung Junker+Krise, Grundlage: Statistisches Bundesamt; Handelsverband Deutschland: Umsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2020 (Einzelhandelsumsatz im engeren Sinne = Einzelhandel ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken); Höhe der Konsumausgaben privater Haushalte in Deutschland von 1991 bis 2020 (in Milliarden Euro). Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 11/2021)

- Die **Konsumausgaben der privaten Haushalte** in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um jährlich ca. zwei Prozent gestiegen, allerdings in Folge der Corona-Pandemie in 2020 erstmalig wieder leicht gesunken.
- Deutlich zugenommen haben die Konsumausgaben u. a. für Wohnen und Energiekosten, während der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an den privaten Konsumausgaben seit 2005 um rd. drei Prozentpunkte auf einen Anteil von aktuell weniger als einem Drittel (ca. 31 % im

Jahr 2019) zurückgegangen ist. In den letzten Jahren ist ein relativ konstantes Niveau hinsichtlich des Anteils der Einzelhandelsausgaben von etwa 30 bis 31 % festzustellen. Im Jahr 2020 ist jedoch eine Zunahme etwa 34 % zu konstatieren, was wiederum im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie steht.

- Einem Rückgang des Anteils der Einzelhandelsausgaben an den privaten Konsumausgaben hat eine in den letzten Jahren erhöhte Umsatzsteigerung im Einzelhandel entgegengewirkt. Während die jährlichen Wachstumsraten des gesamtdeutschen Einzelhandelsumsatzes im Zeitraum von 2005 bis 2015 zwischen -2 und +2 % lagen, kann seit 2015 ein jährliches Wachstum von 2,5 bis 4,5 % festgestellt werden. Dieser Trend hat sich auch für 2020 fortgesetzt (vgl. Kap. 4.1).

Dieser Trend kann – in einer gewissen Spannweite – für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden. Das bedeutet, dass insgesamt nicht mit einer Zunahme der dem Einzelhandel zur Verfügung stehenden realen⁶¹ Kaufkraft zu rechnen ist und bezüglich des Umsatzes nur geringe Zunahmen anzunehmen sind.

Jedoch müssen auch spezifische Entwicklungen in den einzelnen Warengruppen bzw. im Onlinehandel berücksichtigt werden, d. h. es muss eine Prognose erfolgen, die Ausgabenanteile in den einzelnen Warengruppen, die dem stationären Einzelhandel oder anderen Vertriebskanälen potenziell zufließen, berücksichtigt.

Entwicklung des E-Commerce

Bei der Ermittlung künftiger Potenziale in Erkelenz ist vor dem Hintergrund der Entwicklungen im Onlinehandel (vgl. Kap. 4.1) zu berücksichtigen, dass die rechnerischen quantitativen Entwicklungspotenziale, die im Rahmen der Modellrechnung auf dem gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen basieren, nicht in vollem Umfang vom stationären Einzelhandel abgeschöpft werden. Dieser fällt tendenziell niedriger aus, da ein gewisser Umsatzanteil dem Onlinehandel zufließt, welcher jedoch nicht allein aus „pure-playern“ besteht, sondern vor allem auch Multi-Channel-Konzepte umfasst. Das heißt, stationäre Einzelhändler nutzen neben dem Angebot und Verkauf ihrer Waren in einem Geschäft vor Ort auch zunehmend andere – online-basierte – Vertriebskanäle. Also: der stationäre Handel vertreibt online oder ein bisher nur online agierender Händler eröffnet ein stationäres Geschäft. Ziel ist es, durch eine Verbindung unterschiedlicher Kanäle ein breites Kundenspektrum zu erreichen (vgl. Kap. 4.1). Folglich fließen die aus dem stationären Einzelhandel „wegbrechenden Umsätze“ nicht zu 100 % in den „reinen“ Onlinehandel ab. Über eigene Online-Shops oder Online-Marktplätze (wie z. B. bei den Onlineanbietern eBay oder Amazon) bleibt auch dem stationär präsenten Einzelhandelsunternehmen ein nicht unwesentlicher, einzelhandelsrelevanter Umsatzanteil erhalten.

Einerseits stellt der Onlinehandel zwar unbestritten eine zunehmende Konkurrenz für den stationären (insbesondere auch mittelständischen und inhabergeführten) Einzelhandel dar, andererseits kann die mögliche Verschneidung der einzelnen Vertriebswege zugleich jedoch auch eine Chance für die Entwicklung des stationären Einzelhandels sein. Vor allem gilt es in erster Linie, unter Be-

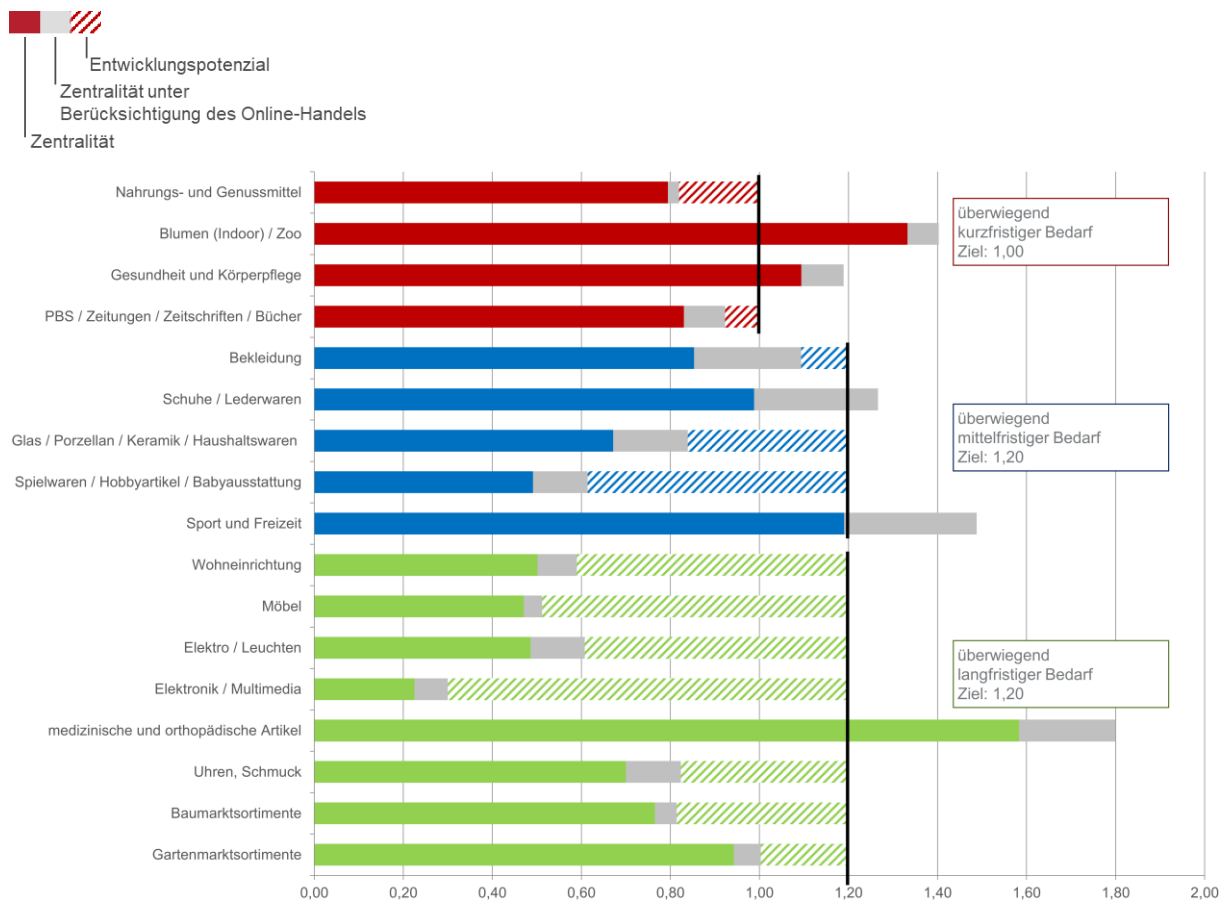
⁶¹ Es muss zwischen einer nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft unterschieden werden. Da die nominale Entwicklung die Inflation nicht berücksichtigt, lassen sich aus der Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

rücksichtigung neuer Möglichkeiten aufgrund der Digitalisierung, die Stärken des stationären Einzelhandels zu profilieren (u. a. persönliche, qualitativ hochwertige Beratung, direkte Prüf- und Verfügbarkeit des nachgefragten Produktes) und durch eine konsequente räumliche Steuerung des einzelhandelsrelevanten Angebots das städtische Zentrum zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln.

Zielzentralitäten für das Jahr 2030

Die Zielzentralität definiert die angestrebte und realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung in der Region unter Berücksichtigung der raumordnerischen Versorgungsfunktion Erkelenz' als Mittelzentrum sowie der regionalen Wettbewerbssituation.

Abbildung 11: Zielzentralitäten des Einzelhandels in Erkelenz



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der errechneten Zentralitätskennziffern

Mit Blick auf die zuvor benannten Aspekte werden folgende Zielzentralitäten definiert:

- Im Hinblick auf eine Sicherung und Stärkung der Grundversorgung der Bevölkerung im Bereich der Warengruppen des **überwiegend kurzfristigen Bedarfs** wird grundsätzlich eine Zielzentralität von 1,0 angenommen. Dieser Wert wird in den Warengruppen Blumen (Indoor) / Zoo sowie Gesundheit und Körperpflege bereits heute überschritten. Die Warengruppe PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher unterschreitet die Zielzentralität bislang knapp, so dass sich aus quantitativer Sicht nur leichte Arrondierungsspielräume erkennen lassen. Lediglich in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sind größere Entwicklungsspielräume vorhanden.

In allen Warengruppen bestehen teilweise strukturelle Optimierungsmöglichkeiten unter qualitativen wie räumlichen Aspekten.

- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** werden Zielzentralitäten von 1,2 angenommen, die die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Erkelenz vor dem Hintergrund der Wettbewerbssituation im Umland widerspiegeln. Die angesetzten Werte werden in den Warengruppen GPK / Haushaltswaren sowie Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung deutlich unterschritten, was auf nennenswerte Entwicklungsspielräume hindeutet. Ebenso besteht im Bereich Bekleidung ein kleineres Entwicklungspotenzial. In den Bereichen Sport und Freizeit sowie Schuhe/Lederwaren wird der Unterschied zwischen Status Quo und Ziel durch den Onlinehandel aufgebraucht, somit ist die sortimentsspezifische Zentralität dort bereits heute erreicht.
- Im **langfristigen Bedarfsbereich** wird ebenfalls eine Zielzentralität von 1,2 angenommen, die der unterschiedlichen Relevanz dieser Branchen für das mittelzentrale Einzugsgebiet Rechnung tragen. Bereits heute überschreiten die Zentralitäten der Warengruppen medizinische und orthopädische Artikel diesen Wert deutlich. Ein rechnerisches Entwicklungspotenzial ergibt sich in den Warengruppen Wohneinrichtung, Möbel, Elektro / Leuchten, Uhren / Schmuck, Bau- sowie Gartenmarktsortimente. Das höchste Entwicklungspotenzial des Erkelenzer Einzelhandelsangebot ergibt sich in der Warengruppe Elektronik / Multimedia.

In der Gesamtbetrachtung der erörterten Entwicklungsfaktoren ergeben sich für den Einzelhandelsstandort Erkelenz auf gesamtstädtischer Ebene somit folgende Entwicklungsspielräume in den einzelnen Warengruppen:

- In den Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel** sowie in geringerem Maße auch **PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher** zeigen sich gewisse Entwicklungspotenziale. Während letztgenannte Warengruppe insbesondere von kleinflächigen Angeboten bestimmt wird, bestimmen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel großflächige Einzelhandelsbetriebe das Bild. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sind Neuansiedlungen der Warengruppe PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher vor allem im Innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich zu suchen, um diesen mittelzentral bedeutsamen Angebotsstandort durch zentrenrelevante Sortimente zu stärken und zu sichern.
- Die Warengruppen **Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung** sowie **GPK / Haushaltswaren** weisen unter den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs ein quantitatives Angebotsdefizit auf. Geringe Entwicklungspotenziale ergeben sich in der Warengruppe **Bekleidung**. Darin zeigt sich jedoch auch eine ausgeprägte und steigende Konkurrenz zum Onlinehandel. Bestehende Kaufkraftabflüsse komplett durch Neuansiedlungen im stationären Einzelhandel zu kompensieren, unterliegt dabei einem hohen betrieblichen Risiko. Gleichwohl sind auch diese Warengruppen von hoher Bedeutung für einen attraktiven Angebotsmix, so dass die Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen durch attraktive Fachangebote (inhabergeführte Geschäfte oder auch Filialisten) im zentralen Versorgungsbereich Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich ein legitimes städtebauliches Ziel darstellt und – trotz ausgeprägten Wettbewerbs – Spielraum für Angebotsausweitungen an geeigneten Angebotsstandorten bietet.
- In nahezu allen Warengruppen des mittleren Bedarfs zeigen sich für den Angebotsstandort Erkelenz gewisse Entwicklungspotenziale: Wohneinrichtung, Möbel, Elektro / Leuchten, Uhren / Schmuck, Bau- sowie Gartenmarktsortimente. Mit Ausnahme von Uhren / Schmuck sind diese Branchen klassischerweise durch sehr flächenintensive Angebotsformen geprägt, so dass

sich in den Zentren zumeist keine realistischen Entwicklungsperspektiven ergeben und entsprechende Anbieter in der Regel auch für den Branchenmix an solchen Angebotsstandorten keine tragende Rolle spielen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sind Neuansiedlungen vor allem im Kontext bestehender Sonderstandorte zu suchen, um mögliche Synergieeffekte zu nutzen und diese mittelfristig bedeutsamen Angebotsstandorte zu stärken und zu sichern. Dabei ist auch in diesen Warengruppen ein zunehmender Wettbewerbsdruck durch den Onlinehandel zu berücksichtigen. Auch setzen die Marktentwicklungen und Überschneidungen mit anderen Marktsegmenten (Handwerk, Spezialhandel, etc.) rechnerischen Entwicklungspotenzialen Grenzen.

- Die Warengruppe **Elektronik / Multimedia** ist neben kleinteiligen Fachangeboten und Randsortimenten vor allem auch durch große Fachmärkte geprägt. Da solche Betriebe in Erkelenz nicht vorhanden sind, was auch an der regionalen Konkurrenzsituation mit dem benachbarten Oberzentrum Mönchengladbach liegen dürfte, fällt die Zentralität sehr gering aus (vgl. Kap. 4.4). Außerdem ist in dieser Warengruppe eine starke Konkurrenz zum Onlinehandel zu verzeichnen. Eine Positionierung des stationären Einzelhandels dieser Warengruppen gegenüber dem steigenden Konkurrenzdruck durch den Onlinehandel ist vor allem innerhalb der Angebotsstrukturen in dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sinnvoll und zielführend.

Schlussfolgerungen

Insgesamt ergeben sich in der Stadt Erkelenz aus rein quantitativer Sicht in einigen Warengruppen absatzwirtschaftlich tragfähige **Verkaufsflächenpotenziale** in einer relevanten Größenordnung. Aber auch gute quantitative Zentralitäten bedeuten nicht, dass künftig keine Entwicklung mehr stattfinden kann. Unter Berücksichtigung eindeutiger räumlicher Vorgaben und eines nachvollziehbaren wie widerspruchsfreien Sortiments- und Standortkonzepts kann eine Entwicklung und Optimierung des einzelhandelsrelevanten Angebots auch über die ermittelten quantitativen Entwicklungsspielräume hinaus sinnvoll sein. Dies gilt insbesondere dann, wenn diese Entwicklung dem **Ausbau der wohnungsnahen Grundversorgung** sowie der **Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche** in Erkelenz dient. Bei potenziellen Ansiedlungs-, Erweiterungs- oder Verlagerungsvorhaben kommt es demnach auf folgende Aspekte an:

- Ist der avisierte Standort städtebaulich sinnvoll?
- Wie stellen sich die Größe des Vorhabens und der Betriebstyp im gesamtstädtischen Zusammenhang und im Hinblick auf die zugeordnete Versorgungsaufgabe dar?
- Welche Funktion wird der Einzelhandelsbetrieb übernehmen? Werden bestehende Strukturen ergänzt bzw. gestützt und Synergien zu bestehenden Anbietern ausgenutzt?

Jedoch kann zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Warengruppen mobilisiert werden. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies zu Umsatzumverteilungen innerhalb der Erkelenzer Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. Dies trifft insbesondere auch auf den Lebensmittelbereich zu. Schließlich wird dieser Sortimentsbereich in erster Linie am Wohnstandort nachgefragt, so dass

sich eine Überversorgung auch vorrangig auf die entsprechenden Wohnsiedlungsbereiche auswirkt. In der Folge kann es zu Funktionsverlusten der Erkelenzer Zentren bzw. Nahversorgungsstandorte sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen.

Die oben dargestellte (quantitative) Betrachtung der Zielzentralitäten hat somit lediglich einen „Orientierungscharakter“. Erst die Beurteilung eines konkreten Planvorhabens nach

- Art (Betriebsform und -konzept),
- Lage (Standort: Lage im Stadt- und Zentrenkontext) und
- Umfang (teilweiser oder gesamter Marktzugang des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials)

erlaubt die Abschätzung der **absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit** eines Vorhabens.

Mit dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird eine klare politische und planerische Zielvorstellung fortgeschrieben, die auch weiterhin eine räumliche und funktionale Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer klaren arbeitsteiligen Struktur ausgewählter Einzelhandelsstandorte beinhaltet. Dieses Entwicklungskonzept und eine darauf basierende konsequente Anwendung des baurechtlichen und planerischen Instrumentariums ermöglichen auch zukünftig eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Erkelenz und stellen für die verantwortlichen Akteure aus Einzelhandel, Verwaltung und Politik einen langfristigen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen und eine wichtige Argumentations- und Begründungshilfe für die bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dar.

Es ist festzuhalten, dass die **Einordnung potenzieller Neuvorhaben, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext** unabdingbar ist.

Generell gilt, dass das übergeordnete Ziel die **Sicherung und Verbesserung der qualitativen sowie der räumlich strukturellen Angebotssituation** ist, was impliziert, dass über zusätzliche Angebote nur nach eingehender Prüfung entschieden werden sollte.

Einzelhandelsansiedlungen sind unter anderem sinnvoll, wenn...

...sie die **zentralörtliche Funktion Erkelenz' als Mittelzentrum und die Versorgungssituation in der Stadt sichern und verbessern**,

...sie die **zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte in ihrer Funktion stärken**,

...sie zu einer **räumlichen Konzentration des Einzelhandels an städtebaulich sinnvollen Standorten beitragen**,

...die **wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert wird und**

...**neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotspektrums beitragen**.

7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Erkelenz

Die Betrachtung der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation (vgl. Kap. 4 und Kap. 4.4) sowie die Überlegungen zu daraus ableitbaren Entwicklungsperspektiven (vgl. Kap. 6) zeigen, dass sich **Entwicklungsspielräume** für stadtentwicklungspolitisch wünschenswerte Standorte **im Sinne einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Angebotssituation** ergeben.

Entwicklungsabsichten sowie unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen zentrenrelevanter Sortimente an Angebotsstandorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO oder ergänzenden (städtebaulich wünschenswerten) Sonder- bzw. Ergänzungsstandorten zugeordnet sind, sind kritisch zu bewerten.

Die vorangegangenen Analysen stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf den Innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnahe Grundversorgung zu erhalten bzw. zu stärken sowie ergänzende Einzelhandelsstandorte zentrenverträglich weiterzuentwickeln. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Erkelenz umfasst im Wesentlichen die nachfolgend aufgelisteten konzeptionellen Bausteine:

- Räumliches Entwicklungsleitbild (vgl. Kap. 7.1)
- Ziele der Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 7.2)
- Räumliches Standortstrukturmodell (vgl. Kap. 7.3)
- Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kap. 7.3.1)
- Definition von Ergänzungsstandorten und Empfehlungen zu deren zentrenverträglichen Weiterentwicklung (vgl. Kap. 7.3.2)
- Identifikation und Definition solitärer Nahversorgungsstandorte zur Sicherung der wohnungsnahe Grundversorgung (vgl. Kap. 7.3.3)
- Erkelenzer Sortimentsliste (vgl. Kap. 7.4)
- Ansiedlungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 7.5)

7.1 Übergeordnetes Entwicklungsleitbild

Der Einzelhandelsstandort Erkelenz soll seinen Potenzialen entsprechend gefördert werden. Insbesondere gilt es, eine klare räumliche Angebotsstruktur mit **Konzentration auf bestimmte Standortbereiche** zu sichern und zu stärken. Der Entwicklungsfokus soll dabei in erster Linie auf die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere den Innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich (Hauptzentrum), sowie eine wohnortnahe Grundversorgung in den Ortsteilen gelegt werden. Im Sinne einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur dient darüber hinaus ein Sonderstandort als Ergänzungsstandort.

Das Leitbild setzt dazu einen klaren räumlichen wie funktionalen Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung:

Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelsstandorte im Erkelenzer Stadtgebiet konzentriert. Eine stringente Steuerung seitens der Stadt Erkelenz innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.

Folgende Aspekte stützen das Leitbild:

- Aus **ökonomischer Sicht** wird durch die Berücksichtigung klarer sortiments- und größenspezifischer Zielvorstellungen ein ruinöser Verdrängungswettbewerb zu Lasten städtebaulich sinnvoller Standorte vermieden. Durch klare räumlich-funktionale Strukturen und Vorgaben kann die Kaufkraftbindung und Ausstrahlung des Erkelenzer Einzelhandels insgesamt verbessert werden. Durch ergänzende Zielvorgaben seitens der Stadt Erkelenz bleiben Investitions- und Ansiedlungsinteressen, insbesondere auch in den zentralen Versorgungsbereichen, erhalten. Mögliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandorts Erkelenz können – durch das Zusammenwirken von gesamtstädtischem Entwicklungsleitbild und definierten Zielen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung – entsprechend planerisch gefördert und gelenkt werden. Es besteht die Chance einer zukunftsfähigen Verstärkung von sinnvollen und tragfähigen Einzelhandelsstrukturen.
- Aus **politischer und planerischer Sicht** ist die Anwendung des Leitbildes mit einer stringenten Planungs- und Steuerungspraxis verbunden; die Planungs- und Investitionssicherheit – sowohl auf Seiten der Investoren als auch auf Seiten der bestehenden Betreiber – wird somit gegeben. Die Erkelenzer Stadtplanung kann ihrer Steuerungsfunktion für die Stadtentwicklung gerecht werden. Damit erhalten Politik und Verwaltung in der Stadtplanung eine aktive Rolle. Durch die Förderung einer sich ergänzenden Arbeitsteilung der Einzelhandelsstandorte in Erkelenz wird zudem das Entwicklungsziel eines attraktiven und lebendigen städtebaulich-funktionalen Erkelenzer Innenstädtischen Hauptgeschäftsbereich unterstützt. Eine stringente Anwendung des Leitbildes setzt sowohl positive Signale nach innen als auch nach außen. Einzelinteressen werden der Stadtentwicklung nachgeordnet und es entstehen diesbezüglich keine Abhängigkeiten.
- Aus **rechtlicher Sicht** kann die Stadtplanung ihre umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten nutzen, was impliziert, dass das bauplanungsrechtliche Instrumentarium im Rahmen der Umsetzung des Leitbildes bzw. des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zielgerichtet und konsequent angewendet wird. Städtebauliche Begründungen, z. B. im Rahmen von Bauleitplanungsverfahren, werden auf Grundlage des empirisch hergeleiteten Einzelhandels- und Zentrenkonzepts erleichtert.

7.2 Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung

Basierend auf der einzelhandelsspezifischen Situation in Erkelenz werden, unter Berücksichtigung allgemeiner Entwicklungstrends, übergeordnete Ziele zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung formuliert. Es muss explizit darauf hingewiesen werden, dass es bei der Formulierung der Ziele sowie auch der Maßnahmen, die diese Ziele konkretisieren, nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen im Sinne der Stadtentwicklung auf positiv zu bewertende Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, sodass sowohl neue

als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

Sicherung und Ausbau der landesplanerischen Versorgungsfunktion (Mittelzentrum)

Ein bedeutendes stadtentwicklungsrelevantes Ziel für die Stadt Erkelenz ist die Erfüllung ihrer raumordnerisch zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum mit zentralen Versorgungsfunktionen zum einen für die eigene Bevölkerung, zum anderen aber auch darüber hinaus. Diese wird, rein quantitativ und ohne jede (allerdings zwingend erforderliche) räumliche Differenzierung betrachtet, vor dem Hintergrund der regionalen Angebots- und Konkurrenzsituation derzeit nicht erfüllt (Einzelhandelszentralität von 0,74).

Ansiedlungsanfragen offenbaren ein anhaltendes Investitionsinteresse für den Standort Erkelenz. Eine Entwicklung von Standorten außerhalb der stadtentwicklungsplanerisch definierten Versorgungsstandorte (insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungscentren) kann eine Angebotsverschiebung vor allem in Richtung städtebaulich nicht integrierter Lagen bedeuten. Ein vordringliches Ziel der Stadtplanung in Erkelenz sollte es daher sein, einer solchen drohenden bzw. sich verschärfenden räumlichen Schieflage zu begegnen und somit die mittelzentrale Versorgungsfunktion gesamtstädtisch weiterzuentwickeln. Ein Fokus liegt in diesem Zusammenhang insbesondere auf dem Innenstädtischen Hauptgeschäftsbereich als Hauptzentrum und „Aushängeschild“ der Stadt Erkelenz. Dabei ist ein attraktiver Branchen- und Betriebstypenmix im Hauptzentrum von hoher Bedeutung für die überörtliche Attraktivität eines Einkaufsstandorts und die Kundenbindung in zentrenrelevanten Sortimenten.

Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebots sowie der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur

Die **Attraktivität** eines Einkaufsstandorts bestimmt sich durch die *Quantität* des Einzelhandelsangebots (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Warengruppen, Sortimentstiefe, Betriebsformen / -konzepte und Betriebsgrößenordnungen) sowie die *Qualität* des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Erkelenz auch künftig attraktiv zu gestalten und längerfristig zu erhalten bzw. zu entwickeln. Ein Ziel ist es daher, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu sichern und zu stärken, das der Versorgungsfunktion der Stadt Erkelenz innerhalb der Region gerecht wird. Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer **räumlich-struktureller Standortprioritäten**.

Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß Entwicklungsleitbild

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation der Stadt Erkelenz ist eine ausgewogene, hierarchisch und funktional gegliederte Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um potenziell negative Folgewirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur zu vermeiden. Eine bedeutende Rolle spielt hier die bestehende Konzentration von (zentrenrelevanten) Einzelhandelsangeboten in den zentralen Versorgungsbereichen und von nahversorgungsrelevanten Sortimenten an Nahversorgungsstandorten.

Im Gegensatz dazu kann eine hierarchisch und funktional nicht gegliederte Öffnung neuer oder eine Stärkung vorhandener (in der Regel Pkw-kundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen (wie z. B. an solitären städtebaulich nicht integrierten Standorten) zu einer Schwächung bzw. Gefährdung der bestehenden Einzelhandelsstruktur führen.

Für eine langfristig zielorientierte und nachhaltige Stadtentwicklung im Sinne des räumlichen Entwicklungsleitbildes und vor dem Hintergrund der demografischen wie auch allgemein strukturellen Entwicklung (Abnahme der Bevölkerung, Strukturwandel im Einzelhandel, Bedeutungsgewinn des Onlinehandels) ist daher eine klare, räumlich-funktionale Gliederung der städtischen Einzelhandelsstandorte in Erkelenz unerlässlich. Eine Funktionsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen, den Sonderstandorten und den (solitären) Nahversorgungsstandorten ist dabei unabdingbar, so dass eine wechselseitige Ergänzung der Angebote umgesetzt werden kann.

Sicherung und Ausbau eines attraktiven Stadtkerns (Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich)

Die europäische Stadttradition weist insbesondere den innerstädtischen Geschäftszentren eine herausgehobene Funktion zu. Der Innerstädtische Hauptgeschäftsbereich als Hauptzentrum stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb der Stadt Erkelenz dar, der sich vor allem durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung, Volkshochschule, Wohnen etc.) auszeichnet. Diese Vielfalt ist prägend für die Attraktivität der Erkelenzer Innenstadt und soll gesichert und gestärkt werden. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen im Innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung und Qualifizierung des Hauptgeschäftsbereichs bereits in der Vergangenheit beigemessen hat.

Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von klein- wie großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf das Erkelenzer Hauptzentrum gerichtet werden. Dieser Standort genießt oberste Priorität innerhalb der Standortstruktur der Stadt Erkelenz, dem sich alle weiteren Standorte vor dem Hintergrund einer hierarchischen und arbeitsteiligen Gliederung unterzuordnen haben. Das bedeutet auch, dass die quantitative Schieflage zum Sonderstandort Erkelenz-West (vgl. Kap. 5.1) aufgehoben wird. Vielmehr ist eine weitere Qualifizierung des Angebots im Einzelhandelsstandort Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich, beispielsweise durch Ergänzungen der Sortimentsstrukturen und der Betriebsformen bzw. -größenstrukturen durch moderne Einzelhandelsbetriebe mit attraktiven zentrenrelevanten Angeboten, anzustreben.

Sicherung und Stärkung einer wohnortnahen Grundversorgung im Erkelenzer Stadtgebiet durch ein Netz funktionsfähiger Nahversorgungsstandorte

Das Ziel der Sicherung einer weitgehend fußläufigen Versorgung impliziert eine flächendeckende wohnungsnah (und somit auch fußläufige) Versorgung. Ein über verschiedene Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Häufig bilden Lebensmittelanbieter eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Zunehmend stehen diesen planerisch wie

gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch insbesondere im ländlichen Raum betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten⁶² gegenüber, die eine Umsetzung dieses Ziels erschweren. Diese Problematik trifft aber auch auf Siedlungsrandbereiche und / oder Wohnsiedlungsbereiche und Ortsteile mit geringen Einwohnerdichten / -zahlen zu. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Erkelenzer Stadtgebiet zu sichern und zu stärken. Ein primäres Ziel sollte es sein, die vorhandenen Nahversorgungsstandorte zu erhalten und zu stärken sowie dezentrale Standorte stadtverträglich zu gestalten oder nach Möglichkeit zurückzufahren.

Zentrenverträgliche Entwicklung (großflächiger) Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment an ergänzenden Einzelhandelsstandorten

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche prägt der Sonderstandort Erkelenz-West sowie auch verschiedene solitär gelegene Einzelbetriebe mit überörtlicher Bedeutung die Standortstruktur in Erkelenz in besonderem Maße. Insbesondere der Sonderstandort Erkelenz-West mit großflächigen Anbietern nahversorgungsrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente stehen in einem ausgeprägten Wettbewerb zu den zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten, welche vor allem auch durch die Dimension des Angebots und der damit verbundenen Ausstrahlung (Kaufkraftabschöpfung deutlich über den Nahbereich hinaus) geprägt wird. Teilweise sind auch Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten vorhanden (vgl. Kap. 5.1.4).

Im Sinne einer funktionalen Arbeitsteilung sind diese Standorte als zentrenverträgliche Ergänzungsstandorte zu sichern und – wenn erforderlich – weiter zu entwickeln. Dies hat zwingend zur Folge, dass hier eine gezielte und geordnete Entwicklung und Bestandspflege insbesondere der großflächigen Einzelhandelsbetriebe angestrebt werden muss.

Bei Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe an allen Standorten ist jeweils die Verträglichkeit und Kompatibilität des Vorhabens mit den formulierten gestädtebaulichen Zielen und Empfehlungen zu überprüfen. Außerdem ist dabei zwingend geboten, dass bei jeder Entwicklung – welcher Art auch immer – die Zentrenverträglichkeit im Fokus stehen muss. Allgemein formuliert bedeutet das: An geeigneten städtebaulich nicht-integrierten Standorten im Stadtgebiet sind Angebotsausweitungen in nicht zentrenrelevanten Sortimenten nach einer solchen positiven Einzelfallprüfung prinzipiell möglich, Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (über den genehmigten Bestand hinaus) sind an nicht-integrierten Standorten jedoch konsequent auszuschließen. Für den Sonderstandort Erkelenz-West – immerhin größter Angebotsstandort in Erkelenz – folgt daraus, dass dort zwar ein Bestandsschutz herrscht, aber langfristige Umnutzungsmöglichkeiten zu prüfen sind: wenn ein Betrieb mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auszieht, sollte ein Betrieb mit nicht zentrenrelevantem Sortiment die Mietnachfolge antreten. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist zu vermeiden.

Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

⁶² Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im näheren Einzugsgebiet bedingen.

Die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen bzw. abgesicherten Gewerbegebiete sind der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zuzuführen. Da diese Betriebe oftmals nicht in der Lage sind, mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden zu konkurrieren, ist insbesondere in den Gewerbe- und Industriegebieten der komplette Ausschluss von Einzelhandel (mit Ausnahme des „Handwerkerprivilegs“, vgl. Kap. 7.5 und 7.6) eine mögliche Entwicklungsoption.

Vermeidung „neuer“ Einzelhandelsstandorte und Verhinderung konterkarierender Planungen

Die räumliche Bündelung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Standorten ist gemäß dem stadtentwicklungspolitischen Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ anzustreben. Insbesondere ein multifunktionaler Hauptgeschäftsbereich ist hierbei eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume. Darüber hinaus dient auch ein möglichst flächendeckendes Netz an funktional gegliederten Versorgungsstandorten einer bevölkerungsnahen Versorgung sowie einer Reduzierung der notwendigen Verkehrswege. Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel der Stadtentwicklung in Erkelenz, keine zusätzlichen Einzelhandelsstandorte – an städtebaulich wie stadtentwicklungspolitisch ungewünschten Standorten – zu schaffen.

Vor dem Hintergrund der aufgezeigten Entwicklungspotenziale in der Stadt Erkelenz besteht grundsätzlich keine Notwendigkeit zur Ausweisung von neuen Einzelhandelsstandorten außerhalb des bestehenden zentralen Versorgungsbereichs und des ergänzenden Sonderstandorts. Eine Öffnung neuer (in der Regel Pkw-kundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche bewirkt in der Regel eine Schwächung bestehender Standortstrukturen, aufgrund einer Verschärfung des Wettbewerbes. Hierbei gilt es auch zu berücksichtigen, dass ein einmal für Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Die Umsetzung der bestehenden Entwicklungsspielräume ist somit vorwiegend auf die bestehende Standortstruktur auszurichten.

Mit Hilfe einer weiterhin konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Entwicklungsspielräumen und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in der Stadt Erkelenz entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

7.3 Räumliche Standortstruktur

Auf Basis der in der Nachfrage- und Angebotsanalyse gewonnenen Erkenntnisse sowie unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung werden die räumlichen Angebotsschwerpunkte im Stadtgebiet unter **städtebaulichen** und **funktionalen Gesichtspunkten** in ein arbeitsteiliges Standortstrukturmodell eingeordnet.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einstufung eines Angebotsstandorts in das **Standortstrukturmodell** haben das derzeitige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestalt des Standorts. Hierbei fließen neben dem Verkaufsflächenbestand und der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe insbesondere auch die städtebauliche Struktur und Gestaltung als Kriterien in die Beurteilung mit ein. Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt ist die städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Standort verbunden sein soll.

Als Grundgerüst des aktuellen Standortstrukturmodells dient die bereits im EHK 2011 festgelegte Standortstruktur des Erkelenzer Einzelhandels, die in ihren Grundzügen beibehalten und unter Berücksichtigung der seitdem eingetretenen einzelhandelsseitigen Entwicklungen fortgeschrieben wird. Folgende Standortkategorien sind zu unterscheiden:

Abbildung 12: Standortstrukturmodell für die Stadt Erkelenz



Quelle: eigene Darstellung

Hauptzentrum / Hauptgeschäftsbereich

Dieser Zentrentyp soll vor allem durch folgende Merkmale gekennzeichnet sein:

- gesamtstädtische und regionale Versorgungsbedeutung,
- möglichst vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituationen,
- vielfältiger Größen- und Betriebsformenmix, hoher Anteil an kleinteiligem Facheinzelhandel,
- breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Dienstleistungen.

Der **Innenstädtische Hauptgeschäftsbereich** wird nach wie vor als **zentraler Versorgungsbereich** mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung definiert. Der Angebotsstandort erfüllt die Voraussetzungen, um sich gemäß der durch die Rechtsprechung⁶³ entwickelten Kriterien als bauplanungsrechtlich schützenswerter zentraler Versorgungsbereich zu qualifizieren.

Nahversorgungszentrum

Ein Nahversorgungszentrum weist ein deutlich geringeres Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen auf und hat demzufolge auch einen geringeren Versorgungsauftrag. Es handelt sich um ein lokales Versorgungszentrum, das überwiegend der wohnortnahen Nahversorgung dient. Der Angebotsschwerpunkt ist auf die Nahversorgung ausgerichtet, andere Branchen spielen i. d. R. nur eine untergeordnete Rolle. Ein Nahversorgungszentrum sollte demnach folgende Kriterien erfüllen:

- In der Regel bilden ein bis zwei Lebensmittelmärkte den Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots im kurzfristigen Bedarfsbereich,
- nur vereinzelte Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich vorhanden – Wettbewerbssituation fehlt überwiegend (nicht selten als Rand- oder Nebensortimente),
- bestenfalls einzelne, zentrenprägende Dienstleistungsangebote vorhanden, in der Regel aus der Gruppe der einzelhandelsnahen Dienstleistungen allerdings mit höchstens geringer Wettbewerbssituation.

Der gemäß EHK 2011 eingestufte zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum **Erkelenz-Nord** wird weiterhin als solches eingestuft, da zum einen das Einzelhandelsangebot die nötige Quantität aufweist. Zum anderen haben positive Standortentwicklungen stattgefunden bzw. werden in naher Zukunft stattfinden, die zur Stärkung des Standortbereichs beigetragen haben bzw. beitragen werden.

Das Ortsteilzentrum von **Gerderath** wird zukünftig als zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum eingestuft, da das dort lokalisierte Einzelhandels- und sonstige Angebot sowohl hinsichtlich Dichte als auch Struktur für die ansässige Wohnbevölkerung unter Berücksichtigung der zuvor definierten Merkmale die Funktion eines Nahversorgungszentrums erfüllt.

(Solitärer) Nahversorgungsstandort

Als solitäre Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in vorzugsweiser städtebaulich integrierter Lage⁶⁴, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb

⁶³ „'Zentrale Versorgungsbereiche' sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein ‚Versorgungsbereich‘ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – gegebenenfalls auch nur eines Teils des Gemeindegebiets – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...] Das Adjektiv zentral ist nicht etwa rein geografisch [...] zu verstehen, [...] es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung. [...] Dem Bereich muss [...] die Funktion eines Zentrums für die Versorgung zukommen. [...] Hiervon ausgehend können als ‚zentrale Versorgungsbereiche‘ angesehen werden: Innenstadtzentren [...] Nebenzentren [...] Grund- und Nahversorgungszentren [...]“ (Quelle: OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05). vgl. hierzu ergänzend die Ausführungen in Kap. 7.3.1.

⁶⁴ Ausnahmsweise können sich solitäre Nahversorgungsstandorte auch in städtebaulich nicht integrierter Lage befinden, wenn diese erkennbar der Nahversorgung der ortsansässigen Bevölkerung (also der Wohnbevölkerung der in

lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines Zentrums erfüllen. Sie dienen der ergänzenden (auch) fußläufigen Nahversorgung der Erkelenzer Bevölkerung, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungszentren geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen die solitären Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Erweiterung, Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung i. S. v. § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Erweiterungen, Neuansiedlungen und Verlagerungen dürfen sich nicht städtebaulich negativ (i. S. einer Funktionsgefährdung und einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung auswirken.

In Erkelenz erfüllen derzeit drei Angebotsstandorte die Kriterien eines solitären Nahversorgungsstandort (vgl. Kap. 7.3.3).

Sonderstandort

Dieser Angebotsstandort ist vor allem idealtypisch gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

- gesamtstädtische(s) und überörtliche(s) Einzugsgebiet / Versorgungsbedeutung,
- Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen, regelmäßig hoher Verkaufsflächenanteil nicht zentrenrelevanten Einzelhandels, zudem auch relevante Anteile nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente vorhanden,
- Pkw-kundenorientierter Standort,
- kaum Wettbewerb am Angebotsstandort,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- i. d. R. kein oder nur rudimentäres Dienstleistungsangebot.

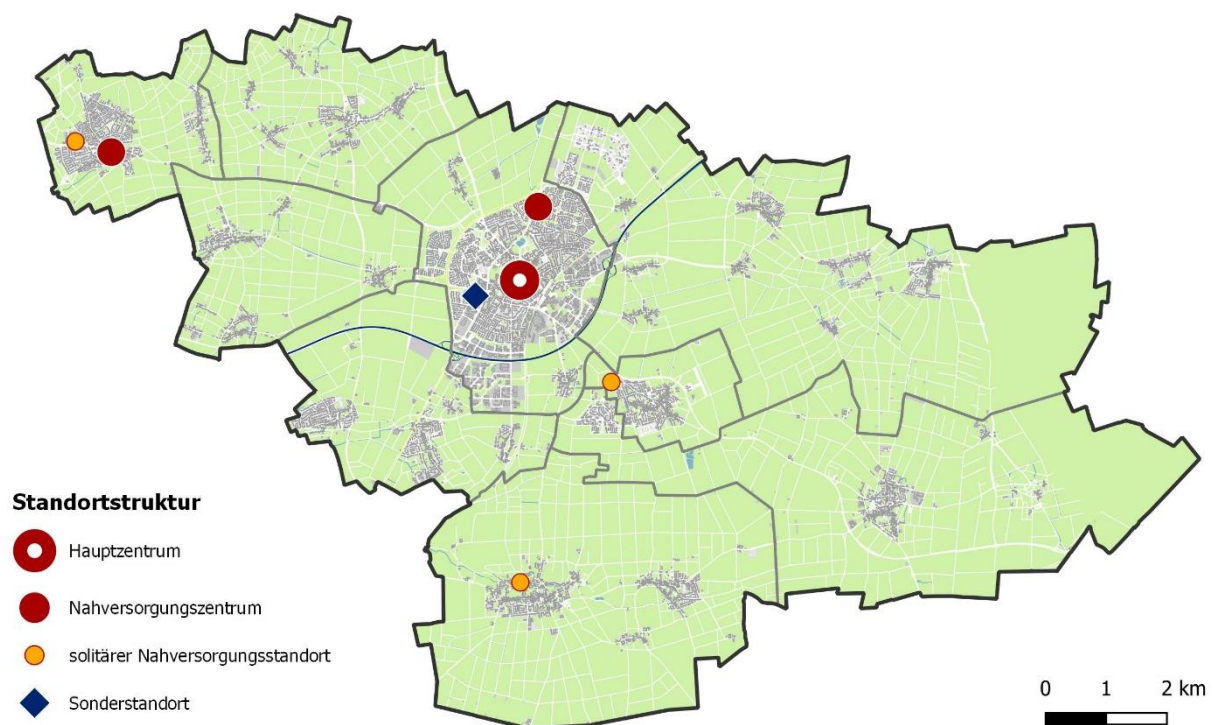
Entsprechend den vorangestellten Kriterien kann der Angebotsstandort **Erkelenz-West** als Sonderstandort, insbesondere zur Ansiedlung großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels, definiert werden. Die genauen Empfehlungen für die zukünftige Entwicklung sind Kap. 7.3.2.1 zu entnehmen.

Erkelenz-Süd wird nicht als Sonderstandort ausgewiesen, weil dieser im Regionalplan im Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) liegt und somit sehr eingeschränktes Entwicklungspotenzial verfügt. Großflächige Betriebe sind nicht zulässig, lediglich kleinflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment ist möglich (vgl. Kap. 5.1.5).

Die räumliche Verteilung der zuvor definierten, versorgungsstrukturell bedeutsamen Standortbereiche in Erkelenz stellt sich wie folgt dar:

unmittelbarer Nähe befindlichen Siedlungsbereiche) dienen und sich die Nahversorgung auf diesen Nahversorgungsstandort beschränkt, d. h. wenn abseits des Nahversorgungsstandortes kein weiterer zentraler Bereich / Nahversorgungszentrum / (solitärer) Nahversorgungsstandort besteht.

Karte 16: Perspektivische Standortstruktur in Erkelenz



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Erkelenz und auf Grundlage der Einzelhandelsbestandserhebung im Dezember 2020 sowie Januar und Mai 2021

7.3.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellt deshalb ein Pflichtelement des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Erkelenz dar. Dem Begriffspaar „zentraler Versorgungsbereich“ kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, nimmt es doch durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2006 sowie 2011 (und hier insbesondere die neugefassten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB) im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung als schützenswerter Bereich ein.

Begriffsdefinition „zentraler Versorgungsbereich“

Unter *zentralen Versorgungsbereichen* sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.⁶⁵ Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Nebenzentren). Auch *Grund- und Nahversorgungszentren* können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und / oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend

⁶⁵ vgl. u. a. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und gegebenenfalls auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.⁶⁶

Sonderstandorte und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen können.

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur⁶⁷ – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z. B. dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium. Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein.⁶⁸

Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Erkelenz dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung der Erkelenzer Innenstadt sowie die Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Versorgungsstrukturen.

Im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für Erkelenz ist als **zentraler Versorgungsbereich** jener Bereich im Stadtgebiet zu verstehen, der eine funktionale Einheit mit einem breiten Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bildet. Dies ist der Hauptgeschäftsbereich in der Erkelenzer Innenstadt; ebenso sind jedoch auch mögliche Nahversorgungszentren diesbezüglich zu betrachten.

⁶⁶ vgl. u. a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2007 – 7 A 1392/07, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 17.12.2009 – BVerwG Az. 4 C 2.08

⁶⁷ vgl. u. a. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff sowie Kuschnerus, U., Bishopink, O., Wirth, A.: Der standortgerechte Einzelhandel; 2. Auflage; Bonn, 2018

⁶⁸ Bei einer Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 (3) BauGB sind jedoch gemäß der Rechtsprechung nur Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu berücksichtigen.

Wichtige Abgrenzungskriterien der zentralen Versorgungsbereiche sind der Besatz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen, die fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien, die z. B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können. Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben **funktionalen** Aspekten auch **städtebauliche** Kriterien zur **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs** heranzuziehen sind.

■ **Funktionale Kriterien**

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Pkw-Kunden, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen

■ **Städtebauliche Kriterien**

- städtebaulich integrierte Lage
- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

Bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) berücksichtigt worden. Hierbei handelt es sich um perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zu bestehenden Einzelhandelslagen der zentralen Versorgungsbereiche stehen und diese – im Falle einer Ansiedlung bzw. Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung bzw. Nutzung auf dieser Fläche ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

Der Vorteil dieser einheitlich zugrunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits sowie andererseits auch der ergänzenden Versorgungsstandorte insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Erkelenzer Sortimentsliste; vgl. Kap. 7.4) unabdingbar.

In den Karten in den nachfolgenden Unterkapiteln (7.3.1.1, 7.3.1.2 und 7.3.1.3) werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Erkelenz auf mikroräumlicher Ebene möglichst parzellenscharf abgegrenzt. Die Abgrenzungen wurde auf Basis der vorgestellten Kriterien und mit Kenntnis

der zum Zeitpunkt der Bearbeitung erkennbaren Grundstückszuschnitte / -verfügbarkeiten vorgenommen. Sie dient als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen („Entwicklungsbereiche“). Ausnahmsweise sind Modifikationen dieser Abgrenzung dann möglich und städtebaulich sinnvoll, wenn sie – unter Einbeziehung der Ziele und Grundsätze dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept – folgende Kriterien beachten:

Die Erweiterungsfläche dient der Stärkung der bestehenden Strukturen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Sie muss unmittelbar an die bisherige Abgrenzung angrenzen. Die geplante Nutzung auf der Erweiterungsfläche hat ihre funktionale Ausrichtung (Eingangssituation) eindeutig zur Erschließungsachse des zentralen Versorgungsbereichs (Vermeidung einer „zweiten Reihe“ oder Erschließung von „hinten“).

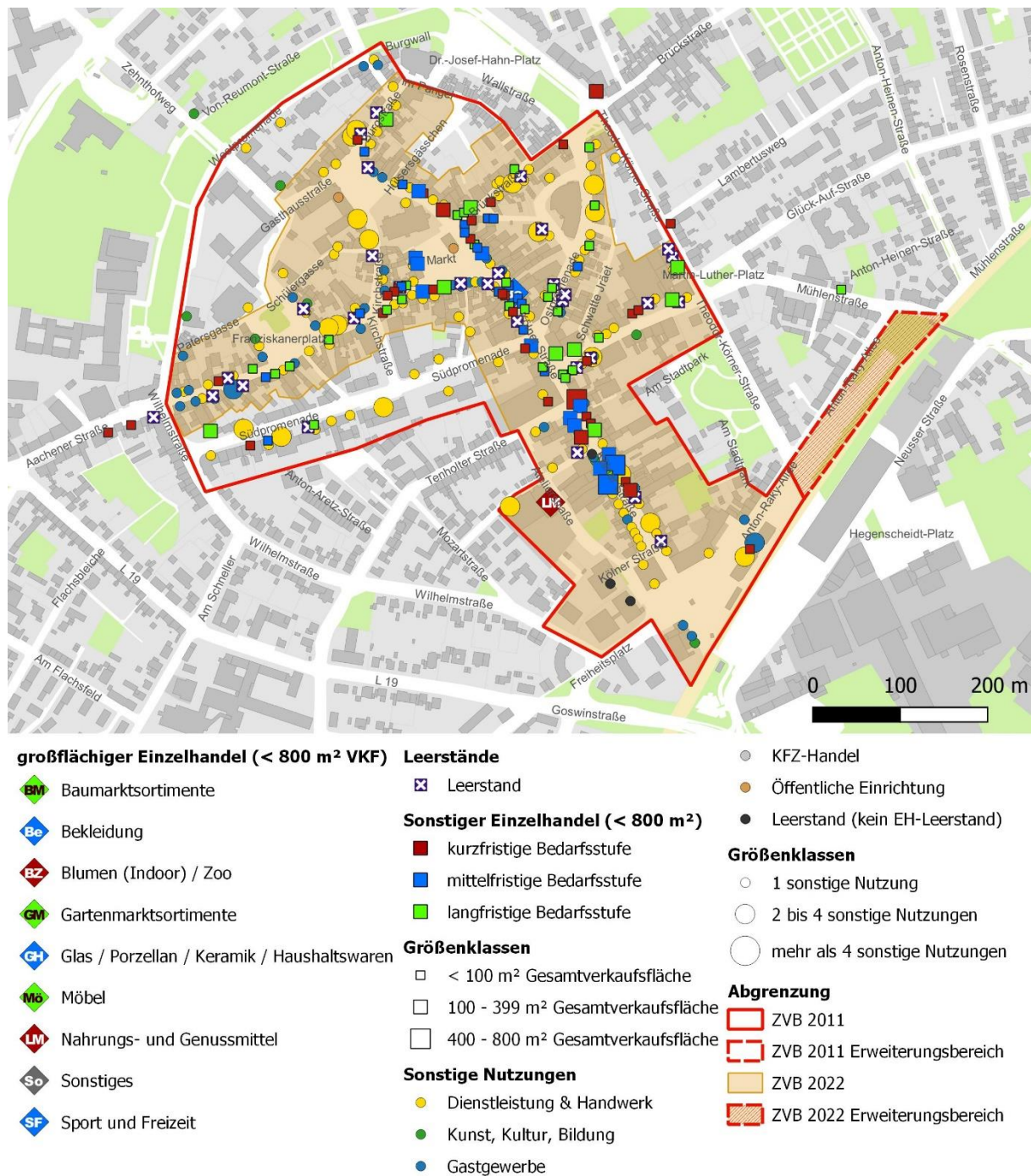
Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung und die Bewertung aktueller Planungen werden vor dem Hintergrund der in Kap. 7.2 konkretisierten Ziele der Einzelhandelsentwicklung vorgenommen. Unter Berücksichtigung der benannten Abgrenzungskriterien sind die im Jahr 2011 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche überprüft worden.

Im Folgenden wird – wie bereits in Kap. 7.3 beschrieben – unterschieden zwischen

- dem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Hauptzentrum Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich,
- dem ZVB Nahversorgungszentrum (NVZ) Erkelenz-Nord sowie
- dem ZVB NVZ Gerderath.

7.3.1.1 Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich

Der Innerstädtische Hauptgeschäftsbereich der Stadt Erkelenz ist zwar quantitativ nicht der bedeutendste Angebotsschwerpunkt in Erkelenz, aber unter qualitativen und städtebaulichen Gesichtspunkten. Er stellt darüber hinaus unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten einen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich u. a. im Sinne der §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie des § 11 (3) BauNVO dar. Unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich wie in nachfolgender Karte 17 (durch das orangene Polygon) dargestellt.

Karte 17: Zentraler Versorgungsbereich Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich


Quelle: eigene Darstellung und Erhebung (Dezember 2020 sowie Januar und Mai 2021) auf Basis von Kartengrundlagen der Stadt Erkelenz; Abgrenzungen gemäß EHK 2011 (rote Linie) und EHK 2022 (oranges Polygon)

Die **räumliche Ausdehnung** des zentralen Versorgungsbereichs ist im Wesentlichen durch die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe sowie ergänzender zentrenprägender Einrichtungen (wie Dienstleistung und Gastronomie) geprägt. Der aktuelle Bestand ist im Hinblick auf eine zukünftige Entwicklung des Innerstädtischen Hauptgeschäftsbereichs überprüft worden. Seit der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2011 – das auf einer Einzelhandelserhebung im Jahr 2007 basiert – haben sich Veränderungen ergeben, welche zu einer kompakten und damit in einigen Teilen räumlich enger gefassten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich führen.

Der Innerstädtische Hauptgeschäftsbereich erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Hauptachse Kölner Straße zwischen Bahnhof / Konrad-Adenauer-Platz sowie St.-Lambertus-Kirche, setzt sich in den Straßen Aachener Straße und Hermann-Josef-Gormanns-Straße fort und zieht sich bis in die Nebenstraßen, die vom Markt in alle Himmelsrichtungen abgehen, hinein. Des Weiteren ist eine Fläche entlang der Anton-Raky-Allee weiterhin⁶⁹ als „Erweiterungsbereich“ im ZVB enthalten, um bestehenden Entwicklungsüberlegungen Rechnung zu tragen. Denn die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist – angesichts mangelnder Potenzialflächen – kaum möglich. Einzig der „Erweiterungsbereich“ an der Anton-Raky-Allee bietet genügend Fläche, um den Bedarf an Betrieben mit größerem Flächenbedarf – idealerweise mit Kernsortimenten, die bisher nur sehr begrenzt vorzufinden sind (vgl. Kap. 5.1.1) – zu befriedigen.

Eine **Verkleinerung** des zentralen Versorgungsbereichs gegenüber der Abgrenzung aus 2011 fand in den Randbereichen statt. In der Südpromenade sind zwar einige Dienstleistungen vorhanden, jedoch ist die Einzelhandelsdichte sehr gering. Im Norden/Nordwesten fehlen jegliche Einzelhandelsbetriebe und auch die Dienstleistungsdichte nimmt ab, stattdessen überwiegen Wohn- und öffentliche Nutzungen. Im Nordosten sind zwei Hinterhofbereiche aufgrund fehlender Einzelhandelsbetriebe sowie einer Dienstleistung aus der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs herausgenommen.

Diese Verkleinerungen tragen einer notwendigen Aktualisierung des zentralen Versorgungsbereichs Rechnung. Mit der vorgenommenen **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereichs Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich liegt aus gutachterlicher Sicht eine adäquate Dimensionierung, auch im Sinne einer potenziellen Angebotsausweitung, vor. Mit Blick auf die **weitere Entwicklung** und Wahrung der städtebaulichen Stabilität des Innerstädtischen Hauptgeschäftsbereichs ist es auch zukünftig ratsam, diesen „von Innen nach Außen“ zu entwickeln und die einzelhandelsrelevante Entwicklung auf die bestehenden Haupt- und Nebenlagen zu konzentrieren, um einen funktionalen Bezug einzelner Lagen mit dem eigentlichen Kern des Hauptgeschäftsbereichs zu gewährleisten. Dabei spielt ein funktionsfähiges städtebaulich kompaktes Grundgerüst mit starken Eckpunkten und Eingangsbereichen eine entscheidende Rolle.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Oberstes Ziel bleibt die Sicherung, langfristige Stärkung und Ausbau der innerstädtischen Versorgungsfunktion durch vorrangige Lenkung des zentrenrelevanten Einzelhandels in den ZVB Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich. Vor diesem Hintergrund können folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen formuliert werden:

- **Erhalt, Ausbau und nachhaltige Sicherung** einer attraktiven Versorgungsstruktur und -qualität in dem zentralen Versorgungsbereich Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich.
- Arrondierung des Angebotsspektrums und **Attraktivitätssteigerung** des zentralen Versorgungsbereichs Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich, insbesondere durch zielgerichtete, branchenspezifische (auch qualitative) Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten, die bisher nur unterdurchschnittlich im ZVB Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich vertreten sind (Elektro / Leuchten, Elektronik / Multimedia, Uhren / Schmuck; vgl. Kap. 5.1.1) und hohe Entwicklungspotenziale bieten (vgl. Kap. 6). Auch in Branchen mit guten Zentralitäten und Verkaufsflächenausstattungen (z. B. Bekleidung und Nahrungs- und

⁶⁹ Der Erweiterungsbereich war bereits im EHK 2011 enthalten.

Genussmittel) sind qualitative und räumliche Verbesserungen durch zielgerichtete Weiterentwicklungen (z. B. im bekannteren Standard- und höherwertigen Segment) möglich.

- **Profilierung und Positionierung** des zentralen Versorgungsbereichs Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich gegenüber Wettbewerbsstandorten durch qualitative und funktionale Verbesserungen des Angebots in zentrenprägenden Leitbranchen und Ergänzung des Angebotspektrums um weitere attraktive Anbieter (insbesondere des standardisierten bis höherwertigen Sortiments) sowie adäquater Betriebsgrößen für moderne Fachgeschäfte. In diesem Zusammenhang bieten angemessen dimensionierte Entwicklungen u.a. durch Aktivierung der Leerstände mit attraktiven Frequenzbringern und / oder Handelsmagneten innerhalb der Innenstadt eine gute Entwicklungsoption in exponierter Lage. Grundsätzlich ist ein Erhalt von Vielfalt und Kleinteiligkeit des Innenstadteinzelhandels anzustreben.
- **Abbau der quantitativen Schieflage zu den nicht integrierten Lagen**, allen voran dem Sonderstandort Erkelenz-West (vgl. Kap. 7.3.2.1), durch
 - Beachtung der Zentrenverträglichkeit bei allen Einzelhandelsentwicklungen,
 - Ausbau in Warengruppen, die in erster Linie außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche lokalisiert, obwohl sie zentren- und/oder nahversorgungsrelevant sind (z. B. insbesondere Sport und Freizeit (allerdings ohne Reitsportartikel sowie Sportgroßgeräte), aber auch Nahrungs- und Genussmittel, Blumen (ohne zoologische Artikel), Gesundheit und Körperpflege, Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren sowie Elektro / Leuchten), sowie
 - Ausbau in Warengruppen, die generell nur unterdurchschnittlich in Erkelenz vertreten und zugleich zentren- und/oder nahversorgungsrelevant sind (Elektronik / Multimedia, Uhren / Schmuck).
- **Sicherung und Ausbau der attraktiven und multifunktionalen Angebotsmischung** auch mit ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten sowie öffentlichen und kulturellen Einrichtungen.
- **Sicherung der Grundversorgung** für die in der Erkelenzer Innenstadt sowie im näheren Umfeld lebende Bevölkerung durch Ausbau und Weiterentwicklung nahversorgungsrelevanter Angebote in der Innenstadt.
- **Aktives Leerstandsmanagement:** Zum Erhebungszeitpunkt⁷⁰ existierten 29 Leerstände mit einer Fläche von rd. 4.300 m² Verkaufsfläche. Die Leerstandsquote von rd. 22 % der Ladenlokale und rd. 27 % der Fläche weist auf ein über das typische Maß (10 %) einer üblichen Fluktuation und marktseitigen Neuordnung des Einzelhandels hin. Hier besteht Handlungsbedarf für ein aktives Gegensteuern (vgl. Kap. 5.1.1) durch ein Leerstandsmanagement, das in erster Linie zu einem Abbau der Leerstände sowie der Verhinderung der Entstehung von neuen Leerständen beitragen soll, aber auch andere Aufgaben (z. B. Öffentlichkeitsarbeit, Werbung für die Innenstadt) übernehmen kann. Dies wurde seitens der Stadt Erkelenz bereits erkannt. Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW hat das sogenannte „*Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen*“ initiiert, an dem auch die Stadt Erkelenz teilnimmt. Die Fördermittel sollen

⁷⁰ Dezember 2020 sowie Januar und Mai 2021

zu einer erheblichen Mietreduzierung für zukünftige Nutzer führen und so zu einer Reduzierung der Leerstände in der Innenstadt beitragen.

- **Digitalisierung als Chance für den Einzelhandel nutzen.** Der Einzelhandel ist seit jeher durch einen stetigen Wandel gekennzeichnet. Prägend sind derzeit markante Veränderungen aufgrund der deutlichen Zunahme des Onlinehandels. Dabei gerät der stationäre Einzelhandel zunehmend unter Druck. Vor diesem Hintergrund ist die digitale Transformation zu forcieren. Sind die technischen Rahmenbedingungen geschaffen, ist die Nutzung von Internetauftritten sowie virtuellen Marktplätzen ein möglicher Ansatz zur Stärkung und Sicherung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort. Darüber hinaus ist vor allem auch ein aktives Engagement von Handel, Immobilieneigentümern, übrigen Nutzern in der Innenstadt (Gastronomie, Dienstleistungen, u. a.), Verwaltung und Politik für eine klare strategische Positionierung und ein zielgerichtetes Management pro Innenstadt unabdingbar.
- **Verbesserung der Außendarstellung des Einzelhandels,** denn diese ist das erste sichtbare Zeichen eines Geschäfts für den potenziellen Kunden. Wichtige Themenfelder zur Verbesserung der Außendarstellung des Einzelhandels sind Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Sondernutzungen im Straßenraum sowie Schaufenstergestaltung. Auf der Suche nach Lösungen bieten sich verschiedene Modelle an.
Die Stadt Erkelenz bietet bereits eine Bauberatung sowie ein Haus- und Hofprogramm an, um Immobilienbesitzer bei Sanierungsmaßnahmen zu unterstützen.⁷¹ Als weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Schaufenstergestaltung sind beispielsweise Informationsveranstaltungen mit Experten für die Händlerschaft sowie Gestaltungswettbewerbe denkbar.
- Aufwertungen der Fassaden sind nur in Zusammenarbeit mit den Immobilienbesitzern möglich. Anreizförderungen schaffen hier häufig gute Voraussetzungen für die Eigeninitiative. Insgesamt soll so durch die Stärkung und Aufwertung das Erscheinungsbild verbessert und ein Imagegewinn für den ZVB Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich erwirkt werden.

7.3.1.2 Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord

Das Nahversorgungszentrum (NVZ) Erkelenz-Nord ist mit sechs Einzelhandelsbetrieben auf zusammen rd. 2.450m² Verkaufsfläche sowie den ergänzenden Dienstleistungseinrichtungen mit Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich einer von zwei Angebotsstandorte in Erkelenz, der die Anforderungskriterien an die Einstufung als zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum“ erfüllt.

⁷¹ Quelle: Stadt Erkelenz: Bauberatung + Haus- und Hofprogramm, Abruf unter <https://www.erkelenz-2030.de/bauberatung-haus-und-hofprogramm> (Zugriff 03/2022)

Karte 18: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord


großflächiger Einzelhandel (< 800 m² VKF)	Sonstiger Einzelhandel (< 800 m²)	- KFZ-Handel - Öffentliche Einrichtung - Leerstand (kein EH-Leerstand)
BM Baumarktsortimente	■ kurzfristige Bedarfsstufe	
Be Bekleidung	■ mittelfristige Bedarfsstufe	
BZ Blumen (Indoor) / Zoo	■ langfristige Bedarfsstufe	
GM Gartenmarktsortimente	Größenklassen	
GH Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren	□ < 100 m ² Gesamtverkaufsfläche	Größenklassen
Mo Möbel	□ 100 - 399 m ² Gesamtverkaufsfläche	○ 1 sonstige Nutzung
LM Nahrungs- und Genussmittel	□ 400 - 800 m ² Gesamtverkaufsfläche	○ 2 bis 4 sonstige Nutzungen
So Sonstiges	Sonstige Nutzungen	○ mehr als 4 sonstige Nutzungen
SF Sport und Freizeit	● Dienstleistung & Handwerk	
	● Kunst, Kultur, Bildung	
	● Gastgewerbe	
	Abgrenzung	
	ZVB 2011	
	■ ZVB 2011	
	■ ZVB 2022	

Quelle: eigene Darstellung und Erhebung (Dezember 2020 sowie Januar und Mai 2021) auf Basis von Kartengrundlagen der Stadt Erkelenz; Abgrenzungen gemäß EHK 2011 (rote Linie) und EHK 2022 (oranges Polygon)

Die räumliche Ausdehnung des Nahversorgungszentrums ist in Kap. 5.1.2 beschrieben und wird nur geringfügig angepasst. Kleinere Abweichungen der Abgrenzung im Vergleich zur Abgrenzung aus dem Jahr 2011 sind zum einen auf eine Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereichs im nördlichen Bereich (um den Lebensmittelmarkt (Edeka) miteinzuschließen, der im Vorgängerkonzept noch nicht existierte), zum anderen auf eine möglichst parzellenscharfe Abgrenzung zurückzuführen. Zugleich trägt die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs den künftigen Entwicklungen Rechnung (Ärzte- und Apothekerhauses, das am nordöstlichen Rand des Parkplatzes – und damit innerhalb sowohl der alten als auch der neuen ZVB-Abgrenzung – geplant ist). Für

die weitere Vergrößerung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs reicht die Nutzungsdichte in der Umgebung nicht aus, denn diese ist überaus dünn und wird in hohem Maße von Wohnen bestimmt. Auch die benachbarte Seniorenresidenz (vgl. Kap. 5.1.2) reicht nicht aus, um eine großflächige Erweiterung des ZVBs zu begründen.

Aufgrund von zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben (u. a. Edeka) und der damit verbundenen Verdopplung der Gesamtverkaufsfläche des Standorts, absehbar neu hinzukommenden Nutzungen (Ärzte- und Apothekerhaus) sowie einer gestiegenen Wohnbevölkerung (durch die umgesiedelten Ortsteile) ist der Standort zukunftsfähig aufgestellt. Daher sind keine weitergehenden Maßnahmen zur Sicherung des Standorts notwendig.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Sicherung und Stärkung in der Funktion als Nahversorgungszentrum für die angrenzenden Wohngebiete
- Sicherung der vorhandenen Lebensmittelmärkte als frequenzerzeugende Magnetbetriebe
- Arrondierung und qualitative Optimierung des grundversorgungsrelevanten Angebots durch kleinteilige Ergänzungen
- Ausbau des Einzelhandelsangebots in der mittel- und / oder langfristigen Bedarfsstufe
- Ausbau des Dienstleistungsangebots
- Integration der zukünftigen Nutzungsbausteine (insb. des Ärzte- und Apothekerhauses, das geplant und genehmigt ist (Stand: 03/2022))

7.3.1.3 Nahversorgungszentrum Gerderath

Das Gerderather Zentrum besticht nicht mit seiner quantitativen Größe (fünf Betriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m²), verfügt jedoch über eine breite Angebotspalette (Mix aus Einzelhandel, Dienstleistungen und öffentlichen Nutzungen) und erfüllt die Merkmale (vgl. Kap. 7.3) eines Nahversorgungszentrums (NVZ). Außerdem ist es von elementarer Bedeutung für die Gerderather Wohnbevölkerung sowie die östlich liegenden Stadtbezirke (Schwanenberg und Golkrath). Daher wird das Gerderather Zentrum als zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum ausgewiesen.

Das NVZ Gerderath besitzt seinen Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich und ist der zweite Angebotsstandort in Erkelenz, der die Anforderungskriterien an die Einstufung als zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum“ erfüllt.

Karte 19: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Gerderath



großflächiger Einzelhandel (< 800 m² VKF)

- BM** Baumarktsortimente
- Be** Bekleidung
- BZ** Blumen (Indoor) / Zoo
- GM** Gartenmarktsortimente
- GH** Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren
- Mo** Möbel
- LM** Nahrungs- und Genussmittel
- So** Sonstiges
- SF** Sport und Freizeit

Leerstände

- X** Leerstand

Sonstiger Einzelhandel (< 800 m²)

- kurzfristige Bedarfsstufe
- mittelfristige Bedarfsstufe
- langfristige Bedarfsstufe

Größenklassen

- < 100 m² Gesamtverkaufsfläche
- 100 - 399 m² Gesamtverkaufsfläche
- 400 - 800 m² Gesamtverkaufsfläche

Sonstige Nutzungen

- Dienstleistung & Handwerk

- Kunst, Kultur, Bildung

- Gastgewerbe
- KFZ-Handel
- Öffentliche Einrichtung
- Leerstand (kein EH-Leerstand)

Größenklassen

- 1 sonstige Nutzung
- 2 bis 4 sonstige Nutzungen
- mehr als 4 sonstige Nutzungen

Abgrenzung

- ZVB 2022

Quelle: eigene Darstellung und Erhebung (Dezember 2020 sowie Januar und Mai 2021) auf Basis von Kartengrundlagen der Stadt Erkelenz; Abgrenzungen gemäß EHK 2011 (rote Linie) und EHK 2022 (oranges Polygon)

Die räumliche Ausdehnung des Nahversorgungszentrums ist in Kap. 5.1.3 beschrieben. Zusätzlich wird noch eine Potenzialfläche südöstlich des großflächigen Lebensmittelmarkts (Rewe) miteingeschlossen, um etwaigen Erweiterungsabsichten Raum zu geben. Bei der Abgrenzung ist eine möglichst parzellenscharfe Abgrenzung zu beachten. Für die weitere Vergrößerung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs reicht die Nutzungsdichte in der Umgebung nicht aus, denn diese ist überaus dünn. Auch die weiteren öffentlichen Nutzungen, die sich westlich befinden, reichen nicht aus, um eine Erweiterung der Abgrenzung zu begründen.

Durch den benachbarten Lebensmittelmarkt (Norma), der sich in fußläufiger Nähe (rd. 420 m) zum NVZ Gerderath befindet, entsteht eine Konkurrenzsituation, die beobachtet werden sollte,

auch wenn es sich mit Norma um einen Discounter handelt und im NVZ Gerderath ein Vollsortimenter (Rewe) vorhanden ist.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Sicherung und Stärkung in der Funktion als Nahversorgungszentrum für den Ortsteil Gerderath
- Sicherung des vorhandenen Lebensmittelmarkts als frequenzerzeugender Magnetbetrieb
- Arrondierung und qualitative Optimierung des grundversorgungsrelevanten Angebots durch kleinteilige Ergänzungen
- Einzelhandelsangebot breiter aufstellen (auch kurz- und / oder mittelfristige Bedarfsstufe)
- Ergänzende gastronomische Angebote
- Nutzung der Potenzialfläche

7.3.2 Sonderstandorte

Im Sinne der Ergänzungsfunktion ist eine zentrenverträgliche Sicherung und Weiterentwicklung einiger Sonderstandorte in Erkelenz möglich. Das bedeutet, dass der perspektivische Entwicklungsschwerpunkt bei der Sicherung und ggf. dem Ausbau von Fachmarktangeboten mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment liegen soll.

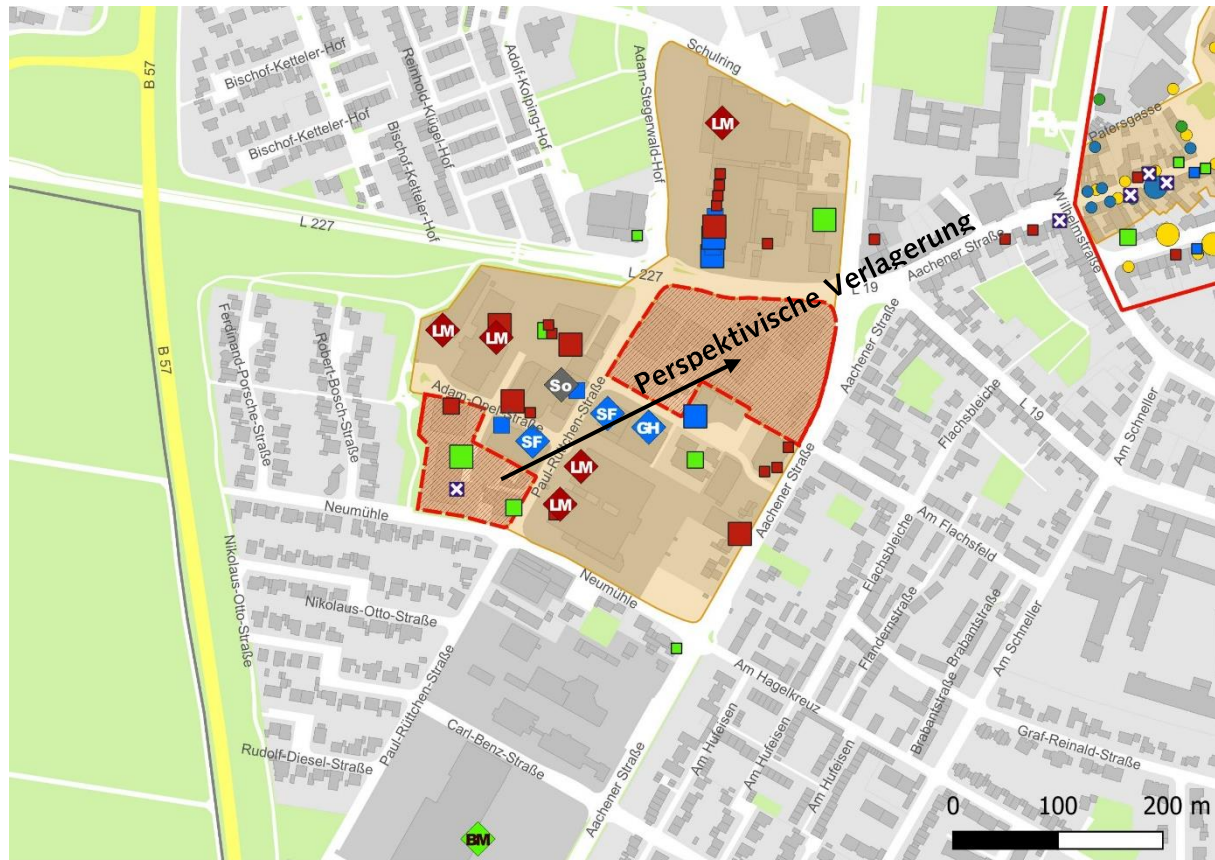
7.3.2.1 Erkelenz-West

Der Sonderstandort Erkelenz-West am westlichen Rand der Erkelenzer Kernstadt ist der größte Angebotsschwerpunkt in Erkelenz. Er zeichnet sich durch ein großes Angebot in Form von neun großflächigen Einzelhandelsbetrieben aus. Der Angebotsschwerpunkt liegt in der kurzfristigen Bedarfsstufe (60 % der GVKF in Erkelenz-West), genauer gesagt im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, das rd. 44 % der GVKF des Standorts ausmacht. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß EHK 2011 (Ansiedlungsgrundsatz 2) nicht in Gewerbegebieten zulässig sind (EHK 2011: 133). Darüber hinaus sind auch Anbieter mit zentrenrelevantem Angebot dort lokalisiert, beispielsweise mit den Sortimenten Bekleidung, GPK / Haushaltswaren sowie Schuhe / Lederwaren, die zusammen einen Anteil an der Gesamtverkaufsfläche von Erkelenz-West von 15 % einnehmen. Diese sind gemäß EHK 2011 (Ansiedlungsgrundsatz 1) nicht in Gewerbegebieten zulässig (EHK 2011: 132 f.) und wären besser in einem zentralen Versorgungsbereich aufgehoben.

Mit mehr als der doppelten Gesamtverkaufsfläche besteht eine ausgeprägte Konkurrenzsituation zum Innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich, auch durch die räumliche Nähe von rd. 250 m. Zwar bedient Erkelenz-West schwerpunktmäßig andere Sortimente als der Innerstädtische Hauptgeschäftsbereich, dennoch sind einige zentrenrelevanten Sortimente in diesem städtebaulich nicht integrierten Standortbereich vertreten (s. o.). Zudem dürfte Erkelenz-West bei Neuansiedlungen – insbesondere von großflächigen Anbietern – wesentlich attraktiver sein als der Innerstädtische

Hauptgeschäftsbereich, auch aufgrund der guten Pkw-Erreichbarkeit des Standorts sowie der geringen Flächenverfügbarkeit in der Innenstadt. Umsatzverlagerungen durch Kaufkraftabflüsse zugunsten von Erkelenz-West sind zu erwarten.

Karte 20: Sonderstandort Erkelenz-West



- großflächiger Einzelhandel (< 800 m² VKF)**
- BM Baumsortimente
 - Be Bekleidung
 - BZ Blumen (Indoor) / Zoo
 - GM Gartenmarktsortimente
 - GH Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren
 - Mo Möbel
 - LM Nahrungs- und Genussmittel
 - So Sonstiges
 - SF Sport und Freizeit
- Leerstände**
- Leerstand
- Sonstiger Einzelhandel (< 800 m²)**
- kurzfristige Bedarfsstufe
 - mittelfristige Bedarfsstufe
 - langfristige Bedarfsstufe
- Größenklassen**
- < 100 m² Gesamtverkaufsfläche
 - 100 - 399 m² Gesamtverkaufsfläche
 - 400 - 800 m² Gesamtverkaufsfläche
- Sonstige Nutzungen**
- Dienstleistung & Handwerk
 - Kunst, Kultur, Bildung
- Größenklassen**
- Gastgewerbe
 - KFZ-Handel
 - Öffentliche Einrichtung
 - Leerstand (kein EH-Leerstand)
- Größenklassen**
- 1 sonstige Nutzung
 - 2 bis 4 sonstige Nutzungen
 - mehr als 4 sonstige Nutzungen
- Abgrenzung**
- Angebotsschwerpunkt 2022
 - Perspektivischer Verlagerungsbereich 2022

Quelle: eigene Darstellung und Erhebung (Dezember 2020 sowie Januar und Mai 2021) auf Basis von Kartengrundlagen der Stadt Erkelenz; Abgrenzungen gemäß EHK 2011 (rote Linie) und EHK 2022 (oranges Polygon); Hinweis: die Abgrenzung von Sonderstandorten hat – anders als bei zentralen Versorgungsbereichen (vgl. Kap. 7.3.1) keine rechtlich verbindliche Wirkung. Neuansiedlungen oder Erweiterungen können die dargestellten Grenzen im Bedarfsfall – beispielsweise unter Einbeziehung angrenzender Grundstücke / Parzellen – überschreiten.

Die räumliche Ausdehnung des Sonderstandorts ist in Kap. 5.1.2 beschrieben. Perspektivisch bietet sich ein Teilbereich des Standorts für eine Standortverlagerung der dortigen Betriebe an, weil

sich die jetzigen Flächen sehr gut für Wohnen eignen würden. Der Bereich mit aktuell drei Betrieben und einem Leerstand befindet sich südwestlich und ist eingerahmt von den Straßen Neumühle, Paul-Rüttchen-Straße und Adam-Opel-Straße. Alternativstandort für die Betriebe wäre die Fläche im Osten des Standorts, südlich der Antwerpener Straße (L 227). Diese perspektivische Verlagerungsoption ist in der Karte 20 schraffiert dargestellt. Die Betriebe an ihrem jetzigen Standort genießen selbstverständlich Bestandsschutz. Bei der Standortverlagerung handelt es sich lediglich um eine Planungsüberlegung, um die Wohnfunktion der westlichen Wohngebiete Erkelenz' zu stärken, den Standort Erkelenz-West zu arrondieren und dessen Flächenpotenziale zu nutzen. Eine mögliche Standortverlagerung ist zunächst zu prüfen, anschließend soll den betroffenen Betrieben von städtischer Seite vorgeschlagen werden, ob eine Standortverlagerung in Frage kommt. Dabei ist zu beachten, dass die Standortverlagerung einer Neuplanung gleichkommt, für deren Beurteilung die Ziele 6.5-1 bis 6.5-6 LEP NRW einschlägig sind.

Der komplette Sonderstandort Erkelenz-West ist im Regionalplanentwurf Köln im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) enthalten.

Im Sinne einer funktionalen Arbeitsteilung sind diese Standorte als zentrenverträgliche Ergänzungsstandorte zu sichern und – wenn erforderlich – weiter zu entwickeln. Dies hat zwingend zur Folge, dass hier eine gezielte und geordnete Entwicklung und Bestandspflege insbesondere der großflächigen Einzelhandelsbetriebe angestrebt werden muss. Es besteht Steuerungs- und Planerfordernis. In Bezug auf den Sonderstandort Erkelenz-West folgt daraus, dass Betriebe, die bereits dort verortet sind, natürlich Bestandsschutz genießen. Jedoch ist bei Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe jeweils die Verträglichkeit und Kompatibilität des Vorhabens mit den formulierten gesamtstädtischen Zielen (vgl. Kap. 7.2) zu überprüfen. Dabei steht insbesondere die Zentrenverträglichkeit im Fokus. Für den Sonderstandort Erkelenz-West bedeutet das, dass langfristige Umnutzungsmöglichkeiten zu prüfen sind: wenn ein Betrieb mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auszieht, sollte ein Betrieb mit nicht zentrenrelevantem Sortiment die Mietnachfolge antreten. Die Neu-Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist zu vermeiden, denn Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment ist im Sonderstandort Erkelenz-West nicht kompatibel mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Erkelenz.

Hinweis: Bestehende Anbieter – egal mit welchem Kernsortiment – genießen grundsätzlich **Bestandsschutz**.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Zentrenverträgliche Sicherung und Entwicklung des Standorts, um die bestehende quantitative Schieflage in Erkelenz und die Konkurrenzsituation zum Innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich zu entschärfen, durch...
 - ...den Ausbau als Ergänzungsstandort für überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (Vorrangstandort für entsprechende Neuansiedlungen im Stadtgebiet), wobei eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf ein städtebaulich und versorgungsstrukturell verträgliches Maß erfolgen sollte (Einzelfallprüfung),
 - ...den Abbau der zentrenrelevanten Sortimente,

- ...die Mietnachfolge eines Betriebs mit nicht zentrenrelevantem Sortiment, wenn ein Betrieb mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auszieht, sowie
 - ...Vermeidung der Neu-Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
- Arrondierung des Standortbereichs durch eine perspektivische Verlagerung von Betrieben, wie in Karte 20 dargestellt
 - Diversifizierung des Dienstleistungsangebots

7.3.2.2 Ehemaliges Gewerbegebiet / Sondergebiet Erkelenz-Süd

Der Standortbereich Erkelenz-Süd, der im EHK aus dem Jahr 2011 als Gewerbegebiet / Sondergebiet beschrieben wurde (EHK 2011: 35f. und 131), kann sowohl aufgrund des derzeitigen, abnehmenden Einzelhandelsbesatzes (vgl. Kap. 5.1.5 und 7.3) als auch aufgrund mangelnder Entwicklungsperspektive (ebd.) nicht als Sonderstandort ausgewiesen werden. Auch um nicht einen „weiteren interkommunalen Konkurrenzstandort für die Erkelenzer Innenstadt“ (EHK 2011: 36) weiter auszubauen und eine weitere Verlagerung von Betrieben vom Innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich nach Erkelenz-Süd – worauf bereits im Vorgängerkonzept hingewiesen wurde (ebd.) – zu verhindern, ist die Ausweisung von Erkelenz-Süd als Sonderstandort nicht möglich. Somit wird von gutachterlicher Seite empfohlen, die Steuerungsmöglichkeiten des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort anzupassen und diesen Angebotsstandort nicht als Sonderstandort auszuweisen.

Einzige Ansiedlungsoption sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, sofern sie sich nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche auswirken (vgl. hierzu Ansiedlungsregel 3 in Kap. 7.5).

7.3.3 Integrierte (solitäre) Nahversorgungsstandorte

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, engmaschigen Nahversorgung ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Stadt Erkelenz und rechtfertigt die räumliche Lenkung entsprechender Investitionen an die städtebaulich dafür geeigneten Standorte. Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z. B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Einwohner möglich und zumutbar ist.

Da eine solche flächendeckende, wohnungsnahe Grundversorgung innerhalb Erkelenz' nicht ausschließlich über den zentralen Versorgungsbereich Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich sichergestellt werden kann, decken die **städtebaulich integriert gelegenen solitären Nahversorgungsstandorte** räumliche Versorgungslücken ab.

Siedlungsräumlich integrierte Nahversorgungsstandorte sind städtebaulich schutzwürdig, weil sie neben den zentralen Versorgungsbereichen einen wichtigen Baustein zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung darstellen. Sie sind daher bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters – unabhängig, ob innerhalb oder außerhalb Erkelenz' – bei einer städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung u. a. im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen.

Anders als der zentrale Versorgungsbereich werden sie jedoch **nicht räumlich abgegrenzt**. Die Schutzwürdigkeit eines solitären Nahversorgungsstandorts bezieht sich dabei **immer** auf seine ausgeübte Funktion als Nahversorger. Dieser Schutzstatus stellt ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar (**keine wettbewerbliche Schutzfunktion**). Die Schutzwürdigkeit entfällt zum Beispiel, wenn der Bestandsbetrieb am jeweiligen solitären Nahversorgungsstandort dasselbe Einzugsgebiet bedient wie das zu prüfende Vorhaben, das sich ebenfalls in städtebaulich integrierter Lage befindet. Sonstige (solitäre) Standorte strukturprägender Lebensmittelanbieter in städtebaulich nicht integrierter Lage erhalten diesen städtebaulichen Schutzcharakter nur, wenn sie eine eindeutige und wichtige Versorgungsfunktion der in der Nähe befindlichen Siedlungsbereiche erfüllen.

Zum Erhebungszeitpunkt können in Erkelenz folgende solitäre Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage im Stadtgebiet mit strukturprägenden nahversorgungsrelevanten Anbietern (ab 400 m² Verkaufsfläche) definiert werden:

- Spartastraße, Gerderath (derzeit Norma)
- Bruchstraße, Lövenich (derzeit Edeka)

Ergänzend hinzu tritt folgender solitäre Nahversorgungsstandort, der sich zwar in städtebaulicher Randlage befindet und nicht primär der fußläufigen Versorgung dient, aber eine herausragende Versorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung des gesamten Ortsteils Kückhoven übernimmt:

- Katzemer Straße, Kückhoven (derzeit Aldi)

Der erste Anbieter (Norma in Gerderath) ist großflächig und weist damit bereits eine marktübliche und moderne Größenordnung auf. Gleichzeitig ist noch eine zusätzliche Erweiterung um rd. 240 m² auf rd. 1.350 m² genehmigt. Der zweite Anbieter (Edeka in Lövenich) hat eine Verkaufsfläche von deutlich unter 800 m², woraus sich ggf. ein wettbewerblicher Anpassungsdruck ergeben könnte. Dieser Markt weist zwar heute eine marktunübliche Verkaufsflächengröße auf, leistet aufgrund seiner integrierten Lage jedoch einen wichtigen Beitrag zur (fußläufigen) Nahversorgung der Bevölkerung. Da beide Nahversorgungsstandorte im Regionalplanentwurf Köln (vgl. Kap. 2.2) im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) liegen, ist eine Betriebsvergrößerung möglich. Der dritte Anbieter (Aldi in Kückhoven) befindet sich zwar in städtebaulich nicht integrierter Lage und liegt laut Regionalplanentwurf im Freiraum, ist also weder im ASB noch im GIB dargestellt, übernimmt aber eine herausragende Versorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung des Ortsteils Kückhoven, da er der einzige Lebensmittelmarkt vor Ort ist. Der nächste Lebensmittelmarkt befindet sich in rd. 2,5 km Entfernung im Innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich. Daher wird dieser Anbieter als dritter solitärer Nahversorgungsstandort definiert.

Entwicklungsempfehlungen

Für den zukünftigen Umgang mit solitären Nahversorgungsstandorten können aus gutachterlicher Sicht folgende Empfehlungen gegeben werden:

- Eine **Sicherung** der oben aufgeführten, unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu wertenden **Nahversorgungsstandorte** ist grundsätzlich zu empfehlen. Das bedeutet, eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung dieser Nahversorgungsbetriebe – insbesondere als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestands an aktuelle Erfordernisse – kann positiv begleitet werden, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht (s. u.).

- Aber auch eine **perspektivische Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte** kann vor allem dann sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch räumliche Versorgungslücken geschlossen werden können und die Betriebe tatsächlich überwiegend der Nahversorgung dienen. Eine Ansiedlung neuer Anbieter ist nur dann realistisch und sinnvoll, wenn der Standort über eine entsprechende Mantelbevölkerung im Nahbereich verfügt, die aus betriebswirtschaftlicher Sicht die Eröffnung eines neuen Standorts rentabel machen würde. Angesichts der heutigen Marktzutrittsgrößen von Lebensmitteldiscountern ab etwa 1.000 m² Verkaufsfläche und von Lebensmittelvollsortimentern ab rd. 1.200 m² ist dies in der Regel erst ab einem Kaufkraftpotenzial von mindestens rd. 5.000 Einwohnern im Versorgungsgebiet der Fall. Bei weniger Einwohnern wären die Märkte auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Versorgungsgebiets angewiesen. Damit einhergehende Umverteilungseffekte gefährden unter Umständen die Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. an sonstigen solitären Nahversorgungsstandorten.

Dabei müssen großflächige Einzelhandelsvorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO den Vorgaben des Ziels 6.5-2 LEP NRW entsprechen. Als wesentliche Bedingung muss in jedem Fall gelten, dass von Erweiterungen wie Neuansiedlungen keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im übrigen Erkelenzer Stadtgebiet ausgehen. Dazu muss das jeweilige Vorhaben folgende Kriterien erfüllen:

- nahversorgungsrelevantes Kernsortiment,
- städtebauliche Integration in Wohnsiedlungsbereiche, d. h. auch fußläufig erreichbar (5 bis 10 Minuten Fußweg entsprechen in der Regel einer 600 m Wegedistanz),
- möglichst keine oder eine nur geringe Überschneidung mit den fußläufigen Einzugsbereichen entsprechender Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen (räumliche Versorgungslücken im Stadtgebiet abdecken),
- eine am Nachfragevolumen der Bevölkerung im funktionalen Versorgungsgebiet orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung: Soll-Umsatz des Betriebs bewegt sich im Rahmen einer Kaufkraftabschöpfung von bis zu 35 % - 50 % (Orientierungswert, Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, vgl. dazu auch Ansiedlungsregel 1 (Kap 7.5) dieser Untersuchung).

Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der genannten Kriterien durchzuführen.

- Eine zukünftige Aufgabe ist die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstädtischer Hauptgeschäftsbereich im Hinblick auf ein besseres Lebensmittelangebot. Dort ist das Lebensmittelangebot aus quantitativer und räumlicher Sicht ausbaufähig, auch wenn ein strukturprägender Markt (Netto) vorhanden ist. Die Ansiedlung eines weiteren großflächigen Lebensmittelmarkts kann die Versorgungssituation und -bedeutung der Innenstadt als herausragendes Versorgungszentrum der Stadt Erkelenz deutlich verbessern. Dabei sind Dimensionierung und Standort eines potenziellen Marktes entscheidend.
- Eine besondere Rolle im Rahmen der wohnungsnahen Grundversorgung nehmen zudem auch Drogeriemärkte ein. Durch die Insolvenz der Fa. Schlecker sind auch kleinere Drogeriemarkt-Filialen in Erkelenz geschlossen worden. Die Betriebsgrößen der ehemaligen Schlecker-Märkte (zwischen 100 und 300 m²) entsprechen heute nicht mehr den aktuellen Standortanforderungen der Betreiber moderner Drogeriemärkte. Die Aufgabe der Filialen deutet ohnehin auf eine

mangelnde ökonomische Rentabilität aus den jeweiligen Einzugs- bzw. Versorgungsgebieten an diesen Standorten hin. Unter räumlichen Gesichtspunkten hat eine Konzentration des branchenspezifischen Angebots stattgefunden. **Neuansiedlungen von Drogeriemärkten** sind angesichts der üblichen Flächengrößen von (teilweise deutlich) mehr als 500m² und den entsprechend großen Einzugsbereichen **ausschließlich im räumlichen Kontext der zentralen Versorgungsbereiche** (vgl. Kap. 7.5) sinnvoll.

- Die **Integration zusätzlicher Funktionen und Dienstleistungen in bestehende Betriebe** erhöht die Attraktivität und sichert damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Anbieters. Die Ergänzung von Einzelhandelsbetrieben mit kommunalen Angeboten oder Dienstleistungen (z. B. Post, Bank) zu „kleinen Nahversorgungszentren“ erzeugt Synergie und verbessert die Standortqualität oft entscheidend. Möglich ist dabei auch die Kombination mit anderen frequenzerzeugenden Einrichtungen wie Tankstellen oder Systemgastronomie (Fast Food / Imbiss). Während discountorientierte Filialisten diese Chancen in der Regel selbst erkennen und die Initiative ergreifen, fehlen bei inhabergeführten Geschäften oft Bereitschaft und Know-how zum Wandel, so dass von kommunaler Seite aktiv der Dialog gesucht und Hilfestellung angeboten werden sollte.
- Die **landwirtschaftliche Direktvermarktung**, beispielsweise in Hofläden, durch Abokisten oder Beschickung von Wochen- und Bauernmärkten in ländlich geprägten Bereichen leistet einen Beitrag insbesondere zur qualitativen Abrundung des gesamtstädtischen, grundversorgungsrelevanten Angebots. Daher sollte diese Vermarktungsform von landwirtschaftlichen Produkten direkt durch den Erzeuger positiv begleitet werden.
- Die Ansiedlung größerer Märkte ist allein zur Nahversorgung der Wohnbevölkerung in kleineren Bereichen bzw. Wohnplätzen und Siedlungsrandbereichen ökonomisch oft nicht tragfähig. Deshalb sind auch **alternative kleinteilige Angebotsformen** wie „Dorfläden“, sog. „Convenience-Stores“ oder Nachbarschaftsläden sinnvoll. Diese setzen jedoch ein hohes Maß an bürgerlichem Engagement voraus. Zudem ist festzuhalten, dass alternative Nahversorgungskonzepte im Gegensatz zum klassischen Lebensmitteleinzelhandel unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit häufig schwierig zu betreiben sind. In der Praxis kommen sie daher bislang nur in Ausnahmefällen vor. Sie sollten aber dennoch zur Sicherung der Nahversorgung auch künftig in Einzelfällen zumindest in Betracht gezogen werden.

Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Erkelenzer Stadtgebiet, die sich auf die zentralen Versorgungsbereiche und die (solitären) Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet stützt. Insofern sind sowohl die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte als auch perspektivische Neuentwicklungen sinnvoll und möglich, wenn diese Standorte tatsächlich der Nahversorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche dienen und negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet auszuschließen sind. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Erkelenz dient der Umsetzung dieses Ziels.

7.4 Erkelenzer Sortimentsliste

Neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und der Definition solitären Nahversorgungsstandorte stellt die „Erkelenzer Sortimentsliste“ ein wichtiges Instrument zur Steuerung

der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung dar. Insbesondere für die Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts in der Bauleitplanung ist eine weiterführende Differenzierung zwischen **nahversorgungsrelevanten**, **zentrenrelevanten** und **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** notwendig⁷².

Rechtliche Prämissen und Rahmenbedingungen, Begriffsdefinitionen sowie schließlich die Herleitung der für die Stadt Erkelenz ortsspezifischen Liste werden im Folgenden dargestellt.

Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung höchststrichterlich anerkannt⁷³. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifisch differenzierten Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen. Sortimentslisten sind z. B.

- für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten),
- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- bei sortimentspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich nach § 9 (2a) BauGB relevant.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann – mit Hilfe der Sortimentslisten – beispielsweise in Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO sowie in bislang unbeplanten Innenbereichen nach § 9 (2a) BauGB nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden⁷⁴. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Diese operieren zuweilen bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Zur Steuerung des Einzelhandels ist daher eine ortsspezifische Sortimentsliste notwendig, die einen Bezug zu den **lokalen Verhältnissen**, aber auch zu den **lokalen Entwicklungsperspektiven** aufweist. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter

⁷² vgl. dazu vgl. Kuschnerus, U., Bishopink, O., Wirth, A. (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Rdnr. 519

⁷³ vgl. dazu u. a. den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 10.11.2004 (BVerwG – 4 BN 33.04) sowie auch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 30.1.2006 (OVG NRW – 7 D 8/04.NE)

⁷⁴ vgl. dazu das Urteil des OVG NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

Sortimente im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung reicht nicht aus, ist rechtsfehlerhaft und kann zur Unwirksamkeit von sich darauf berufenden Bebauungsplänen führen⁷⁵.

Begriffsdefinition

Da es in der Planungspraxis durchaus unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente⁷⁶ zu unterscheiden sind. Im Hinblick auf diese in der Praxis übliche Differenzierung bestimmen die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Standort, an dem die Sortimente angeboten werden, sowie eine mögliche Zielformulierung die Zuordnung zu einer der genannten Kategorien.

- **Zentrenrelevante Warengruppen** sind in der Regel für einen attraktiven Warengruppenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind. Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung. Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Einzelhandelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf, haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch und lassen sich häufig als sogenannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren. Insbesondere den Warengruppen und Sortimenten der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt hierbei eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu.
- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** sind eine Teilgruppe der zentrenrelevanten Sortimente und dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen insbesondere in Klein- und Mittelstädten, aber auch in Grund- und Nahversorgungszentren zentrenprägende Funktionen ein. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann bei entsprechender Dimensionierung im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit z. B. Lebensmitteln oder Gesundheit und Körperpflegeartikeln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.
- Bei **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Erkelenz – für den innerstädtischen Einzelhandel keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche (und mehr) umfassen, ein

⁷⁵ vgl. dazu auch die Urteile des OVG NRW vom 3.6.2002 (OVG NRW, 7a D 92/99.NE) sowie vom 30.1.2006 (OVG NRW, 7 D 8/04.NE)

⁷⁶ Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebs wird von seinem Kernsortiment (z. B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebots und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (z. B. Glas / Porzellan / Keramik im Möbelhaus).

umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Heimtextilien auf, das in seinen Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann. Durch die zunehmende Bedeutung für den betrieblichen Umsatz ist eine aus Betreibersicht forcierte Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente zu beobachten.

Landesplanerische Vorgaben in NRW

Bei der Aufstellung der ortstypischen Sortimentsliste sind auch die landesplanerischen Vorgaben zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Waren zu berücksichtigen. Im Landesentwicklungsplan NRW⁷⁷ (LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel) mit neuen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels in NRW sind zentrenrelevante Leitsortimente benannt, die in besonderem Maße die Angebotsstruktur nordrhein-westfälischer Innenstädte prägen. Die Leitsortimente gemäß Anlage 1 sind bezugnehmend auf Ziel 6.5-2 des LEP NRW zu beachten und unterliegen somit nicht der kommunalen Abwägung. Aufgrund der örtlichen Situation kann eine Kommune diese Liste der zentrenrelevanten Sortimente erweitern.

Folgende zentrenrelevante Leitsortimente werden im LEP NRW definiert:

- 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).

In der kommunalen Planungspraxis ergeben sich aufgrund der Definition der zentrenrelevanten Sortimente Zuordnungsfragen zu einzelnen Sortimenten, da die gebräuchlichen Sortimentslisten i. d. R. stärker differenziert sind. Darüber hinaus ergeben sich teilweise unterschiedliche Sortimentseinteilungen bzw. -benennungen. Im Rahmen der Aufstellung der Erkelenzer Sortimentsliste

⁷⁷ Vgl. Landesentwicklungsplan NRW – in Kraft getreten im Februar 2017, in der geänderten Fassung 2019 – (LEP NRW) Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel mit neuen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels in NRW

wurden neben den landesplanerischen Vorgaben insbesondere bei den Sortimenten, die nicht eindeutig den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen zuzuordnen sind, die lokale Situation sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Erkelenz näher betrachtet. Die Zentrenrelevanz kann in Einzelfällen in Abhängigkeit von dem vorhandenen Angebotsbestand in den jeweiligen Zentren und in Abhängigkeit von der städtebaulichen Situation differieren.

Herleitung der Erkelenzer Sortimentsliste

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus, Bishopink und Wirth⁷⁸ stellen im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten dar:

- Zunächst gilt es, die Zielvorgaben der Raumordnung im entsprechenden Bundesland zu prüfen. Wenn bindende Vorgaben zu zentrenrelevanten Sortimenten bestehen, müssen diese in die ortsspezifische Sortimentsliste aufgenommen werden. Die Gemeinde ist an die verbindlichen Zielvorgaben der Raumordnung gebunden.
- Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts werden die tatsächlich vorhandenen, weiteren typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Sortimentsgruppen im zentralen Versorgungsbereich, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig keinen Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente gegebenenfalls an anderen – isolierten, städtebaulich nicht integrierten Standorten – angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die ortsspezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzepts / Einzelhandels- und Zentrenkonzepts notwendig).
- Eine ortsspezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf **die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert** ist.

Die Zentrenrelevanz ergibt sich demnach vor allem aus

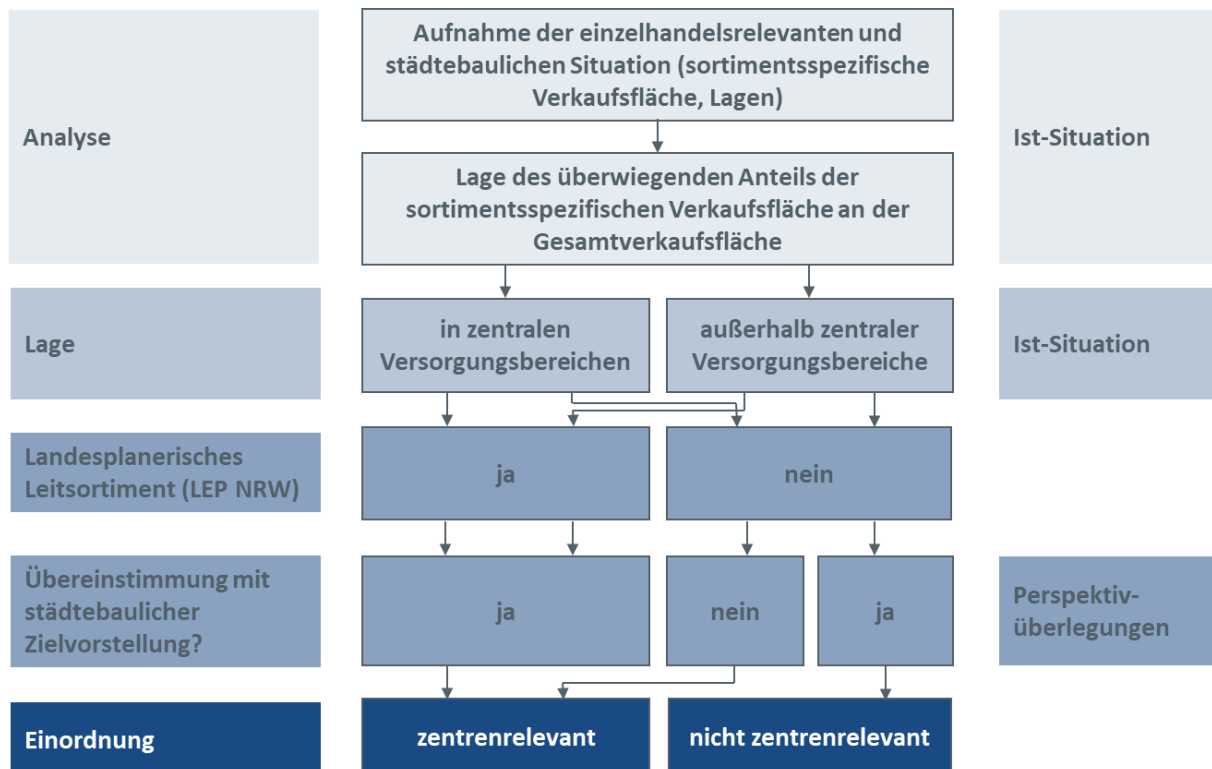
- der konkreten Verteilung der Einzelhandelsangebote in der Stadt Erkelenz selbst,
- der Leit- oder Magnetfunktion einzelner Anbieter bzw. Sortimente, Kopplungsaffinitäten, quantitativen oder qualitativen Angebotsschwerpunkten, Betriebsstrukturen etc., aber auch

⁷⁸ vgl. Kuschnerus, U., Bishopink, O., Wirth, A. (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Rdnr. 521

- der allgemeinen Bedeutung der entsprechenden Warengruppen für zentrale Einzelhandelslagen in Erkelenz.

Das folgende Schaubild visualisiert auf Basis der dargelegten Ausführungen das Vorgehen zur Bestimmung der Zentrenrelevanz der angebotenen Sortimente in der Stadt Erkelenz unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben:

Abbildung 13: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten



Quelle: Darstellung Junker+Kruse

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Erkelenz sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche aufgeteilt. Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Erkelenz ergibt sich die im Folgenden dargestellte Erkelenzer Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Tabelle 14: Sortimentsliste für die Stadt Erkelenz

zentrenrelevante Sortimente <i>(keine abschließende Auflistung)</i>	
hiervon nahversorgungsrelevant	
Backwaren / Konditoreiwaren	Getränke ¹
Blumen	Nahrungs- und Genussmittel ²
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel	Zeitungen / Zeitschriften
Fleischwaren	
Bekleidung / Wäsche	Medizinische und orthopädische Artikel ⁷
Bücher	Musikinstrumente und Zubehör
Elektrokleingeräte	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Elektronik und Multimedia ³	Parfümerie- und Kosmetikartikel
Glaswaren / Porzellan / Keramik ⁴ , Haushaltswaren ⁵	Pharmazeutische Artikel
Heimtextilien (z.B. Gardinen / Dekostoffe)	Schuhe
Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle	Spielwaren
Hobbyartikel ⁶	Sportartikel / -geräte ⁸
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel	Sportbekleidung
Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme	Sportschuhe
	Uhren / Schmuck
	Wohndekorationsartikel ⁹ , Kunstgegenstände, Bilderrahmen
nicht zentrenrelevante Sortimente <i>(keine abschließende Auflistung)</i>	
Angler- und Jagdartikel ¹⁰ , Waffen	Kfz ¹⁵ -, Caravan ¹⁶ - und Motorradzubehör
Bauelemente, Baustoffe, Holz	Kinderwagen
baumarktspezifisches Sortiment ¹¹	Matratzen ¹⁷
Bettwaren ¹²	Möbel ¹⁸ (inkl. Küchen)
Büromaschinen	Pflanzen / Samen
Campingartikel ¹³	Reitsportartikel
Elektrogroßgeräte	Sportgroßgeräte ¹⁹
Erotikartikel	Teppiche (Einzelware)
Fahrräder und technisches Zubehör	Topfpflanzen / Blumentöpfe / Vasen (Indoor)
Gartenartikel / -geräte ¹⁴	Zoologische Artikel ²⁰

rot dargestellt: stets zentrenrelevantes Sortiment lt. LEP NRW 2019 Kapitel 6.5 Anlage 1: Verbindlicher Kern an Sortimenten, die stets als zentrenrelevant einzuordnen sind und hinter den die Gemeinden bei der Konkretisierung der Zielvorgabe nicht zurückfallen können; Diese Sortimente geben damit einen landesplanerischen Mindeststandard zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche vor.

Orange und kursiv dargestellt: Veränderungen zum EHK 2011

Quelle: Darstellung Junker + Kruse

Erläuterungen

¹ dazu gehören u. a. Wein / Sekt / Spirituosen

² dazu gehören u. a. Kaffee / Tee / Tabakwaren

³ dazu gehören u. a. Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör

⁴ ohne Pflanzgefäße

⁵ Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln

- ⁶ dazu gehören u. a. Künstlerartikel / Bastelzubehör (Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Öl- und Wasserfarben, Bastelmaterial, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.), Sammlerbriefmarken und -münzen
- ⁷ dazu gehören u. a. Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel / Orthopädiwaren
- ⁸ ohne Sportgroßgeräte
- ⁹ Wohndekorationsartikel umfassen: Kunstgewerbe (kunstgewerbliche Artikel / Erzeugnisse) / Bilder / Bilderrahmen, sonstige Wohneinrichtungsartikel (Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen)
- ¹⁰ ohne Bekleidung und Schuhe
- ¹¹ dazu gehören u. a. Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge
- ¹² Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
- ¹³ dazu gehören u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe)
- ¹⁴ dazu gehören u. a. Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör; Gartenwerkzeug wie z. B. Schaufeln, Harken, Scheren; Gartenmaschinen wie z. B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsäge, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer; Grillgeräte und -zubehör; Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche und Zubehör, Großspielgeräte; Pflanzgefäße (Outdoor auch Terrakotta)
- ¹⁵ Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
- ¹⁶ dazu gehören u. a. Markisen, Vorzelte, Wohnwagenheizungen
- ¹⁷ ohne Bettwäsche (Heimtextilien)
- ¹⁸ dazu gehören u. a. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
- ¹⁹ dazu gehören u. a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote
- ²⁰ dazu gehören u. a. Heim- und Kleintierfutter, lebende Tiere und Hygieneartikel für Kleintiere

Im Vergleich zur Erkelenzer Sortimentsliste in der Fassung der letzten Anpassung 2011⁷⁹ wurden teilweise Anpassungen, insbesondere begrifflicher Natur, vorgenommen. Inhaltliche Änderungen sind in der Tabelle 14 orange und kursiv dargestellt. Diese betreffen folgende Sortimente:

- **Angler-, Jagdartikel und Waffen** werden in Erkelenz lediglich in einem einzigen Betrieb angeboten, der sich außerhalb zentraler Lagen befindet. Aufgrund der starken Spezialisierung und der deutlich untergeordneten funktionalen Bedeutung dieses Sortiments innerhalb der Warengruppe Sportartikel sowie im Rahmen der Einzelhandelsstruktur sind für dieses Sortiment durch eine Ansiedlung eines entsprechenden Betriebes auch außerhalb des Zentrums keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Daher wird für diese Sortimente die Einstufung als nicht-zentrenrelevantes Sortiment empfohlen.
- Das Sortiment **Teppiche (Einzelware)** wird in zwei Betrieben als Randsortiment vorgehalten, die sich im Sonderstandort Erkelenz-West befinden, also in städtebaulich nicht integrierter Lage. Es war bislang als zentrenrelevant eingestuft worden. Allerdings wird es einzig außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angeboten und nimmt eine äußerst geringe Verkaufsfläche von unter 15 m² in ganz Erkelenz ein. Aufgrund dessen und der deutlich untergeordneten funktionalen Bedeutung dieses Sortiments innerhalb der Warengruppe Wohneinrichtungsartikel sowie im Rahmen der Einzelhandelsstruktur sind für dieses Sortiment durch eine Ansiedlung

⁷⁹ Die im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Erkelenz (2008) definierte Erkelenz Sortimentsliste wurde 2011 fortgeschrieben.

eines entsprechenden Betriebes auch außerhalb des Zentrums keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Daher wird für dieses Sortiment die Einstufung als nicht-zentrenrelevantes Sortiment gewählt.

Des Weiteren sind einige Sortimente zu behandeln, die klassischerweise zwischen der Einstufung als zentrenrelevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimente „wechseln“. Diese sind:

- In der Warengruppe Sport und Freizeit ist marktseitig ein Trend zu großflächigen Fachmärkten außerhalb zentraler Lagen zu beobachten. Dies umfasst u. a. das Teilsortiment **Fahrräder und technisches Zubehör**. Derzeit findet in vielen Kommunen diesbezüglich eine intensive Diskussion im Zusammenhang mit der Differenzierung des Sortiments Fahrräder von der übergeordneten Warengruppe Sportartikel statt. Das Angebot in Erkelenz teilt sich in großflächige Betriebe, die Fahrräder als Randsortiment anbieten (z. B. Bau- und Garten-, GPK- sowie Lebensmittelmärkte), sowie Fachgeschäfte mit dem Kernsortiment Fahrräder, die diese Artikel auf Verkaufsflächen von weniger als 100 m² anbieten, auf. Einzig ein Fachgeschäft bietet Fahrräder als Kernsortiment auf rd. 400 m² an. Lediglich zwei Betriebe befinden sich in zentralen Versorgungsbereichen, der Rest in sonstigen Lagen. Der Verkaufsflächenanteil außerhalb zentraler Lagen liegt bei 99 %. Daher wird für diese Sortimente die Einstufung als nicht-zentrenrelevantes Sortiment empfohlen.
- Eine Differenzierung des Sortiments **Zoologische Artikel**, die u. a. Heim- und Kleintierfutter, lebende Tiere und Hygieneartikel für Kleintiere umfassen, kann der Tatsache Rechnung tragen, dass speziell Heim- und Kleintierfutter oder auch Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, häufig v. a. in Form eines Randsortiments in großflächigen Märkten zu finden ist. Dazu gehören zum einen Lebensmittelmärkte, weshalb dieses Sortiment ein der Nahversorgung dienendes darstellt, während dies auf übrige Zooartikel sowie lebende Tiere nicht zutrifft. Zum anderen wird das Sortiment auch in Bau- oder Gartenmärkten vorgehalten. Da die Teilsortimente Heimtierfutter und Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere zum einen in entsprechenden Fachmärkten im Zusammenhang mit dem übrigen zoologischen Sortiment (Kernsortiment) angeboten werden und in Lebensmittelmärkten nur als deutlich untergeordnete Randsortimente vorkommen, außerdem im Bestand (nicht zuletzt aufgrund entsprechender Fachmärkte wie Fressnapf oder "Grünes Warenhaus" Zillekens) auch das Verkaufsflächenangebot zu rd. 100 % außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegt, wird auch weiterhin eine Einstufung des (gesamten) Sortiments **Zoologische Artikel** als nicht-zentrenrelevant empfohlen.

7.5 Ansiedlungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung

Im Rahmen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts bilden gesamtstädtische **stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen für die Stadt Erkelenz** (vgl. Kap. 7.2) die übergeordnete Betrachtungsebene, aus der grundsätzliche Strategien zur künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Erkelenz abgeleitet werden.

Diese als **Ansiedlungsregeln** formulierten Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben in Erkelenz bilden die Grundlagen für die Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als perspektivische Einzelhandelsstandorte und helfen, potenzielle Ansiedlungs- wie Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer Zentrenverträglichkeit zu beurteilen. Sie stehen unter dem Vorbehalt der städtebaulichen Verträglichkeit und der landesplanerischen Voraussetzungen (insbesondere des LEPs).

Der wesentliche Vorteil dieser **gesamtstädtischen Betrachtungsweise** ist, dass mögliche Summenwirkungen von unterschiedlichen Vorhaben, aber auch des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche berücksichtigt werden. Dadurch können Umsatzumverteilungen die städtebauliche Relevanzschwelle – abweichend zur Einzelfallbetrachtung – (z. T. deutlich) übersteigen und somit mögliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur aufgezeigt werden.

Zur Verbindlichkeit und Anwendung dieser Ansiedlungsregeln ist vorab noch folgendes herauszustellen:

- die Regeln haben **keine unmittelbare Wirkung**, sondern stellen Ansiedlungsregeln für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung sowie die Bauleitplanung dar;
- für die Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die **bauplanungsrechtliche Situation** maßgebend;
- die Grundsätze betreffen **zukünftige Einzelhandelsentwicklungen**, d. h. sie gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen von Betrieben;
- **bestehende** bzw. genehmigte **Einzelhandelsbetriebe** bleiben – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt (**Bestandsschutz**).

ANSIEDLUNGSREGEL 1

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten werden zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen und – je nach Lage und Verkaufsflächen-dimension – zur wohnortnahen Grundversorgung an integrierten Standorten im Erkelenzer Wohnsiedlungsbereich ermöglicht. Standorte für Drogeriemärkte sollen konsequent nur in zentralen Versorgungsbereichen liegen.

Die maximale Dimensionierung eines Betriebes mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel soll sich an der jeweiligen Versorgungsfunktion des Standorts orientieren:

- ZVB Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich: Gesamtstädtische Versorgungsfunktion
- ZVB NVZ Erkelenz-Nord: Versorgungsfunktion für den nördlichen Bereich der Erkelenzer Kernstadt
- ZVB NVZ Gerderath: Versorgungsfunktion für Gerderath und angrenzende Stadtbezirke (Schwanenberg und Golkrath)
- (solitäre) Nahversorgungsstandorte: Versorgungsfunktion für umliegende Siedlungsgebiete (funktionales Versorgungsgebiet)

Einzelhandelsbetriebe (mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel) können außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Kernsiedlungsbereiches (Kernstadt Erkelenz im Stadtbezirk 01 - Erkelenz) möglich sein, wenn sie

- der Nahversorgung dienen (d. h. ihr Umsatz 40% (in Ausnahmefällen bis zu 50%) der sortimentsspezifischen Kaufkraft im fußläufigen Einzugsbereich (600 m) nicht übersteigt
- städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind,

- auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar sind (i. d. R. 600 m-Distanz) und
- keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Einzelhandelsbetriebe (mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel) können außerhalb des Kernsiedlungsbereiches (also abseits der Kernstadt Erkelenz) sowie außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich sein, sofern die Kaufkraftabschöpfung von einzelnen Betrieben zur Nahversorgung (Soll-Umsatz) die sortimentspezifische Kaufkraft im funktionalen Versorgungsgebiet nicht übersteigt.

Ausnahme: Verkaufsstätten in Verbindung mit einem landwirtschaftlichen Betrieb (sog. **Hofläden**) können auch sowohl außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche als auch außerhalb des Siedlungszusammenhangs realisiert / erweitert werden, wenn

- die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb (Hofstelle) räumlich zu- sowie hinsichtlich Verkaufsfläche und Umsatz untergeordnet ist,
- im betrieblichen Zusammenhang errichtet ist,
- die angebotenen Waren (Nahrungs- und Genussmittel) aus eigenem Anbau / aus der eigenen Zucht / Mast stammen oder im unmittelbaren Zusammenhang mit den angebauten / gezüchteten/gemästeten Waren stehen und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO (800 m² Verkaufsfläche) nicht überschritten wird.

Erläuterungen (ohne Drogeriemärkte⁸⁰)

Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, **die Nahversorgung zukünftig zu sichern und zu verbessern**. Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen daher zukünftig **an integrierten Standorten im Erkelenzer Wohnsiedlungsbereich** liegen. Unter bestimmten Bedingungen sind auch ergänzende Nahversorgungsstandorte im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgung möglich. Sie dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet jedoch nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen.

In **städtebaulich integrierten Lagen** außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können klein- und großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch eine Versorgungslücke im Nahbereich geschlossen werden kann. Neben der Voraussetzung einer vorrangigen Nahversorgungsfunktion ist hierbei sicherzustellen, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Standortstruktur im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ausgehen.

Als **städtebaulich integrierte Lage** im Sinne des Erkelenzer Einzelhandels- und Zentrenkonzepts werden Standorte definiert, deren direktes Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist und für die eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist, ohne

⁸⁰ Drogeriemärkte werden weiter unten behandelt.

dass städtebauliche Barrieren (wie zum Beispiel Hauptverkehrsstraßen oder Bahngleise) den Standort von der Wohnbebauung separieren.

Als **funktionales Versorgungsgebiet** ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den das Planvorhaben fußläufig versorgen soll: Im Falle eines Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhabens im **kompakten Siedlungsbereich** der Erkelenzer Kernstadt würde ein zu versorgendes Gebiet als Nahbereich definiert werden. Dieser entspricht der fußläufigen Erreichbarkeit in einer Entfernung von rd. 600 m, um die vorstehenden Bedingungen zu erfüllen.

Berechnungsbeispiel zur Kaufkraftabschöpfung nach der „35 % - Regel“

Ausgangssituation

- Vorhaben: Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m²
- Standort: städtebaulich integriert
- Einwohner: im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet leben rd. 3.000 Einwohner

Berechnung des Soll-Umsatzes des Vorhabens

- Der geplante Lebensmitteldiscounter bietet auf rd. 80 % seiner Gesamtfläche, d. h. rd. 960 m² Nahrungs- und Genussmittel an:
 $1.200 \text{ m}^2 \times 80 \% = 960 \text{ m}^2$
- Auf dieser Fläche erwirtschaftet er im Schnitt voraussichtlich rd. 6,7 Mio. Euro:
 $960 \text{ m}^2 \times 7.000 \text{ Euro} / \text{m}^2 = 6,7 \text{ Mio. Euro}$
 (Die Flächenproduktivität der Lebensmitteldiscounter liegt im Jahr 2021 zwischen 4.040 bis max. 9.570 Euro / m².)⁸¹

Abschöpfbare Kaufkraft der Bevölkerung im Versorgungsgebiet

- Die Einwohner des Versorgungsgebiets verfügen über eine Kaufkraft von rd. 7,6 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel:
 $3.000 \text{ EW} \times 2.549 \text{ Euro je Einwohner} = 7,6 \text{ Mio. Euro}$
- Ein Einzelanbieter kann in der Regel max. rd. 40 % dieser Kaufkraft abschöpfen:
 $7,6 \text{ Mio. Euro} \times 40 \% = 3,1 \text{ Mio. Euro}$

Prüfung der Nahversorgungsfunktion (Umsatz / Kaufkraft-Relation)

- Der Soll-Umsatz des Vorhabens im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel übersteigt die abschöpfbare Kaufkraft der Bevölkerung um mehr als das Doppelte:
 $6,7 \text{ Mio. Euro} / 3,1 \text{ Mio. Euro} = 2,2$

Schlussfolgerung:

Das Vorhaben dient nicht primär der Nahversorgung der Bevölkerung im zugedachten Versorgungsgebiet, sondern müsste mehr als die Hälfte des Soll-Umsatzes im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel durch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb dieses Gebiets beziehen (ggf. zu Lasten anderer städtebaulich wünschenswerter Standorte). Das Vorhaben ist im Sinne der aus den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts abgeleiteten Ansiedlungsregel 1 nicht zulässig.

Insbesondere in den kleineren Ortsteilen der Stadt Erkelenz sowie den dünner besiedelten **Wohnsiedlungsrandbereichen** der Kernstadt erfordert die vorhandene aufgelockerte Siedlungs-

⁸¹ vgl. Hahn Gruppe; 16. Retail Real Estate Report Germany 2021/2022; Bergisch-Gladbach

struktur jedoch eine weiter ausdifferenzierte Regelungssystematik: Die in diesen Bereichen vorherrschenden siedlungsstrukturellen, verkehrlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen führen dazu, dass städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte vergleichsweise weit entfernt von den Wohnstandorten liegen. Somit greift das erforderliche Kaufkraftpotenzial im fußläufigen (600 m) Nahbereich eines Planvorhabenstandorts als Prüfkriterium nicht. Um aber auch in solchen Stadtbereichen – unter Berücksichtigung des formulierten Ziels einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet – eine funktionierende und zukunftsfähige Nahversorgung zu ermöglichen, kann bei der Einordnung und Bewertung von möglichen woh-nortnahen Nahversorgungsstandorten (Einzelfallprüfung) auf größere Siedlungsbereiche innerhalb Erkelenz' zurückgegriffen werden, die räumliche / funktionale Beziehung zu dem Planvorhabenstandort aufweisen können (funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet). Demnach ist das funktionale Versorgungsgebiet anhand nachprüfbarer Kriterien (u. a. siedlungsräumliche Strukturen, verkehrliche Barrieren, Lage und Entfernung zu Zentren und Nahversorgungsstandorten) einzelfallbezogen zu definieren. In der Regel sind in diesem Zusammenhang jedoch auch hier die umliegenden zusammenhängenden Siedlungskörper der jeweiligen Stadtbezirke als grundlegenden Orientierungsmaßstab heranzuziehen. Die Kaufkraftabschöpfung sollte hier die sortiments-spezifische Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet nicht übersteigen.

Eine über den Bestandsschutz bzw. die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hinausgehende Erweiterung der bestehenden sowie eine Ansiedlung von zusätzlichen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben an **städtebaulich nicht integrierten Standorten** ist hingegen auszuschließen. Insbesondere Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten (mögliche Ausnahmen: Kioske und „Convenience-Stores“, Verkaufsstätten i. S. d. „Handwerkerprivilegs“ s. u.) sind ausdrücklich ausgeschlossen, um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten.

In jedem Fall ist bei der möglichen Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in städtebaulich integrierter Lage eine Einzelfallbetrachtung unter Einbeziehung der o. a. Indikatoren durchzuführen sowie eine dezidierte Abwägung aller einzelhandelsrelevanten städtebaulichen Belange erforderlich.

Erläuterungen zu Drogeriemärkten

Entwicklungen der Drogeriemarkt-Branche

Mit der Schlecker-Insolvenz im Jahre 2012 erlebten die Anzahl und der Umsatz der Drogeriemärkte in Deutschland einen deutlichen Einbruch. Die Zahl sank von 2011 bis 2012 von rd. 10.250 auf 3.850 Märkte und damit um mehr als 60 %. Damit einher ging eine deutliche Ausdünnung des Filialnetzes, was vor allem in dünner besiedelten Bereichen und im ländlichen Raum zu Versorgungslücken führte. Der Umsatz der Branche sank von 13,5 Mrd. Euro im Jahre 2011 auf 11,8 Mrd. Euro im Jahre 2012 um rd. 13 %.

Seither hat sich der Umsatz jedoch sehr gut erholt. Auch die Anzahl der Betriebe ist stetig angestiegen, wobei die Anzahl aus dem Jahre 2011 längst nicht erreicht wird. Im Jahre 2019 sind es 4.855 Märkte. Das entspricht einem Anteil von 47 % gegenüber 2011. Dabei ist festzuhalten, dass besonders die Wettbewerber dm-drogeriemarkt und Rossmann deutliche Entwicklungen erfahren haben. Diese „neuen“ Märkte unterscheiden sich sowohl in den Verkaufsflächengrößen (500-800 m²) deutlich von Schlecker-Märkten (150-250 m²), als auch im Angebot sowie im Erscheinungsbild (breiteres Angebot, niedrige Regale, breitere Gänge, Lichtdesign etc.). Die Unternehmen wählen für die Ansiedlung von Drogeriemärkten vor allem Standorte mit hoher Kundenfrequenz, guter Verkehrsanbindung (guten Parkmöglichkeiten, Anbindung an den öffentlichen

Nahverkehr) und entsprechend hohen Umsatzerwartungen (und nicht wie Schlecker mit geringen Ladenmieten in Randlagen oder Vorstädten). Folgende Standorte stehen im Blickwinkel der Expansion:

- innerstädtische 1A und 1B-Lagen
- Einkaufszentren
- Fachmarktzentren
- Nahversorgungs- und Stadtteilzentren
- Verbundstandorte mit gut frequentierten Lebensmittelmärkten

Die Expansionsbestrebungen der Unternehmen zielen damit nicht nur auf Lagen in den städtischen Zentren (zentralen Versorgungsbereichen) ab, sondern auch auf Lagen außerhalb der Zentren. Dabei handelt es sich sowohl um wohnsiedlungsräumlich integrierte Standorte als auch um nicht integrierte Standorte (an Hauptverkehrsstraßen oder in Gewerbegebieten bzw. an Fachmarktstandorten). Nicht zuletzt aufgrund ihrer Gesamtverkaufsfläche entwickeln moderne Drogeriemärkte außerhalb der Zentren jedoch eine Ausstrahlungskraft, die deutlich über den Nahbereich hinausreicht, so dass ihnen i. d. R. keine reine Nahversorgungsfunktion zukommt. Dabei findet aufgrund der Flächenansprüche, die unter 800 m² und damit der Großflächigkeit liegen, häufig keine eingehende planerische Auseinandersetzung mit entsprechenden Ansiedlungsbegehren statt.

Handlungsempfehlung zum planerischen Umgang mit Drogeriemärkten in Erkelenz

Das Angebot an Drogeriewaren wird in der Stadt Erkelenz in mehreren Fachmärkten (Drogeriemarkt), als typisches Randsortiment in Lebensmittelmärkten (Verbrauchermarkt, Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter) sowie ergänzend in zahlreichen Apotheken angeboten. Beide klassischen Drogeriemärkte (Rossmann, dm) sind in dem Sonderstandort Erkelenz-West lokalisiert. In den zentralen Versorgungsbereichen besteht das Sortiment aus Randsortimentsangeboten der Lebensmittelmärkte.

Zur absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit von Drogeriewaren in der Stadt Erkelenz ist folgendes festzuhalten:

In Erkelenz leben rd. 45.950 Einwohner. Diese verfügen über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in dem Sortiment Drogeriewaren von 298 Euro pro Kopf bzw. rd. 13,7 Mio. Euro⁸² insgesamt. Legt man die Flächenproduktivitäten der Marktführer zugrunde (2020: dm-drogerie markt 6.730 Euro/m² Verkaufsfläche; Rossmann 5.457 Euro/m² Verkaufsfläche⁸³) und geht davon aus, dass die Umsätze des Sortiment Drogeriewaren zu rd. 40 % von Drogerien selbst getätigt werden⁸⁴, ergibt sich (bei rechnerischer 100 % Abschöpfung der lokalen Kaufkraft) eine Tragfähigkeit für maximal zwei Drogeriemärkte mit Betriebsgrößen von 500 bis 700 m² Verkaufsfläche.

Die Stadt Erkelenz ist zwar aus rein quantitativer Sicht gut mit Drogeriewaren ausgestattet, was auch der Zentralitätswert von etwas über 1 belegt (vgl. Kap. 4.4). **Das bedeutet jedoch nicht, dass es keine Ansiedlung von Drogeriemärkten in Erkelenz mehr geben kann**, sondern bei dem bereits fast ausgeschöpften Kaufkraftpotenzial ist der Standort umso entscheidender. Denn

⁸² IFH Köln GmbH – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2021

⁸³ Hahn Gruppe; 16. Retail Real Estate Report Germany 2021/2022; Bergisch-Gladbach

⁸⁴ Demzufolge werden 60 % des Umsatzes durch Randsortimente erwirtschaftet werden (z. B. in Lebensmittelmärkten).

gegenwärtig sind zwar bereits zwei Drogeriemärkte in Erkelenz vorhanden, beide befinden sich jedoch in nicht integrierter Lage im Sonderstandort Erkelenz-West. Vielmehr sind Ansiedlungsbestrebungen von Drogeriemärkten positiv zu begleiten und in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken. Für eine Stadt der Größe Erkelenz' muss **der räumliche Ansiedlungsschwerpunkt für einen Drogeriemarkt aus versorgungsstruktureller Sicht in den zentralen Versorgungsbereichen liegen**. Drogeriemärkte sind in der Regel hoch frequentierte Geschäfte. **Diese Frequenzen sollten in Erkelenz unbedingt innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche generiert werden und keinesfalls außerhalb.**

Zulässigkeit von Vorhaben gemäß landesplanerischen Vorgaben

Durch die Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sowie die Operationalisierung der Nahversorgung setzt sich die Stadt Erkelenz einen Rahmen zum Umgang mit Vorhaben zur Ansiedlung von Lebensmittelmärkten. Dabei stehen vor allem die Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich sowie die Sicherung und Stärkung einer wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund. Sie dienen einer ersten Einordnung eines potenziellen Vorhabens und nicht zuletzt auch mit Blick auf die Entscheidung ggf. ein Bauleitplanverfahren einzuleiten, um es im Sinne städtebaulicher Zielvorstellungen zu ermöglichen oder auch abzuwehren. Schließlich stellt doch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept entsprechend der systematischen Stellung in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen einen Abwägungsbelang dar.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplan entweder nach den Festsetzungen für die Baugebiete gemäß §§ 2 bis 9 BauNVO bzw. nach § 11 (3) BauNVO bei Großflächigkeit sowie im unbeplanten Innenbereich nach § 34 (2) BauGB (ggf. i. V. m. § 11 (3) BauNVO) und § 34 (3) BauGB ergibt.

Kleinflächige Lebensmittelmärkte sind demnach regelmäßig in Kerngebieten (MK), Mischgebieten (MI), Urbanen Gebieten (MU), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Gewerbe (GE)- und Industriegebieten (GI) zulässig und zur Gebietsversorgung in Kleinsiedlungsgebieten (WS) bzw. ausnahmsweise zur Gebietsversorgung in reinen Wohngebieten (WR) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Auch kann sich gemäß § 34 BauGB eine Zulässigkeit von kleinflächigen Lebensmittelmärkten ergeben.

Mit Blick auf die städtebaulichen Zielvorstellungen (Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts) ist jedoch hervorzuheben, dass - in Abwägung gesamtstädtischer Interessen - in Gewerbe- und Industriegebieten kein Einzelhandel, insbesondere auch kein Lebensmitteleinzelhandel, angesiedelt werden darf. Darüber hinaus sollen Betriebe die Anforderungen an einen Nahversorgungsstandort (s.o.) erfüllen.

Die Ansiedlung **großflächiger Lebensmittelmärkte** sollte jeweils im Zuge einer Einzelfallbetrachtung immer in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde (Bezirksregierung Köln) durchgeführt werden. Die Zulässigkeit großflächiger Lebensmittelmärkte unterliegt dabei den Vorgaben des LEP NRW Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel sowie dem § 11 (3) BauNVO. Entsprechend sind zwei Planungswege zu unterscheiden:

1. Vermutungsregel des § 11 (3) S. 3 BauNVO

Standorte für großflächige Lebensmittelmärkte dürfen gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW nur in (bestehenden oder neu zu entwickelnden) zentralen Versorgungsbereichen liegen. Damit verknüpft ist

eine Kerngebiets- oder Sondergebietspflicht für Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten i. S. v. § 11 (3) BauNVO, zu denen unter Berücksichtigung der zentrenrelevanten Leitsortimente nach Anlage 1 (Kapitel 6.5, LEP NRW) auch großflächige Lebensmittelmärkte gehören.

Im Planungsfall ist bei einem Vorhaben mit einer Geschossfläche größer 1.200 m² im Rahmen einer typisierenden Betrachtung gemäß § 11 (3) S. 2 BauNVO anzunehmen⁸⁵, dass Auswirkungen (i. S. v. § 11 (3) BauNVO) von einem solchen Vorhaben ausgehen (Regelvermutung). Im Rahmen einer städtebaulichen Wirkungsanalyse ist zu untersuchen, ob ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten ist, welches einer Zulässigkeit des Vorhabens ggf. entgegenstehen würde. Zur Festsetzung eines städtebaulich verträglichen Vorhabens in einem Kerngebiet oder einem Sondergebiet ist immer ein entsprechendes Bauleitplanverfahren durchzuführen.

2. Ausnahmeregelung: Städtebauliche Atypik Nahversorgung

Im Sinne der Ausnahmeregelung gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW kann für ein Vorhaben (großflächiger Lebensmittelmarkt) eine atypische Fallgestaltung geltend gemacht werden. In diesem Fall ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs möglich, wobei das Vorhaben nicht kern- oder sondergebietspflichtig ist. Es unterliegt, wenn die Kommune keine entsprechende Festsetzung beabsichtigt, keinem Bauleitplanverfahren, sondern lediglich einer Baugenehmigung.

Es ist - in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde (Bezirksregierung Köln) - dazu immer eine Einzelfallbetrachtung durchzuführen bzw. der Nachweis einer städtebaulichen Atypik zu erbringen. Für Lebensmittelmärkte (mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m²) bestehen Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik (Nahversorgung), wenn

- der Flächenanteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt,
- der Standort städtebaulich integriert ist,
- der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung dient und
- hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich eingestuft werden kann.

Dabei ist von einer verbrauchernahen Versorgung auszugehen, wenn die Kaufkraftabschöpfung im fußläufigen Nahbereich nicht mehr als 35 % beträgt. Schließlich ist auch – vordergründig bei Neuansiedlungen – ein Nachweis zu erbringen, dass eine Realisierung innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist.

Erst wenn eine städtebauliche Atypik nachgewiesen ist, ist eine Bewertung potenzieller Auswirkungen durchzuführen. Dies geschieht i. d. R. in Form eines Verträglichkeitsgutachtens (städtebauliche Wirkungsanalyse i. S. v. § 11 (3) BauNVO).

ANSIEDLUNGSREGEL 2

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente) sind zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen möglich.

⁸⁵ Unterhalb des Wertes der Regelvermutung von 1.200 m² Geschossfläche ist es Aufgabe der Genehmigungsbehörde, im Einzelfall Anhaltspunkte dafür geltend zu machen, dass mit maßgeblichen Auswirkungen zu rechnen ist.

Standorte für **großflächige Einzelhandelsbetriebe** i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Erkelenzer Sortimentsliste (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente gemäß Ansiedlungsregel 1) sollen zukünftig ausschließlich im Innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich möglich sein.

Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment können sowohl im Innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich als auch in den Nahversorgungszentren Erkelenz-Nord sowie Gerderath liegen.

Moderate Entwicklungsperspektiven für kleinteilige Läden zur „Gebietsversorgung“ an solitären städtebaulich integrierten Standorten (z. B. Allgemeinen Wohngebieten (WA), Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI) oder Urbanen Gebieten (MU) gemäß Baunutzungsverordnung) sind möglich.

Erläuterungen

Um die Zukunftsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereichen und insbesondere des Innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich mit ihrer spezifischen Versorgungsfunktion zu gewährleisten und so das Standortgefüge innerhalb des Erkelenzer Stadtgebiets attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment ab 800 m² Verkaufsfläche sollen demnach zukünftig nur noch im Innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich zulässig sein, um diesen Standort in seiner Versorgungsbedeutung zu sichern und weiterzuentwickeln sowie einen ruinösen absatzwirtschaftlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden.

Eine **räumliche Lenkung** von Einzelhandelsentwicklungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere des Innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich im Sinne einer positiven (Innenstadt-)Entwicklung ist dabei zu empfehlen. Insbesondere bei Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten folgende Kriterien geprüft werden:

- die Lage des Vorhabenstandorts, insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeit einer städtebaulichen Verknüpfung mit bestehenden Strukturen zur künftigen Nutzung von Synergien,
- die Größe (Verkaufsfläche) und das Warenangebot (Betriebstyp, Warenangebot) des Vorhabens vor dem Hintergrund einer kommunalen und regionalen Verträglichkeit sowie
- die Funktion im Sinne einer Ergänzung / Diversifizierung des bestehenden Angebots.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass nicht jede zur Verfügung stehende Fläche innerhalb aller zentralen Versorgungsbereiche durch Einzelhandel genutzt werden sollte / muss, sondern im Einzelfall auch andere zentrentypische Nutzungen (wie beispielsweise Dienstleistungen oder Gastronomie) i. S. einer multifunktionalen Ausrichtung des Zentrums in den Abwägungsprozess eingestellt werden sollten.

Die Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zu den zentralen Versorgungsbereichen erfasst auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe. Auch diese Betriebe sind funktionsbestimmend für die zentralen Versorgungsbereiche. Daher besagt die Ansiedlungsregel 2 zum einen die Zulässigkeit von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment in allen zentralen Versorgungsbereichen (also auch in den Nahversorgungszentren Erkelenz-Nord sowie Gerderath). Zum anderen impliziert die Ansiedlungsregel

zudem einen **konsequenten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereichen** in Erkelenz. Insbesondere die Ansiedlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann in der Summenwirkung dazu führen, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt wird. Die Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Erkelenz erfordert es, auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe möglichst auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

Jedoch sieht der Gesetzgeber unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (mit Ausnahme des § 34 Absatz 3 BauGB) keinen Prüfbedarf und damit auch keinen expliziten Regelungsbedarf. Trifft dies auf Lebensmittelmärkte in der überwiegenden Mehrheit der Ansiedlungsfälle sogar zu, muss dies für andere zentrenrelevante Branchen (wie z. B. Bekleidung, Schuhe, Elektronik) klar verneint werden. Fachmärkte mit einer Größenordnung von beispielsweise 500 m² Verkaufsfläche erreichen schnell relativ hohe Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentspezifischen Angebot im betroffenen zentralen Versorgungsbereich, so dass spätestens in der Summe mehrerer solcher Vorhaben städtebauliche Folgewirkungen sehr wahrscheinlich wären. Will man dies verhindert wissen, ist die Konsequenz ein gänzlicher Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Ist dies z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten, in Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung sowie in reinen Wohngebieten städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so schwer – auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit – stellt sich dieser **Ausschluss für Mischgebiete bzw. für allgemeine Wohngebiete** dar.

Auch die Stadt Erkelenz weist, ebenso wie zahlreiche andere Kommunen, z. T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen auf, die in der Regel durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sind. Für diese soll das Konzept keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben formulieren, was i. d. R. auch einem politischen Konsens und damit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt entspricht. Für Mischgebiete, Allgemeine Wohngebiete und Urbane Gebiete ist daher im **Einzelfall** zu prüfen, ob ein konsequenter Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels oder eine Zulässigkeit im Sinne einer ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts bzw. den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Stadt Erkelenz entspricht. Die maximale Verkaufsflächengrößenordnung solcher Ladenlokale liegt deutlich unterhalb von 800 m², sogar unterhalb von 400 m².

Eine über den Bestandsschutz hinausgehende Erweiterung der bestehenden sowie eine Ansiedlung von zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in **Gewerbe- und Industriegebieten** oder anderen **städtebaulich nicht integrierten Lagen** ist auszuschließen.

ANSIEDLUNGSREGEL 3

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zukünftig in dem zentralen Versorgungsbereich Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich und vorrangig an dem dafür vorgesehenen Sonderstandort Erkelenz-West möglich.

Standorte für **großflächige Einzelhandelsbetriebe** im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Erkelenzer Sortimentsliste können im zentralen Versorgungsbereich Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich und vorrangig an dem dafür vorgesehenen Sonderstandort Erkelenz-West liegen. Bei der nach § 11 (3) BauNVO erforderlichen bauleitplanerischen Zulassungsentscheidung ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Ansiedlung eines derartigen Betriebes mit den städtebaulichen Zielsetzungen für den zentralen Versorgungsbereich Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich bzw. für den Sonderstandort Erkelenz-West vereinbart werden kann.

Daneben wird empfohlen, bauleitplanerische Standortentscheidungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment auf städtebaulich geeignete Standorte zu konzentrieren. Voraussetzung hierfür ist, dass der avisierte Standortbereich Bestandteil eines im Regionalplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) ist.

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe ($\leq 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche) mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind planungsrechtlich auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich möglich (z. B. im MI, GE).

Im Sinne der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Erkelenz sollte vor Öffnung neuer Standorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel die Option einer Konzentration an bestehenden Standorten geprüft werden.

Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich sind im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung so zu beschränken, dass negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich vermieden werden. Die zentrenrelevanten Randsortimente dürfen 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 800 m^2 Verkaufsfläche nicht überschreiten, wobei ggf. weiterführende Beschränkungen für ein Einzelsortiment sinnvoll und notwendig sein können (Einzelfallprüfung erforderlich). Die zulässige Randsortimentsfläche darf nicht von nur einem Sortiment belegt werden. Zwischen dem Kernsortiment und dem Randsortiment muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. In Einzelfällen kann auch eine weitergehende Beschränkung mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung des zentralen Versorgungsbereichs sinnvoll sein.

An dieser Stelle ist der Sonderstandort Erkelenz-West zu nennen, der bereits heute fast ein Drittel (rd. 29 %) der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf sich vereint und somit quantitativ eine bedeutende Rolle in Erkelenz einnimmt. Allerdings sind dort einige Einzelhandelsbetriebe lokalisiert, deren Kernsortiment in der Erkelenzer Sortimentsliste als nahversorgungs- und / oder zentrenrelevant definiert werden und somit dort nicht zulässig sind (vgl. Kap. 5.1.4 und 7.3.1.1). Dies trägt zur (in quantitativer Sicht) erheblichen Schieflage bei, die in Erkelenz besteht. Daher ist zukünftig darauf zu achten, dass nur noch Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten und / oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sonderstandort Erkelenz-West zulässig sind.

Erläuterungen

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten (Kern-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich (bzw. der zentralen Versorgungsbereiche im Allgemeinen) ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren (beispielsweise in Möbelhäusern) Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb des Zentrums den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbelanbietern z. B. Glas / Porzellan / Keramik oder Wohndekorationsartikel). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Kernsortiment⁸⁶ vorhanden ist, zulässig sein. Daher sieht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Erkelenz eine Begrenzung auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche (jedoch nicht mehr als max. 800 m² Verkaufsfläche) vor. Aufgrund der kleinteiligen Angebotsstrukturen in dem zentralen Versorgungsbereich sollte darüber hinaus sichergestellt werden, dass die Randsortimentsfläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. Demnach sollte weiterhin angegeben sein, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit sollte dabei ggf. im Einzelfall geprüft werden.

Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment unterliegen grundsätzlich dem Bestandsschutz. Eine (wettbewerbsmäßige) Anpassung der Betriebe im Sinne einer Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen oder einer Veränderung der sortimentspezifischen Aufstellung des jeweiligen Betriebs sollte im Rahmen von Einzelfallprüfungen und unter Beachtung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts bewertet werden.

⁸⁶ Als typische Beispiele für einen funktionalen Bezug sind u. a. zu nennen: GPK / Haushaltswaren und Wohneinrichtung in Möbelhäusern; Haushaltswaren, Wohneinrichtung, Arbeitskleidung / -schuhe, Schnittblumen in Bau- u. Gartenmärkten.

AUSNAHMEN ANSIEDLUNGSREGEL 1-3: ANNEXHANDEL / WERKSVERKAUF („HANDWERKERPRIVILEG“)

Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben können auch sowohl außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche als auch außerhalb des Siedlungszusammenhangs angesiedelt werden, wenn

- die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb (Hofstelle) räumlich zu- sowie hinsichtlich Verkaufsfläche und Umsatz untergeordnet ist,
- im betrieblichen Zusammenhang errichtet ist,
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen bzw. Teil der Wertschöpfung des (Handwerks-)Betriebes⁸⁷ oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO (800 m² Verkaufsfläche) nicht überschritten wird.

7.6 Prüfschema zur Einzelhandelsentwicklung

Um bei Einzelhandelsvorhaben (Neuansiedlung, Erweiterungen, Verlagerungen, Nutzungsänderungen) zukünftig eine Vereinfachung und Beschleunigung sowohl der Beurteilung als auch der ggf. erforderlichen formellen Planungsschritte zu ermöglichen, wird ein **Prüfschema** empfohlen, das eine erste Bewertung von Planvorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept und der dort formulierten Zentren- und Standortstruktur sowie den definierten Zielen und Grundsätzen ermöglicht.

Grundsätzlich sei angemerkt, dass dieses Prüfschema nur eine erste Grobbewertung ermöglichen soll und z. B. eine – im Einzelfall erforderliche – konkrete städtebauliche Wirkungsanalyse in keiner Weise ersetzen kann.

⁸⁷ vgl. dazu vgl. Kuschnerus, U., Bishopink, O., Wirth, A. (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Rdnr. 574

Tabelle 15: Ansiedlungsempfehlungen nach Lage und Größe (Prüfschema)

Standortkategorie	Ansiedlungsregel 1	Ansiedlungsregel 2	Ansiedlungsregel 3	
	Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment	Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment
Zentraler Versorgungsbereich Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich	Ja	Ja	Ja ¹	Ja ¹
Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord	Ja in Abhängigkeit von Kaufkraftabschöpfung sowie Nahversorgungsfunktion	Ja wenn ≤ 800 m ² (Einzelbetrieb)	Nein	Ja
Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Gerderath	Ja in Abhängigkeit von Kaufkraftabschöpfung sowie Nahversorgungsfunktion	Ja wenn ≤ 800 m ² (Einzelbetrieb)	Nein	Ja
Solitäre Nahversorgungsstandorte	Ja in Abhängigkeit von Kaufkraftabschöpfung, Nahversorgungsfunktion, keine Ansiedlung von Drogeriemärkten	Nein	Nein	Ja
WS-, WR-, WA-, WB-, MD-, MDW-, MI-, MU-Gebiete gem. BauNVO	Ja Einzelfallprüfung, Voraussetzungen: städtebaulich integriert, Nahversorgungsfunktion, Zentrenverträglichkeit, keine Ansiedlung von Drogeriemärkten	Nicht großflächige Betriebe Einzelfallprüfung: Versorgungsfunktion für den Nahbereich, Zentrenverträglichkeit	Nein	Ja Einzelfallprüfung erforderlich
Sonderstandorte	Nein mit Ausnahme bereits genehmigter Flächen	Nein mit Ausnahme bereits genehmigter Flächen	Ja ^{1, 2} Voraussetzung: ASB gemäß Regionalplan	Ja
Sonstige GE- / GI-Gebiete gem. BauNVO	Nein Ausnahmen: Kioske / Convenience-Stores, Handwerkerprivileg	Nein Ausnahme: Handwerkerprivileg	Nein Ausnahme: Handwerkerprivileg	Ja

- ¹ Die Ansiedlungsempfehlungen gelten vorbehaltlich der konkreten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit und der Abwägung mit anderen Belangen im Bauleitplanverfahren sowie der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit (vgl. hierzu insbesondere § 11 (3) BauNVO).
- ² Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ist zentrenverträglich zu gestalten: Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind sie auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen (max. 800 m² Verkaufsfläche, wobei ein Einzelsortiment mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung des zentralen Versorgungsbereichs ggf. weiter beschränkt sein kann/sollte).

Quelle: eigene Darstellung

8 Planungsrechtliche Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist nach dem Beschluss des Stadtrats der Stadt Erkelenz als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung „zu berücksichtigen“. Es löst als solches aber noch keine rechtsverbindlichen Folgen aus. Dies ist nur durch Kombination mit den Vorschriften des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung möglich. Die Planungspraxis zeigt zwar, dass die Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts teilweise auf Schwierigkeiten trifft; bei vollständiger und gezielter Anwendung des Rechtsinstrumentariums ist sie jedoch durchaus möglich.

Im Folgenden wird kurz erläutert, in welcher Weise das Einzelhandels- und Zentrenkonzept durch die Anwendung der verfügbaren Rechtsinstrumente verwirklicht werden kann. Neben der Bauleitplanung und der Anwendung der Einfügeklausel des § 34 Abs. 1 BauGB im Allgemeinen stehen folgende spezifische Rechtsinstrumente für die Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels zur Verfügung:

- § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO (Beschränkung von Arten und Unterarten von Einzelhandelsnutzungen in festgesetzten Baugebieten);
- § 11 Abs. 3 BauNVO (Beschränkung der Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels auf Kerngebiete und eigens dafür festgesetzte Sondergebiete);
- § 15 BauNVO (Unzulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall, sofern sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen);
- § 34 Abs. 3 BauGB (Unzulässigkeit von Vorhaben, von denen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind);
- Aufstellung von Bebauungsplänen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB (Ausschluss oder Einschränkung von bestimmten Arten von Nutzungen - also auch des Einzelhandels) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden).

8.1 Anwendung des § 1 Abs. 5 bis 10 BauNVO

Nach § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO können die Standardvorschriften der BauNVO über die Zulässigkeit von Vorhaben in den Baugebieten der §§ 2 bis 9 BauNVO individuellen Bedürfnissen angepasst werden, indem bestimmte Vorhaben ausgeschlossen oder nur für ausnahmsweise zulassungsfähig erklärt werden. Diese Möglichkeit kann auch dafür genutzt werden, in bestimmten Baugebieten den innenstadtrelevanten Einzelhandel auszuschließen und nur nahversorgungsrelevante Betriebe ausnahmsweise zulässig zu machen. Über § 1 Abs. 10 BauNVO können vorhandenen Betrieben über den Bestandsschutz hinausgehende Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden (sogenannte Fremdkörperfestsetzung).

Da großflächiger Einzelhandel in aller Regel ohnehin nur in eigens dafür festgesetzten Sondergebieten nach § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig ist, liegt die Hauptbedeutung der Steuerung über § 1 Abs. 5 bis 10 BauNVO darin, die Entwicklung des nicht großflächigen Einzelhandels zu steuern – entweder durch die Neuaufstellung von Bebauungsplänen oder durch die Änderung vorhandener

Pläne durch Hinzufügung textlicher Festsetzungen. Auch die im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne sollten hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept überprüft werden; ggf. sind deren Festsetzungen anzupassen.

8.2 Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in eigens für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig, wenn sie sich *„nach Art, Lage und Umfang auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können“*. Dabei sind u. a. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebs sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu berücksichtigen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept leistet einen wichtigen Beitrag zur rechtssicheren Anwendung dieser Vorschrift, indem es die zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche definiert und die Datengrundlage zur Klärung der Frage liefert, welche Auswirkungen von der Ansiedlung eines bestimmten Betriebs auf die Versorgung der Bevölkerung in dessen Umfeld zu erwarten wären.

8.3 Anwendung des § 15 BauNVO

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann im Geltungsbereich von Bebauungsplänen dazu beitragen, die „Eigenart des Baugebiets“ zu definieren, zu der sich ein beantragtes Vorhaben nach „Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung“ nicht in Widerspruch setzen darf. In erster Linie ist für diese Definition allerdings der betreffende Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen verantwortlich. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann hier nur Interpretationshilfe liefern.

8.4 Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB

Für den unbeplanten Innenbereich hat der Gesetzgeber mit der Änderung des Baugesetzbuchs durch das Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau) 2004 die Möglichkeiten erweitert, die Entwicklung auch von nicht großflächigen Einzelhandelsvorhaben zu steuern. Bis zum EAG Bau 2004 konnten über die Einfügeklausel des § 34 Abs. 1 BauGB nur Auswirkungen des beantragten Vorhabens in seiner „näheren Umgebung“ berücksichtigt werden. Seit 2004 können auch „Fernwirkungen“ zur Unzulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB führen. Vorhaben des Einzelhandels sind gemäß § 34 Abs. 3 BauGB unzulässig, wenn von ihnen *„schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind“*. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um einen großflächigen Betrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt oder um einen kleineren Betrieb. Die Überschreitung der Grenze zur Großflächigkeit darf nicht als Indiz dafür verwendet werden, dass schädliche Auswirkungen zu erwarten sind. Dies muss immer im Einzelfall nachgewiesen werden. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann durch seine Datengrundlage einen solchen Nachweis erleichtern.

Schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB sind insbesondere dann zu erwarten, wenn der prognostizierte Kaufkraftabfluss aus zentralen Versorgungsbereichen dort zu Ladenleerständen, zu einer Einschränkung der Angebotsvielfalt oder zur Aufgabe eines für den Fortbestand des Zentrums wichtigen „Frequenzbringers“ führt, so dass mit einem erheblichen Absinken des

Versorgungsniveaus zu rechnen ist. § 34 Abs. 3 BauGB stellt dabei ausschließlich auf in der Realität bereits vorhandene zentrale Versorgungsbereiche ab. Eine mögliche Beeinträchtigung von lediglich geplanten Zentren kann einem Vorhaben nicht entgegengehalten werden. Ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept muss also – wie im vorliegenden Konzept geschehen – klare Aussagen dazu treffen, ob definierte zentrale Versorgungsbereiche bereits vorhanden sind oder erst entwickelt werden sollen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erkelenz ist also auch zur Beurteilung von Vorhaben nach § 34 Abs. 3 BauGB heranzuziehen. Es benennt die zentralen Versorgungsbereiche, die vor schädlichen Auswirkungen durch Neuansiedlung von Betrieben außerhalb des Zentrums bewahrt werden sollen und grenzt diese ab. Das Konzept definiert zudem die Bedingungen, bei deren Vorliegen Einzelhändler zur Nahversorgung auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden.

8.5 Aufstellung von Bebauungsplänen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB

Da sich der Nachweis der „Zentrenschädlichkeit“ eines Projekts im Baugenehmigungsverfahren mit seinen engen Fristen oft nur schwer führen lässt, eröffnete die BauGB-Novelle 2007 zusätzlich die Möglichkeit, durch einen einfachen Bebauungsplan bestimmte Arten von Nutzungen auszuschließen oder auf den Ausnahmetatbestand zu beschränken. § 9 Abs. 2a BauGB lautet:

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

Ein Bebauungsplan, der lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB enthält, kann gemäß § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Damit kann u. a. von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen und auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Der Geltungsbereich eines Bebauungsplans mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB kann aber auch auf ganze Quartiere ausgedehnt werden, die zum Teil bereits mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen überplant sind. Dort ist das identische Regelungsziel der Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels durch die Einfügung von Festsetzungen nach § 1 Abs. 5, 9 BauNVO 1990 zu erreichen. Für derartige „strategische Bebauungspläne“ muss ein Umweltbericht angefertigt werden, da sie nicht nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB, sondern auch solche nach der BauNVO enthalten. Der Umweltbericht ist jedoch einfach herzustellen, da von einem Plan zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels die „klassischen“ Umweltschutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft) nicht betroffen sind.

§ 9 Abs. 2a BauGB nimmt ausdrücklich Bezug auf „*ein [...] städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB [...], das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält*“. Damit wird verdeutlicht und anerkannt, dass die Aufstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzept in aller Regel Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB ist. Die Festsetzungen von Bebauungsplänen zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels werden direkt aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept abgeleitet. Das gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept rechtfertigt die gesamtstädtische Steuerung des Einzelhandels durch strategische Bauleitplanung. Diese Bauleitplanung kann zweckmäßigerweise auf mehrere Bebauungspläne verteilt werden. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert den zentralen Versorgungsbereich und bietet die Maßstäbe und Argumente dafür, auf welche Weise dieser zu schützen ist und wie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gesichert werden kann.

8.5.1 Definition des „zentralen Versorgungsbereichs“

Der Gesetzesbegriff des „zentralen Versorgungsbereichs“ umfasst grundsätzlich alle Stufen von Zentren und setzt eine Mehrzahl von einander ergänzenden oder konkurrierenden Nutzungen voraus⁸⁸. Das Zentrum muss eine eigene städtebauliche Qualität besitzen. Ein einzelner Betrieb stellt kein Zentrum dar, auch nicht bei Großflächigkeit. Er darf nicht durch einen Bebauungsplan vor Konkurrenz geschützt werden, auch wenn er eine wichtige Nahversorgungsfunktion hat und sein Verbleib für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wünschenswert wäre. Schutz vor Konkurrenz darf kein Ziel der Bauleitplanung sein, daher ist auch eine „Überversorgung“ in der Angebotsstruktur kein städtebaulich verwendbares Argument.

Anders als bei der Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB könnten über § 9 Abs. 2a BauGB auch Bereiche geschützt werden, die nach der planerischen Konzeption der Stadt in ihren zentralen Funktionen erst noch entwickelt werden sollen. Ein Nukleus sollte allerdings bereits vorhanden sein. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Erkelenz wurde daher nicht nur das bereits vollständige, funktionsfähige vorhandene Zentrum benannt und abgegrenzt. Es wurde auch geprüft, ob andernorts ggf. weitere Zentren zu entwickeln sind.

8.5.2 Möglicher Geltungsbereich von Bebauungsplänen zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels

Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB können nur für unbeplante Innenbereichsflächen gemäß § 34 BauGB getroffen werden. Wie oben bereits erwähnt wurde, kann der Geltungsbereich von strategischen Bebauungsplänen zur Steuerung der Standortfindung des zentrenrelevanten Einzelhandels aber auch die Flächen von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen mitumfassen, denen Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO hinzugefügt werden sollen. Der jeweilige Bebauungsplan ändert dann als Sammelbepauungsplan die einbezogenen, bereits vorhandenen Bebauungspläne. Nur auf diese Weise lässt sich verhindern, dass sich die Geltungsbereiche vorhandener Bebauungspläne ohne gezielte Festsetzungen zur Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzelhandels in einem sonst nach § 34 BauGB zu beurteilendem Umfeld wie Schlupflöcher auswirken.

⁸⁸ OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 11.12.2006 - 7 A 964/05-. juris.

Die vordringlichen Geltungsbereiche zur Abwehr von zentrenunverträglichen Einzelhandelsansiedlungen in besonders gefährdeten Bereichen (z. B. Konversionsflächen, aufgegebene Bahnflächen, Gewerbebrachen, Bauflächen an Ausfallstraßen) lassen sich meist aus der örtlichen Gebietsstruktur ableiten.

Schwieriger ist es, weiträumige Teilbereiche strategisch zu überplanen, um bei den in Erkelenz gegebenen potenziellen Ansiedlungsflächen den Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in allen Problembereichen abzusichern. Hier empfiehlt sich folgendes Vorgehen:

- In einem ersten Schritt sollten die Problembereiche eingegrenzt werden, in denen die vorsorgliche Regulierung der Standortwahl des Einzelhandels nach Maßgabe der Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts durch verbindliche Bauleitplanung sinnvoll und erforderlich erscheint.
- Die dafür aufzustellenden Bebauungspläne sollten dann sachlich getrennt, verfahrensmäßig jedoch gebündelt durch das Aufstellungsverfahren geführt werden.

Die zentralen Versorgungsbereiche müssen innerhalb der Pläne jeweils flächenscharf abgegrenzt werden. Dabei gelten die üblichen Anforderungen an solche Abgrenzungen, insbesondere das Bestimmtheitsgebot: es muss ohne Interpretationsspielraum erkennbar sein, für welche Flächen welche Festsetzungen gelten. Im Regelfall sollte die Abgrenzung nach innen den Flurstücksgrenzen folgen. Nach außen können die Grenzen der Stadt und der Ortsteile verwendet werden.

8.5.3 Festsetzungsinhalte

§ 9 Abs. 2a BauGB eröffnet ebenso wie § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO die Möglichkeit, bestimmte Arten von Nutzungen auszuschließen oder auf den Ausnahmetatbestand zu beschränken. Als „Arten von Nutzungen“ kommen sowohl Einzelhandelsbetriebe generell als auch bestimmte Typen von Einzelhandelsbetrieben (etwa Lebensmittelgeschäfte) in Frage. Dabei ist auf in der Realität vorzufindende und im Einzelfall nach objektiven Kriterien eindeutig bestimmbar Typen abzustellen. Die Betriebsform (z. B. Bedienungsladen oder Selbstbedienung, Discounter oder Vollversorger) ist kein zulässiges Kriterium, sondern dem Wettbewerb zu überlassen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Schwelle der „Zentrenschädlichkeit“ für unterschiedliche Sortimente unterschiedlich anzusetzen ist.

Analog zu § 1 Abs. 9 BauNVO muss eine Feindifferenzierung der Nutzungsarten städtebaulich begründet sein. Ausgeschlossene Sortimente müssen auch tatsächlich in der jeweiligen örtlichen Situation zentrenrelevant sein. Allerdings dürfen auch Sortimente ausgeschlossen werden, die in den zu schützenden zentralen Versorgungsbereichen noch nicht vertreten sind, wenn ihre Ansiedlung zur Entwicklung dieser Zentren nur dort zulässig sein soll.

Die Bauleitplanung zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels kann für Teile des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans jeweils unterschiedliche Festsetzungen treffen, also z. B. für bereits gut versorgte Bereiche oder nicht integrierte Lagen weitergehende Nutzungsbeschränkungen vorsehen als für unterversorgte Ortsteile.

8.5.4 Besondere Anforderungen an die Begründung und Abwägung

In der Begründung der Bebauungspläne ist darzulegen, in welcher Weise deren Festsetzungen dem Erhalt und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche dienen und im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und der Innenentwicklung liegen. Der Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen muss daraufhin geprüft werden, ob er zur Umsetzung dieser Ziele geeignet, erforderlich und angemessen ist. Dabei kann auf eine schlüssige, städtebaulich begründete Planungskonzeption, insbesondere also auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, zurückgegriffen werden; ein konkreter Gefährdungsnachweis für jede einzelne ausgeschlossene Nutzung ist nicht erforderlich.

Der Ausschluss bestimmter Arten von Einzelhandelsnutzungen kann die Privatnützigkeit des Grundeigentums in erheblichem Maße einschränken, denn die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs stellt oft die wirtschaftlichste Verwertungsmöglichkeit eines Grundstücks dar, z. B. an stark befahrenen Verkehrsstraßen. Diese privaten Belange sind zutreffend zu ermitteln und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Zur frühzeitigen Ermittlung der privaten Belange kann es angeraten sein, auch bei Aufstellung im vereinfachten Verfahren eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Im Rahmen der Planaufstellung ist weiterhin die Frage zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan Entschädigungsansprüche ausgelöst werden können. Dies ist grundsätzlich möglich, da das Planungsziel darin besteht, bisher zulässige Grundstücksnutzungen künftig auszuschließen. Allerdings dürfte i. d. R. die Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit der Nutzung abgelaufen sein, so dass nach § 42 BauGB allenfalls Eingriffe in ausgeübte Nutzungen zu entschädigen wären.

Verzeichnisse

Abbildungen

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau	25
Abbildung 2: Umsatzentwicklung im Einzelhandel (2009 bis 2020)	26
Abbildung 3: Umsatzentwicklung im Einzelhandel nach Branchen 2020 gegenüber 2019	27
Abbildung 4: Zahl der Unternehmen im Einzelhandel 2009 bis 2019	28
Abbildung 5: Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel 2010 bis 2019	29
Abbildung 6: Online-Umsätze von ausgewählten Warengruppen 2019 und 2020	31
Abbildung 7: Verkaufsflächen in Erkelenz nach Warengruppen (in m ²)	46
Abbildung 8: Verteilung der Verkaufsflächen und der Betriebe in Erkelenz differenziert nach Lagen (ohne Leerstände)	51
Abbildung 9: Verteilung der Verkaufsflächen in Erkelenz differenziert nach Warengruppen und Lagen (in m ² bzw. %)	55
Abbildung 10: Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch (bundesweit)	97
Abbildung 11: Zielzentralitäten des Einzelhandels in Erkelenz	99
Abbildung 12: Standortstrukturmodell für die Stadt Erkelenz	109
Abbildung 13: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten	134

Tabellen

Tabelle 1: Sortimentsspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse	18
Tabelle 2: Definition von Lagekategorien	20
Tabelle 3: Angebotsbausteine der Nahversorgung (idealtypisch)	23
Tabelle 4: Einwohnerzahlen der Erkelenzer Stadtbezirke	37
Tabelle 5: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Erkelenz (2021)	38
Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich	40
Tabelle 7: Vergleichswerte mit den Werten aus Vorgängerkonzept und J+K-Datenbank	42
Tabelle 8: Beispielhafte Auflistung großflächiger Betriebe	42
Tabelle 9: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in den Erkelenzer Stadtbezirken	43
Tabelle 10: Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in Erkelenz nach Warengruppen	44

Tabelle 11: Einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche, Umsatz, Kaufkraft und Zentralität in Erkelenz nach Warengruppen	46
Tabelle 12: Kennwerte der Grundversorgung in Erkelenz	86
Tabelle 13: Kennziffern zum Lebensmittelangebot in den Erkelenzer Stadtbezirken.....	87
Tabelle 14: Sortimentsliste für die Stadt Erkelenz	135
Tabelle 15: Ansiedlungsempfehlungen nach Lage und Größe (Prüfschema)	150

Karten

Karte 1: Tagebau Garzweiler und die abgeschlossene / geplante Umsiedlung	34
Karte 2: Lage der Stadt Erkelenz in der Region	35
Karte 3: Siedlungsstruktur der Stadt Erkelenz	36
Karte 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich	41
Karte 5: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe und Angebotsschwerpunkte im Erkelenzer Stadtgebiet	53
Karte 6: Einzelhandelsbetriebe nach Bedarfsstufen und ergänzende Nutzungen im Innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich	58
Karte 7: Leerstände im innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich	63
Karte 8: Einzelhandelsbetriebe nach Bedarfsstufen und ergänzende Nutzungen im NVZ Erkelenz-Nord	65
Karte 9: Einzelhandelsbetriebe nach Bedarfsstufen und ergänzende Nutzungen im Angebotsschwerpunkt Gerderath	70
Karte 10: Einzelhandelsbetriebe nach Bedarfsstufen im Angebotsschwerpunkt Erkelenz-West	75
Karte 11: Einzelhandelsbetriebe nach Bedarfsstufen im Angebotsschwerpunkt Erkelenz-Süd	80
Karte 12: Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Erkelenz	85
Karte 13: Strukturprägende Lebensmittelmärkte sowie sonstige Lebensmittelanbieter	88
Karte 14: Strukturprägende Lebensmittelmärkte mit 600 m - Fußwegedistanzen	90
Karte 15: Grundversorgungsangebote in der Kernstadt Erkelenz	91
Karte 16: Perspektivische Standortstruktur in Erkelenz	112
Karte 17: Zentraler Versorgungsbereich Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich	116
Karte 18: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Erkelenz-Nord	120
Karte 19: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Gerderath	122
Karte 20: Sonderstandort Erkelenz-West	124

Anhang

Liste der Erkelenzer Stadtbezirke

- Stadtbezirk 01: Erkelenz mit Bellinghoven, Oerath
- Stadtbezirk 02: Gerderath mit Fronderath, Gerderhahn, Moorheide, Vosse
- Stadtbezirk 03: Schwanenberg mit Geneiken, Genfeld, Genhof, Grambusch, Lentholt
- Stadtbezirk 04: Golkrath mit Houverath, Houverather Heide, Hoven, Matzerath
- Stadtbezirk 05: Granterath und Hetzerath mit Commerden, Genehen, Scheidt, Tenholt
- Stadtbezirk 06: Lövenich mit Katzem, Kleinbouslar
- Stadtbezirk 07: Kückhoven
- Stadtbezirk 08: Keyenberg, Venrath und Borschemich mit Berverath, Berverath (neu), Etgenbusch, Kaulhausen, Keyenberg (neu), Kuckum, Kuckum (neu), Mennekrath, Neuhaus, Oberwestrich, Oberwestrich (neu), Terheeg, Unterwestrich, Unterwestrich (neu), Wockerath
- Stadtbezirk 09: Holzweiler und Immerath (neu) mit Immerath, Lützerath

Legende

Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² VKF)

-  Nahrungs- und Genussmittel
-  Blumen (Indoor) / Zoo
-  Bekleidung
-  Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung
-  Sport und Freizeit
-  Möbel
-  Elektronik / Multimedia
-  Baumarktsortimente

Strukturprägende Lebensmittelmärkte

-  SB-Warenhaus (ab 5.000 m²)
-  Verbrauchermarkt (1.500 - 4.999 m²)
-  Supermarkt (>800 - 1.499 m²)
-  Lebensmitteldiscounter (> 800 m²)
-  Supermarkt (400 - 800 m²)
-  Lebensmitteldiscounter (bis 800 m²)

-  Gartenmarktsortimente

-  Sonstiges

Bedarfsstufen

-  kurzfristige Bedarfsstufe
-  langfristige Bedarfsstufe
-  mittelfristige Bedarfsstufe
-  Sonstiges

Größenklasse

-  < 100 m² Gesamtverkaufsfläche
-  100 - 399 m² Gesamtverkaufsfläche
-  400 - 800 m² Gesamtverkaufsfläche

Sonstige Lebensmittelanbieter

-  Lebensmittelmarkt (200 - 399 m²)
-  Lebensmittelladen (< 200 m²)
-  Getränkemarkt
-  Kiosk / Tankstellenshop
-  Lebensmittelhandwerk
-  Sonstiger Lebensmittelanbieter

sonstige Nutzungen

-  Dienstleistung & Handwerk
-  Gastgewerbe
-  KFZ-Handel
-  Kunst, Kultur, Bildung
-  Öffentliche Einrichtung
-  Leerstand (kein EH-Leerstand)

Größenklasse

-  1 sonstige Nutzung
-  2 bis 4 sonstige Nutzungen
-  mehr als 4 sonstige Nutzungen

Abgrenzung

-  ZVB 2011
-  ZVB 2011 Erweiterungsbereich
-  ZVB 2021 (Vorschlag)
-  ZVB 2021 Erweiterungsbereich (Vorschlag)

Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
Einzelhandel im engeren Sinne	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel.
Einzelhandelsbetrieb	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u. a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Fachgeschäfte, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf von Herstellern an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebs oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute (GfK, IFH Köln GmbH) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen (jährlich aktualisiert).
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandels-relevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z. B. von der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung (GfK) in Nürnberg oder der IFH Köln GmbH ermittelt und jährlich aktualisiert.
Einzelhandelsrelevante Zentralität	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt / Region stellt ein Kriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandels-zentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Gemeinde. Die gesamtstädtische Zentralität sagt jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Gemeinde / Region zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu ist eine weitergehende Analyse erforderlich.

Begriff	Erläuterung
Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswerts deuten auf mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.
Fachmarkt	(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m ² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder einige wenige Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips. (Beispiele: Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Unterhaltungselektronikfachmarkt, Drogeriefachmarkt)
GPK	Gängige Sortimentsgruppenbezeichnung für „Glas / Porzellan / Keramik“.
Großflächiger Einzelhandel	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m ²) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u. a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
Kaufkraftabfluss	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte / das Umland oder in den Versand- / Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
Kaufkraftbindung	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner einer Gemeinde / Region, der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.

Begriff	Erläuterung
Kernsortiment / Randsortiment	Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbeziehung, da das Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses möglichst ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein (i. d. R. bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.
Lebensmitteldiscounter	Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente (z. B. Käse- oder Wursttheke) mit deutlich eingeschränkter Artikelzahl (ca. 1.000 bis 3.000 Artikel) im Vergleich zu z. B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogerieartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutsamen Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmitteldiscountern ausmachen; z. B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Verkaufsfläche ab 800 - 1.300 m ² .
Lebensmittelvollsortimenter	Im Praxisgebrauch wird der Begriff des „Lebensmittelvollsortimenters“ zur Abgrenzung gegenüber den „Lebensmitteldiscountern“ verwendet. Im Vergleich zum Discounter (rund 1.000 bis 3.000 Artikel) verfügt der Vollsortimenter über Bedienungselemente (Wurst- / Käsetheke) und vor allem ein deutlich breiteres und tieferes Sortiment im Schwerpunktbereich Lebensmittel. Das Spektrum der Lebensmittelvollsortimenter reicht von Supermärkten über Verbrauchermärkte bis hin zu SB-Warenhäusern. Diese Betriebsformen unterscheiden sich untereinander vor allem hinsichtlich der Verkaufsflächengröße (400 m ² bis teilweise mehr als 10.000 m ²) und der Anzahl der angebotenen Artikel (zwischen rd. 7.000 bis 60.000 Artikel).
Nahversorgungsrelevantes Sortiment	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnortnah (auch fußläufig) nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind (bzw. sollten auch) zentrenrelevant sein.
Nahversorgungsstandort	Ein Nahversorgungsstandort ist ein (meist solitärer) Einzelhandelsstandort und kann z. B. aus einem Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter bestehen. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit i. d. R. kein zentraler Versorgungsbereich). Ein Nahversorgungsstandort ist lediglich in städtebaulich integrierten Lagen anzutreffen.
Nahversorgungszentrum	Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit (z. B. durch Platz oder Straßengestaltung) und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu

Begriff	Erläuterung
Nicht zentrenrelevante Sortimente	Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar, welches überwiegend der Nahversorgung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung dient. Die Angebotsstruktur wird in der Regel durch einen Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmittel-discounter, Lebensmittelfachgeschäfte, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie vereinzelt kleineren Fachgeschäften bestimmt. Darüber hinaus sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise Friseur, Bank, Sonnenstudio angegliedert. Nicht zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich i. d. R. durch hohen Flächenanspruch, geringe Kopplungsaktivitäten und, aufgrund ihrer Größe, eingeschränkte Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelanbieter) keine Bedeutung, so dass sie insbesondere an nicht integrierten Standorten vorhanden sind, an denen sie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und ausreichend große Flächen vorfinden. Ein Gefährdungspotenzial für gewachsene Zentren ist bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten i. d. R. nicht gegeben. Problematisch ist in diesem Zusammenhang allerdings der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente, die i. d. R. als ergänzende Sortimente von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten angeboten werden (z. B. GPK / Haushaltswaren in Möbelhäusern) und, je nach Größenordnung, durchaus negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in den zentralen Bereichen einer Gemeinde haben kann.
SB-Warenhaus	Einzelhandelsgroßbetrieb mit Bedienungselementen. Verkaufsfläche mindestens 3.000 m² bzw. 5.000 m², umfassendes Sortiment mit <u>Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel</u> (> 50 % Verkaufsflächenanteil); Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Marktkauf, Kaufland).
Sonderstandort bzw. Ergänzungsstandort	Sonder-/Ergänzungsstandorte des Einzelhandels sind Standorte des i. d. R. großflächigen Einzelhandels. Es handelt sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentren- als auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine Pkw-kundenorientierte Lage.
Sortimentsliste (ortstypische)	Eine ortstypische Sortimentsliste ist eins der wesentlichen Steuerungsinstrumente im Rahmen der Bauleitplanung. Sie nimmt eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten vor, um in der Praxis die Zuordnung des sortimentsspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional definierten zentralen Versorgungsbereichen vornehmen zu können. Bei der Erstellung der Sortimentsliste wird der aktuell vorhandene Bestand berücksichtigt; es können allerdings auch zentrenrelevante

Begriff	Erläuterung
	Sortimente aufgenommen werden, die noch nicht angeboten werden (perspektivisches Kriterium). Dabei muss eine Sortimentsliste immer auf die gemeindespezifische Situation abgestellt werden, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen und den Entwicklungsperspektiven einer Gemeinde besitzt. Bei der Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste sind zudem die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen (z. B. durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse) zu berücksichtigen.
Stadtteilzentrum	Ein Stadtteilzentrum stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es i. d. R. abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nahversorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Stadtteils (bzw. Versorgungsbereichs) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter (z. T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Darüber hinaus umfasst das Einzelhandelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z. T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z. B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie, aber auch Freizeit- und Verwaltungseinrichtungen) vorhanden.
(Städtebaulich) Integrierte Lage	Eine Legaldefinition des Begriffs der „städtebaulich integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Erkelenzer Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Erkelenz integriert und weitestgehend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sind, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Dabei werden auch teilintegrierte Standorte, die nicht vollständig von Wohnbebauung umgeben sind, in dieser Kategorie erfasst: Konkret wurden alle Standorte als integriert eingestuft, deren direktes Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung separieren.
Supermarkt (= Lebensmittelmarkt)	Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m² - max. 1.500 m². Deutlicher Angebotsschwerpunkt (> 80 % der Verkaufsfläche) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, aber Bedienungselemente (Käse- und Wursttheke) und Selbstbedienungsprinzip. Weitgehender Verzicht auf Aktionswaren und zentrenrelevante Randsortimente.
Umsatzkennziffer	Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen

Begriff	Erläuterung
Verbrauchermarkt	Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebiets an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswerts deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben. Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 - 3.000 bzw. 5.000 m², breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, aber mit zunehmender Größe nehmen die Verkaufsflächenanteile von Non-Food-Artikeln zu. Überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort auch Pkw-kundenorientiert.
Verkaufsfläche	Gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind in die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Vorkassenzone sowie ein ggf. vorhandener Windfang einzubeziehen. Ohnehin gilt die Definition, dass Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.
Verkaufsflächenausstattung je Einwohner	Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche (gesamstädtisch oder auch branchenspezifisch) bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl (der Gemeinde / Region) ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebiets.
Zentraler Versorgungsbereich	Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt. Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil- / Neben oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es

Begriff	Erläuterung
	sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Einzelhandel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung. Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereichs hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind: Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Pkw-Kunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung / -präsentation.
Zentrenrelevante Sortimente	Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d. h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebs- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken), zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotenziale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z. B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren – angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren – durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von ortstypischen Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z. B. in Form von Positiv-, Negativlisten).
Zielzentralität	Berechnungsgröße zur modelltheoretischen Ermittlung von Entwicklungspotenzialen. Die Zielzentralität definiert eine – gemessen an der Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts – realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet.