

Teilfortschreibung des Einzelhandels- konzepts für die Gemeinde Jüchen

Endbericht

Oktober 2015



Im Auftrag:

Gemeinde Jüchen

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Torben Döring, M.Sc.
Dennis Hentschel, M.Sc.

Dortmund, Oktober 2015

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
fon 0 231. 8 62 68 90
fax 0 231. 8 62 68 91

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
fon 0 721. 14 51 22 62
fax 0 721. 14 51 22 63

Markt 9
04109 Leipzig
fon 0341.92723942
fax 0341.92723943

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

Inhalt

Inhalt	i
Abkürzungsverzeichnis	iii
1 Einführung und Ergebnisübersicht	1
2 Rechtliche Rahmenvorgaben	4
2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts	4
2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	5
2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben	9
3 Methodik	13
4 Markt- und Standortanalyse	16
4.1 Trends im Einzelhandel	16
4.2 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	18
4.3 Angebotsanalyse	21
4.4 Nachfrageanalyse	24
4.4.1 Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss	24
4.4.2 Umsatzermittlung, Zentralität und Einzugsbereich	25
4.5 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in der Gemeinde Jüchen	28
5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	30
5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	30
5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen	30
5.1.2 Methodik und Berechnung	31
5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Jüchen	36
5.2 Fortschreibung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Jüchen	41
6 Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept	43
6.1 Das Zentren- und Standortkonzept	43
6.1.1 Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde Jüchen	43
6.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Jüchen	46
6.1.3 Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Hochneukirch	53

6.1.4	Nahversorgungsstandort Nordring (ehem. funktionales Versorgungszentrum Nordring)	57
6.1.5	Zusammenfassung der empfohlenen Anpassungen gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012	60
6.2	Das Nahversorgungskonzept	61
6.2.1	Analyse der Nahversorgungsstruktur in der Gemeinde Jüchen	61
6.2.2	Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in der Gemeinde Jüchen	70
6.3	Konzept für ergänzende Sonderstandorte	74
6.3.1	Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße	75
6.3.2	Übergeordnete Zielstellung zu dem ergänzenden Sonderstandort	79
6.3.3	Empfehlungen zum Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße	80
6.4	Die Sortimentsliste für die Gemeinde Jüchen	84
6.5	Ansiedlungsleitsätze	92
6.5.1	Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze	92
6.5.2	Ansiedlungsleitsätze	93
6.6	Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen	97
7	Einordnung in Rede stehender Vorhaben in die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts	102
7.1	Zusammenlegung zweier Fachmärkte im Ortsteil Jüchen	102
7.2	Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Ortsteil Hochneukirch	105
7.3	Erweiterung der Lebensmitteldiscounter im Ortsteil Hochneukirch	106
8	Schlusswort	108
Anhang		110
Literatur- und Quellenverzeichnis		110
Abbildungsverzeichnis		112
Tabellenverzeichnis		114
Glossar		116

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
ASB.....	Allgemeiner Siedlungsbereich (im Regionalplan)
B.....	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BID.....	Business Improvement District
Bspw.....	beispielsweise
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d.h.	dass heißt
Drog.	Drogeriewaren
EH.....	Einzelhandel
etc.	et cetera
EW.....	Einwohner
FN.....	Flächennutzungsplan
FOC.....	Factory-Outlet-Center
GEP	Gebietsentwicklungsplan
GE.	Gewerbegebiet
ggf.	gegebenenfalls
GIB	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (Regionalplan)
GPK	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
i. A.	im Auftrag
i. d. R.	in der Regel
i. e. S.	im engeren Sinne
inkl.....	inklusive
insb.	insbesondere
insg.....	insgesamt
ISG.....	Immobilien- und Standortgemeinschaft
i. S. v.	im Sinne von
i. V. m.	in Verbindung mit
IZ	Innenstadtzentrum
Kap.	Kapitel

km.....	Kilometer
KW.....	Kalenderwoche
LEP NRW	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
LEPro NRW.....	Landesentwicklungsprogramm NRW
LM	Lebensmittel
M.	Meter
m ²	Quadratmeter
max.....	maximal
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
Mrd.....	Milliarden
MZ	Mittelzentrum
niL.....	städtebaulich nicht integrierte Lage
Nr.	Nummer
NuG.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	Nahversorgungszentrum
NZ.....	Nebenzentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
o.g.	oben genannt
OZ	Oberzentrum
PBS	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
PKW.....	Personenkraftwagen
rd.....	rund
S.	Satz
SB (SB-Warenhaus.....)	Selbstbedienung
siL	sonstige städtebaulich integrierte Lage
sog.....	sogenannt
SPNV	Schienenpersonennahverkehr
Tab.	Tabelle
U.....	Umsatz (als Brutto-Jahresumsatz)
u. a.....	unter anderem
usw.	usw.
VerfGH.....	Verfassungsgerichtshof
VGH.....	Verwaltungsgerichtshof
vgl.....	vergleiche

VKF.....	Verkaufsfläche
VRR.....	Verkehrsverbund Rhein-Ruhr
WZ.....	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.....	zum Beispiel
z. T.....	zum Teil

1 Einführung und Ergebnisübersicht

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandel in Jüchen zu erkennen. Ursachen dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirksame Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmerseite, der Entwicklung neuer Betriebstypen und vor allem den stetig veränderten Standortanforderungen.

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

Die Gemeinde Jüchen beabsichtigt, die Weiterentwicklung der Zentren- und Einzelhandelsstruktur auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels und des Angebots an zentrenergänzenden Funktionen der Ortszentren Jüchen und Hochneukirch stabilisiert bzw. ausgebaut werden. Die beiden Ortszentren sind bzgl. der Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur relativ gleich aufgestellt und übernehmen für die jeweilig zugeordneten Siedlungsbereiche eine Versorgungsfunktion.

Ergänzend zu den kleinteilig strukturierten Ortszentren weisen die Ortsteile Jüchen und Hochneukirch zwei Einzelhandelsstandorte mit ergänzendem Einzelhandelsangebot insbesondere für die Nahversorgung auf. Für diese, im Einzelhandelskonzept 2012 als funktionale Versorgungszentren bezeichneten Standorte, werden innerhalb der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Jüchen Entwicklungsziele definiert, die eine weitere Entwicklung der funktionalen Versorgungszentren in Einklang mit der Entwicklung der Ortszentren gewährleisten. Zusätzlich wird geprüft, ob die funktionalen Versorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche einzustufen sind oder hinsichtlich ihrer Funktion einem der bestehenden funktionalen Versorgungszentren zuzuordnen sind. Zudem sind die Abgrenzungen der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche vor dem Hintergrund der betrieblichen Veränderungen in der Gemeinde Jüchen zu prüfen.

Innerhalb der vorliegenden Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts sind nicht alle Bausteine des Ausgangsgutachtens aus dem Jahr 2012 aktualisiert worden, so finden sich neben den fortgeschriebenen Kapiteln ebenfalls nachrichtlich übernommene Kapitel aus dem Ausgangsgutachten. Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über diese fortgeschriebenen bzw. nachrichtlich übernommenen Kapitel, zudem wird zu Beginn jedes Unterkapitels auf die Aktualisierung bzw. Übernahme aus dem Einzelhandelskonzept 2012 hingewiesen. Dabei ist berücksichtigt worden, dass keine Zielkonflikte zwischen den Aussagen aktualisierter und nachrichtlich übernommener Kapitel bestehen. Die übernommenen

Entwicklungsempfehlungen aus dem Einzelhandelskonzept 2012 haben, sofern sie in der vorliegenden Fortschreibung benannt werden, auch weiterhin Bestand.

Tabelle 1: Übersicht über die aktualisierten bzw. nachrichtlich übernommenen Kapitel

Kapitel		Name	Umgang innerhalb der Teilfortschreibung
2		Rechtliche Rahmenvorgaben	aktualisiert
3		Methodik	aktualisiert
4	4.1	Trends im Einzelhandel	Übernahme aus dem Einzelhandelskonzept 2012
	4.2	Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	aktualisiert
	4.3	Angebotsanalyse	aktualisiert
	4.4	Nachfrageanalyse	aktualisiert
5	5.1	Leitlinien der künftigen Einzelhandelsentwicklung	Übernahme aus dem Einzelhandelskonzept 2012
	5.2	Übergeordnete Entwicklungsziele für Jüchen	aktualisiert
6	6.1	Zentren- und Standortkonzept	aktualisiert
	6.2	Nahversorgungskonzept	Übernahme aus dem Einzelhandelskonzept 2012, Empfehlungen aktualisiert
	6.3	Konzept für ergänzende Sonderstandorte	Übernahme aus dem Einzelhandelskonzept 2012
	6.4	Sortimentsliste für die Gemeinde Jüchen	aktualisiert
	6.5	Ansiedlungsleitsätze	aktualisiert
	6.6	Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen	Übernahme aus dem Einzelhandelskonzept 2012

Quelle: Eigene Darstellung.

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die lokale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung. Zudem enthält dieses Einzelhandelskonzept jedoch auch Leistungsbausteine, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften und das Stadtmarketing, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

In dieser Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts werden zur Sicherung und zur Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Jüchen folgende übergeordnete,

gesamtgemeindliche Entwicklungszielstellungen, welche bereits im Ausgangskonzept 2012 erarbeitet worden sind, zugrunde gelegt:

1. Stärkung der Ortszentren und funktionalen Versorgungszentren;
2. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung;
3. Bereitstellung ergänzender Standorte.

In Verbindung mit diesen Zielstellungen werden schließlich konkrete räumliche Empfehlungen zur gesamstädtischen Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in Jüchen entwickelt. Gleichzeitig wird auch die Jüchener Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste) einer Aktualisierung, unter Berücksichtigung der veränderten landesplanerischen Vorgaben (insb. LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel) zugeführt. Ebenso werden die Ansiedlungsleitsätze, in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten, entsprechend der Ergebnisse der vorliegenden Teilfortschreibung aktualisiert.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden die wichtigen Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern in einem breit besetzten begleitenden Arbeitskreis erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und die besonderen Belange, auch der Jüchener Händlerschaft, Berücksichtigung finden.

Die Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzepts soll als politisch gestützter Fachbeitrag¹ eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden.

¹ Im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB; wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss dieses Konzeptes.

2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die Abgrenzung und der Schutz der sog. zentralen Versorgungsbereiche vertieft erörtert. Auch die darauf zielende Sortimentsliste sowie ergänzende landes- und regionalplanerische Vorgaben werden nachfolgend skizziert.

Aktualisiert im Rahmen der Teilfortschreibung

2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts

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

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

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind die Anforderungen des BauGB, der BauNVO, des Landesentwicklungsprogrammes Nordrhein-Westfalen (LEP-ro NRW) und des Regionalplans des Regierungsbezirks Düsseldorf in der aktuellen Fassung, des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen sowie der aktuellen Rechtsprechung.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien

Die Innenstädte, die städtischen Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Jüchen bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) und das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Durch die aktuelle Novelle des BauGB und der BauNVO wurde zudem in § 5 Abs. 2 Nr. 2d die Möglichkeit geschaffen die zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen des Flächennutzungsplans darzustellen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (vgl. BVerwG Urteil vom 11. Oktober 2007 – AZ 4 C 7.07).

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs - sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung - zu erfüllen (vgl. BVerwG Beschluss vom 20.

November 2006 – AZ 4 B 50.06). Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt (vgl. BVerwG Urteil vom 11. Oktober 2007 – AZ 4 C 7.07).

Tabelle 2: Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein

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

Quelle: Eigene Darstellung.

Neben der Beurteilung ob zentrale Versorgungsbereiche sich aus den tatsächlichen Verhältnissen ableiten lassen, spielt die planerische Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen eine zunehmende Rolle. Die Rechtsprechung hat der Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen in der jüngeren Vergangenheit Grenzen gesetzt. Der verlautbarte Wille des Rates allein, einen konkret bestimmten räumlichen Bereich zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickeln zu wollen, reicht nicht aus, um die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB zum Schutz der Entwicklung dieses Bereichs zu rechtfertigen. Der Plangeber muss in diesem Zusammenhang hinreichend belegen, dass in dem dafür vorgesehenen Raum die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs in absehbarer Zeit über die theoretische Möglichkeit hinaus wahrscheinlich ist, beziehungsweise durch Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint (vgl. OVG Urteil vom 15. Februar 2012 – AZ 10 D 32/11.NE). Hierbei ist anzumerken, dass die dargelegte Rechtsprechung auf die Entwicklung von Grund- bzw. Nahversorgungszentren Bezug nimmt.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern (vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007, Bundesdrucksache 16/2496: S. 10).

Abgrenzungskriterien zentraler Versorgungsbereiche

Ist die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemeingültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar um eine transparente Vor-

gehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

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

Tabelle 3: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

Aspekte des Einzelhandels:
▪ Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes, ▪ aktuelle und/ oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).
Sonstige Aspekte:
▪ Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.), ▪ städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums, ▪ integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets, ▪ verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen, ▪ ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Quelle: Eigene Darstellung.

In dieser Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts werden Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte ergänzend untersucht. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der zentralen Versorgungsbereiche werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände in Zentren erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.²

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs *als Ganzem* beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.³

Die größeren zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune können in innere Lagekategorien unterteilt werden (vgl. folgende Abbildung),

- da insbesondere in größeren zentralen Versorgungsbereichen nicht sämtliche Teilbereiche eine homogene Nutzungsstruktur aufweisen,
- da nicht alle Teilbereiche künftig gleichermaßen für die verschiedenen Zentrennutzungen geeignet sind,
- und um die Zielgenauigkeit der städtebaulich-funktionalen Entwicklungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts zu erhöhen.

² Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007).

³ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben

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

Landesrechtliche Rahmenvorgaben

In den letzten Jahren haben sich die raumordnerischen Festlegungen zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel in NRW sehr dynamisch verändert: Der Verfassungsgerichtshof für das Land Nordrhein-Westfalen (VGH NRW) hatte am 26.08.2008 § 24a Abs. 1 Satz 4 LEPro - die landesplanerische Regelung zur Steuerung von Factory-Outlet-Center - für nichtig erklärt. Hinsichtlich der landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels insgesamt hatte das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) in seiner Entscheidung vom 30.09.2009 festgestellt, dass § 24a LEPro kein Ziel der Raumordnung darstelle. Die eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde wurde vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) am 14.04.2010 zurückgewiesen; womit das o. g. Urteil des OVG NRW Rechtskraft erlangte. In der Folge war § 24a LEPro damit von den Kommunen nur noch in ihrer Abwägung zu berücksichtigen und nicht – wie vorher – zwingend zu beachten. Das LEPro und damit auch die landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind am 31.12.2011 ausgelaufen. Am 11.06.2013 wurde die aktuelle Rechtsverordnung vom Landeskabinett beschlossen und ist am 13.07.2013 in Kraft getreten. Die darin enthaltenen Ziele und Grundsätze sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Raumordnungsgesetz in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu beachten und zu berücksichtigen, insbesondere in der Bauleitplanung in die Abwägung einzustellen.

Der vorliegende LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel⁴ enthält folgende Ziele und Grundsätze:

1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

⁴ Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen, Landesplanungsbehörde Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Entwurf, Stand 13. Juli 2013.

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,*

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

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

3 Ziel Beeinträchtungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

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

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

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

7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten

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

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

8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

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

9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

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

10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, Im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen.

(LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel)

Regionalplanerische Vorgaben

Derzeit befindet sich der für die Gemeinde Jüchen relevante Regionalplan in Fortschreibung, um u. a. die geänderten landesplanerischen Zielvorgaben aufzugreifen. Der zurzeit noch aktuelle Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, aus dem Jahr 2000 beinhaltet folgendes regionalplanerisches Ziel, welches bei der weiteren Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzepts zu beachten ist:

- „Gebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden. Ein Vorhaben entspricht der zentralörtlichen Versorgungsfunktion, wenn die Kaufkraftbindung der zu erwartenden Nutzung den Versorgungsbereich des Standortes nicht wesentlich überschreitet. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, sind den bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen“ (Ziffer 1.2 Allgemeine Siedlungsbereiche Ziel 4 GEP 99)⁵.

Der in der Aufstellung befindliche Regionalplan⁶ für den Regierungsbezirk Düsseldorf hat folgende Ziele, die derzeit als Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen sind:

- Ziel 1: Innerhalb der als ASB mit der Zweckbestimmung Gewerbe (ASB-GE) gekennzeichneten Bereiche dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur dargestellt und festgesetzt werden, wenn diese Vorhaben über ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment verfügen. Die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten innerhalb der ASB-GE ist nicht zulässig.
- Ziel 2: Die Regelungen des Regionalplanes gelten ebenso für vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, auch wenn die Festsetzung eines Sondergebietes nicht erfolgt.

⁵ Bezirksregierung Düsseldorf 2000; aktualisiert Oktober 2009: S. 11.

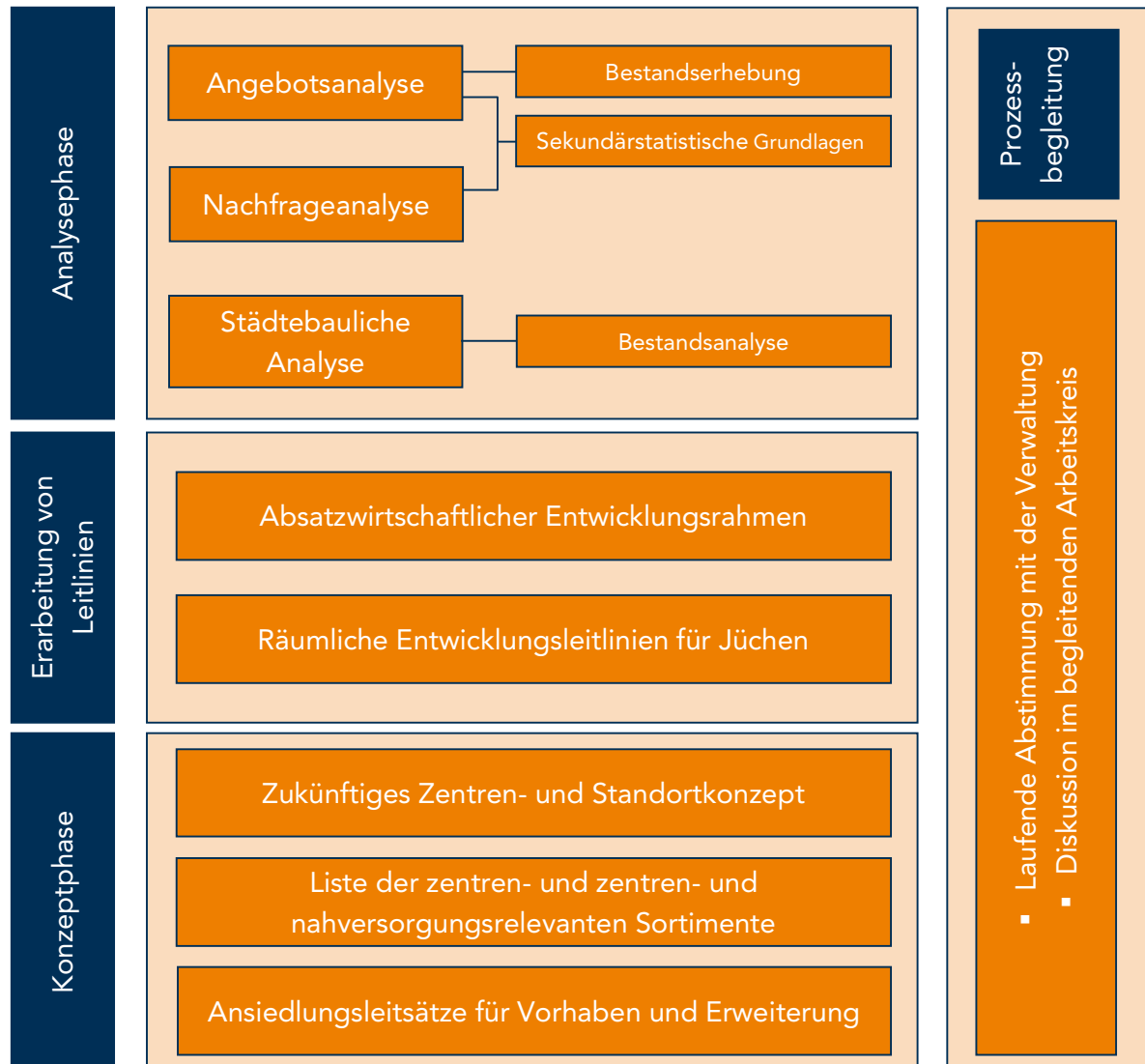
⁶ Bezirksregierung Düsseldorf 2014, Stand 08.2014 im Entwurf, S. 73ff.

3 Methodik

Aktualisiert im Rahmen der Teilfortschreibung

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandelskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbau-
steine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

Abbildung 1: Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept



Quelle: Eigene Darstellung

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurde im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts folgender empirischer Baustein zugrunde gelegt:

Tabelle 4: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2015

	Bestandserhebung
Datengrundlage	Erhebung durch Stadt + Handel
Zeitraum	Januar 2015
Methode	Teilerhebung (flächendeckende Vollerhebung in den zentralen Versorgungsbereichen und angrenzenden Straßen, den funktionalen Versorgungszentren sowie den umliegenden Straßen und den Orsteilen Gierath und Bedburdyck - ansonsten Rückgriff auf Daten des bisherigen Konzepts)
Inhalt	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Betriebe, städtebauliche Analyse, Leerstände

Quelle: Eigene Darstellung

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist für die Gemeinde Jüchen als eine flächendeckende Vollerhebung in den zentralen Versorgungsbereichen und angrenzenden Straßen, den funktionalen Versorgungszentren sowie den umliegenden Straßen und den Orsteilen Gierath und Bedburdyck durchgeführt worden. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden. Für Gebiete, die nicht innerhalb der dargestellten Bereiche der Vollerhebung liegen, sind die bestehenden Daten aus dem Einzelhandelskonzept 2012 zugrunde gelegt worden. In diesen Bereichen können, nach Angaben der Gemeindeverwaltung Jüchen, strukturprägende Veränderungen im Einzelhandelsbestand ausgeschlossen werden.

Die von Stadt + Handel durchgeführte Bestandserhebung gibt einen Überblick über die Einzelhandelsstruktur in den einzelhandelsrelevanten Standortbereichen der Gemeinde Jüchen. Die Erhebung berücksichtigt insb. zwei zentrale Messgrößen: Zum einen werden die Warensortimente differenziert aufgeschlüsselt und ermöglichen so – mit Blick auf die Identifizierung zentrenrelevanter Sortimente – eine hinreichend konkrete Steuerung des Einzelhandels. Zum anderen werden die Verkaufsflächen der bestehenden Anbieter detailliert erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch der Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der VKF in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts⁷ vom November 2005 findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen wegen Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurden außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs sowie die Öffnungszeiten in den Zentren erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

Bestandsanalyse Städtebau

Für die Ortszentren sowie die bedeutsamen sonstigen Standorte (insb. die funktionalen Versorgungszentren) erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Stärken und Schwächen sämtlicher relevanter Einkaufsstandorte werden dabei herausgestellt. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung ist die Basis der Jüchener Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

Prozessbegleitung durch einen Arbeitskreis

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung wurde ein prozessbegleitender Arbeitskreis während der Erstellungsphase des Einzelhandelskonzepts eingerichtet. Diese enge Einbindung relevanter Akteure gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in das Einzelhandelskonzept einfließen und sämtliche Zwischenschritte mit einem breit besetzten Gremium diskutiert worden sind.

Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte in Jüchen. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standort-Rahmenbedingungen erörtert.

⁷ Vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005

4 Markt- und Standortanalyse

4.1 Trends im Einzelhandel

Aus EHK 2012 nachrichtlich übernommen

Bevor im Folgenden die konkrete Situation des Einzelhandels in Jüchen analysiert wird, werden einleitend wichtige Trends der bundesdeutschen Einzelhandelsentwicklung skizziert. Dabei handelt es sich um Faktoren, die es bei der Erstellung dieses Konzepts aufgrund ihrer räumlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen zu beachten gilt. Der Einzelhandel als dynamischer Wirtschaftsbereich unterliegt seit einigen Jahrzehnten einem fortwährenden, dynamischen Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei Veränderungen sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite, die in einem engen gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen.

Entwicklungen auf der Angebotsseite

Wesentliche Faktoren, die zu Veränderungen auf der Angebotsseite des Einzelhandels geführt haben, sind mit den folgenden Schlagworten zu charakterisieren:

- **Wandel der Betriebsformen und rückläufige Betriebszahlen:** Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer zunehmenden Discountorientierung sprechen. Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist nicht integrierte Standorte einher.
- **Entstehen neuer Handelsformen:** Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen, wie z. B. Shopping Center und Factory Outlet Center, sind auch neue Entwicklungen im nicht stationären Einzelhandel, z. B. im Bereich e-commerce, zu beobachten.
- **Unternehmens- und Umsatzkonzentration:** Nach dem zweiten Weltkrieg dominierte in Deutschland noch der eigentümergeführte Betrieb. Heute wird der Einzelhandel von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen in besonderem Maße den Lebensmitteleinzelhandel, in dem die fünf größten Unternehmen der Branche einen Bruttoumsatz von rd. 146 Mrd. Euro pro Jahr erwirtschaften.⁸ Durch den Unternehmenskonzentrationsprozess werden die Ausdünnung des Versorgungsnetzes und das Wachstum nicht integrierter Standorte verstärkt.
- **Anhaltendes Verkaufsflächenwachstum bei gleichzeitig zurückgehender Flächenproduktivität durch stagnierende Umsätze:** Die Verkaufsfläche hat in Deutschland in den letzten Jahrzehnten durch Erweiterungen und Neuansiedelungen stark zugenom-

⁸ Vgl. EHI (2008): S. 199.

men. Bereits heute entfallen auf jeden Bundesbürger rd. 1,46 m² Verkaufsfläche.⁹ Durch den beschriebenen Rückgang der absoluten Zahl der Einzelhandelsbetriebe herrschen immer mehr großflächige Betriebe vor. Die gleichzeitige Stagnation der Umsätze im Einzelhandel hat zudem zu einer Senkung der durchschnittlichen Flächenproduktivität, d. h. dem Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche, geführt.

Entwicklungen auf der Nachfrageseite

Neben den skizzierten Veränderungen auf der Angebotsseite nehmen auch Veränderungen auf der Nachfrageseite Einfluss auf die Handelslandschaft. Die Nachfrage der Konsumenten wird im Wesentlichen durch den privaten Verbrauch sowie das verfügbare Einkommen bestimmt. Die Nachfrageseite ist durch folgende Entwicklungen geprägt:

- **Wandel der demographischen Strukturen mit Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Anzahl und der Größe der Haushalte:** Für Deutschland hat das Statistische Bundesamt eine deutliche Abnahme der Gesamtbevölkerung prognostiziert, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden in der Bevölkerungsentwicklung zu rechnen ist. Gleichzeitig stieg die Anzahl der Privathaushalte seit 1965 stetig an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduzierte. Im Jahr 2006 bildeten die Single-Haushalte mit einem Wert von 35 % den größten Teil der privaten Haushalte.¹⁰
- **Entwicklung der Altersstrukturen:** Im Zusammenhang mit dem demographischen Wandel steigt der Anteil älterer Personen an der Gesamtbevölkerung; zudem nimmt innerhalb der Gruppe der über 65-Jährigen der Anteil der Betagten zu. Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann wichtiger wird, wenn mit dem Alter die (Auto-) Mobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten und Serviceleistungen für Senioren (u. a. Bringdienste).
- **Veränderte Einkommensverhältnisse und die Ausgabenstruktur der Konsumenten:** Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, wird dieses Einkommen nicht analog steigend im Einzelhandel ausgegeben. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird hingegen für Dienstleistungs- und Freizeitaktivitäten sowie für das Wohnen ausgegeben.
- **Verändertes Einkaufsverhalten der Verbraucher:** In den letzten Jahrzehnten hat sich in Deutschland ein gesellschaftlicher Wertewandel vollzogen, der dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend einen immateriellen Erlebniswert beimisst. Aus diesem Grund ist eine Aufspaltung des Einkaufes in ein Segment „Erlebniseinkauf“ und in ein Segment „Versorgungseinkauf“ zu beobachten. Der Erlebniseinkauf zeichnet sich durch die Faktoren Qualität, Status und Atmosphäre aus, beim Versorgungseinkauf hingegen stehen der Preis und die schnelle Erreichbarkeit im Fokus der Konsumenten.

⁹ Vgl. Website HDE 2010.

¹⁰ Vgl. EHI (2008): S. 57.

In diesem Zusammenhang steht auch das so genannte one-stop-shopping, das dem Kunden durch Agglomerationen mehrerer Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ermöglicht, alle Waren an einem Einkaufsort zu besorgen, so dass Einkaufshäufigkeit und -aufwand reduziert werden können.

Aktualisiert im Rahmen der Teilfortschreibung

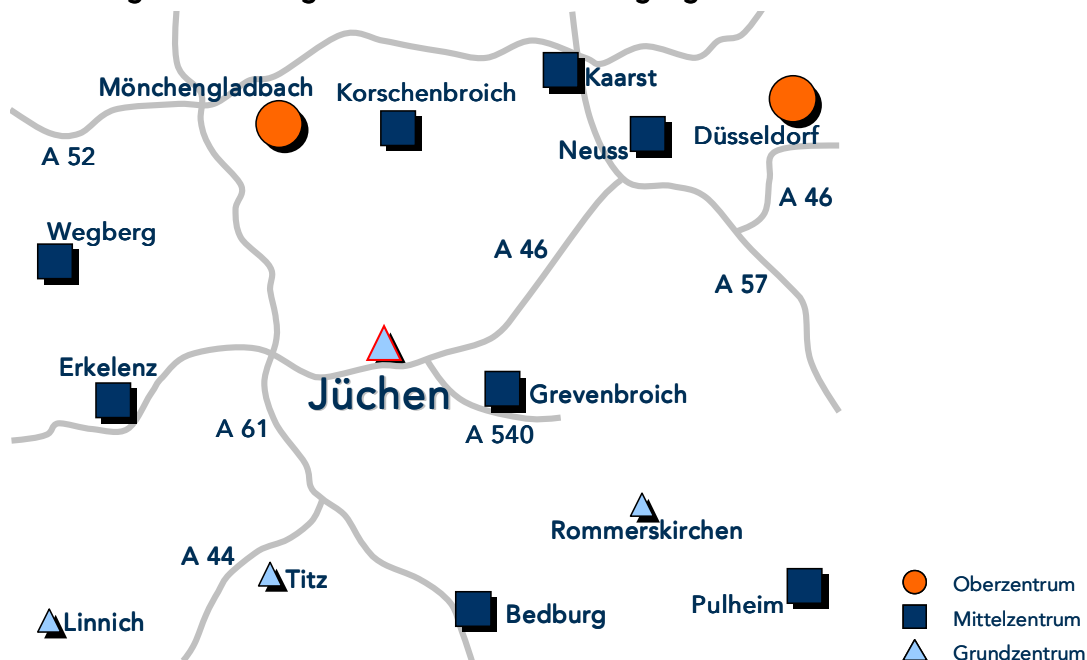
4.2 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kapitel 5.1 näher erläutert.

Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Das Grundzentrum Jüchen liegt südwestlich im Kreis Rhein-Neuss und ist unmittelbar umgeben von dem Oberzentrum Mönchengladbach sowie den Mittelzentren Grevenbroich, Korschenbroich und Erkelenz. Weiterhin liegen das Oberzentrum Düsseldorf sowie die Mittelzentren Neuss, Kaarst, Bedburg und Wegberg in mittelbarer Nähe. Jüchen nimmt folglich eine Lage in einem siedlungsstrukturell stark verflochtenen polyzentralen Raum ein (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen



Quelle: Eigene Darstellung; bearbeitet auf Basis LEP NRW

Die Bevölkerungszahl Jüchens beträgt insgesamt etwa 22.790 Einwohner¹¹, davon leben je rd. 23 % bzw. rd. 22 % in den beiden größten Ortsteilen Jüchen (rd. 5.250 EW) und Hochneukirch (rd. 4.960 EW). Darauf folgen Gierath mit 2.550 EW (rd. 11 %), Bedburdyck mit rd. 1.810 EW (rd. 8 %), Otzenrath/Spenrath mit rd. 1.600 EW (rd. 7 %) sowie Garzweiler mit 1.150 EW (rd. 5 %) (vgl. Tabelle 5). Weiterhin gibt es sieben Ortsteile mit rd. 300-750 Einwohnern (insg. 3.280 EW) sowie einige kleinere Ortsteile unter 300 EW mit insgesamt rd. 2.190 EW.

Tabelle 5: Die Bevölkerungsverteilung in Jüchen

Ortsteil	Einwohner	Anteil in %
Jüchen	5.250	rd. 23 %
Hochneukirch	4.960	rd. 22 %
Gierath	2.550	rd. 11 %
Bedburdyck	1.810	rd. 8 %
Otzenrath/Spenrath	1.600	rd. 7 %
Garzweiler	1.150	rd. 5 %
Aldenhoven	720	rd. 3 %
Holz	680	rd. 3 %
Stessen	530	rd. 2 %
Waat	360	rd. 2 %
Damm	350	rd. 2 %
Kelzenberg	330	rd. 1 %
Neuenhoven	320	rd. 1 %
übrige Ortsteile	2.190	rd. 10 %
Summe	22.790	100

Quelle: Gemeinde Jüchen; Einwohnerzahlen: Stand 31.12.2013.

Aufgrund enger siedlungsräumlicher Verflechtungen ergeben sich drei Siedlungsschwerpunkte. Zum einen sind dies Jüchen und umliegende Ortsteile¹² sowie Hochneukirch und angrenzende Ortsteile¹³. Den dritten Siedlungsschwerpunkt Gierath bilden die Ortsteile Gierath, Bedburdyck und Stessen. Weitere kleinere Siedlungen sind in den jeweiligen Ortsteilen vorhanden. Der Süden des Gemeindegebiets ist aufgrund des Braunkohletagebaus z. T. nicht besiedelt. Die am weitesten von den drei Siedlungsschwerpunkten entfernten Ortsteile sind im Osten Damm (rd. 5,1 Km) sowie im Norden Waat (rd. 5,5 Km).

¹¹ Vgl. Gemeinde Jüchen; Einwohnerzahlen: Stand 31.12.2013.

¹² Der Siedlungsschwerpunkt Jüchen umfasst die Ortsteile Jüchen, Priesterath, Garzweiler und Herberath.

¹³ Der Siedlungsschwerpunkt Hochneukirch umfasst die Ortsteile Hochneukirch, Hackhausen, Spenrath, Otzenrath und Holz.

Verkehrsinfrastruktur

Durch die räumliche Nähe zu den Verdichtungsräumen Mönchengladbach und Düsseldorf ist Jüchen besonders verkehrsgünstig gelegen. Drei Autobahnen umgeben den Siedlungskern Jüchens unmittelbar (BAB 46, BAB 61, BAB 540), drei weitere sind mittelbar zu erreichen (BAB 44, BAB 52, BAB 57) (vgl. Abbildung 2). Über diese Fernstraßen und das nachgeordnete Straßennetz können die nahe gelegenen Oberzentren Mönchengladbach und Düsseldorf sowie die Mittelzentren Grevenbroich, Erkelenz, Korschenbroich, Wegberg, Bedburg, Kaarst und Neuss schnell erreicht werden.

Jüchen ist durch die Haltepunkte Jüchen Bahnhof und Hochneukirch an das Nahverkehrsnetz der Deutschen Bahn in Richtung Mönchengladbach bzw. Grevenbroich/Köln angebunden (RE 8, RB 27). Eine weitere Einrichtung des öffentlichen Personennahverkehrs stellt das Busliniennetz des VRR dar, welches die einzelnen Ortsteile Jüchens miteinander verbindet. Über die örtlichen Buslinien hinaus werden Verbindungen in das nahe gelegene Oberzentrum Mönchengladbach sowie das Mittelzentrum Grevenbroich angeboten.

4.3 Angebotsanalyse

Aktualisiert im Rahmen der Teilfortschreibung

Die insgesamt 119 Betriebe in Jüchen verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 22.880 m². Dies entspricht rd. 1,01 m² Verkaufsfläche pro Einwohner (vgl. folgende Tabelle). Gegenüber dem Ausgangskonzept aus dem Jahr 2012 hat die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe somit um 3 abgenommen, während die Verkaufsfläche und, trotz insgesamt wachsender Bevölkerungszahl, die Verkaufsfläche je Einwohner zugenommen haben. Zu berücksichtigen ist, dass im Rahmen der Teilfortschreibung lediglich eine Teilerhebung der relevantesten Lagebereiche in der Gemeinde Jüchen stattgefunden hat (vgl. Kap. 3).

Tabelle 6: Einzelhandelsbestand in Jüchen

	Einzelhandelskonzept Jüchen (Stadt + Handel 2012)	Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts Jüchen (Stadt + Handel 2015)
Anzahl der Betriebe*	122	119
Gesamtverkaufsfläche*	rd. 20.680 m ²	rd. 22.880 m ²
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner	0,92 m ²	1,01 m ²
Anzahl der Leerstände	27	35

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2011 und 01/2015; *ohne Leerstand

Bundesweit stehen jedem Einwohner im Schnitt rd. 1,5 m² VKF zur Verfügung. Jüchen weist somit eine als unterdurchschnittlich zu bewertende Verkaufsflächenausstattung auf. Dies gilt auch im Vergleich mit anderen Grundzentren (z. B. Halver: 1,4 m² VKF/ EW oder Greifath: 1,54 m² VKF/ EW).¹⁴

In der nachfolgenden Abbildung ist die Veränderung zwischen 2012 und 2015 detailliert dargestellt.

¹⁴ Vgl. Stadt + Handel 2010: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Halver und Stadt + Handel 2010: Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Greifath.

Tabelle 7: Veränderung des Einzelhandelsangebots zwischen 2012 und 2015

	Zentrale Versorgungsbereiche*	städtebaulich integrierte Lagen (siL)	nicht integrierte Lagen (niL)
Anzahl Einzelhandelsbetriebe 2015** (gesamt 119)	39	67	13
Anzahl 2012** (gesamt 122)	41	69	12
Anteil gesamtstädtisch 2015	33 %	56 %	11 %
Anteil 2012	33 %	57 %	10 %
Verkaufsfläche 2014** (gesamt 22.870 m²)	3.430 m²	14.870 m²	4.580 m²
Verkaufsfläche 2012 (gesamt 20.680 m²)	3.410 m²	12.730 m²	4.580 m²
Anteil gesamtstädtisch 2015	15 %	65 %	20 %
Anteil 2012	16 %	61 %	22 %
Anzahl Leerstände 2015	15	19	1
Anzahl 2012	12	14	1

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2011 und 01/2015; *gemäß Abgrenzung EHK 2012; **ohne Leerstand.

Deutlich ist, dass sich insbesondere die Verkaufsflächen in den städtebaulich integrierten Lagen vergrößert haben und in ihrem Anteil damit um rd. 4 %-Punkte gestiegen sind. Unter diese städtebaulich integrierten Lagen fallen insbesondere auch die beiden funktionalen Versorgungszentren in räumlicher Nähe zu den zentralen Versorgungsbereichen Ortszentrum Jüchen und Ortszentrum Hochneukirch.

Bei der Betrachtung des Verkaufsflächenbestandes (vgl. nachfolgende Abbildung) fällt insbesondere die starke Ausprägung der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG), gefolgt von den Sortimenten Möbel sowie Pflanzen und Gartenbedarf auf. Dies ist u. a. auf die bestehenden Supermärkte und Discounter im Gemeindegebiet, die Möbelmärkte REELL und Möbel Müller sowie die beiden größeren Pflanzen- und Gartenbetriebe Ambiente & Blumen und die Baumschule Topphoff zurückzuführen. Auch in der Warengruppe Sonstiges wird eine vergleichsweise hohe Verkaufsfläche erreicht, welche größtenteils durch den in Jüchen ansässigen Motorradzubehörfachmarkt Polo-Store generiert wird.

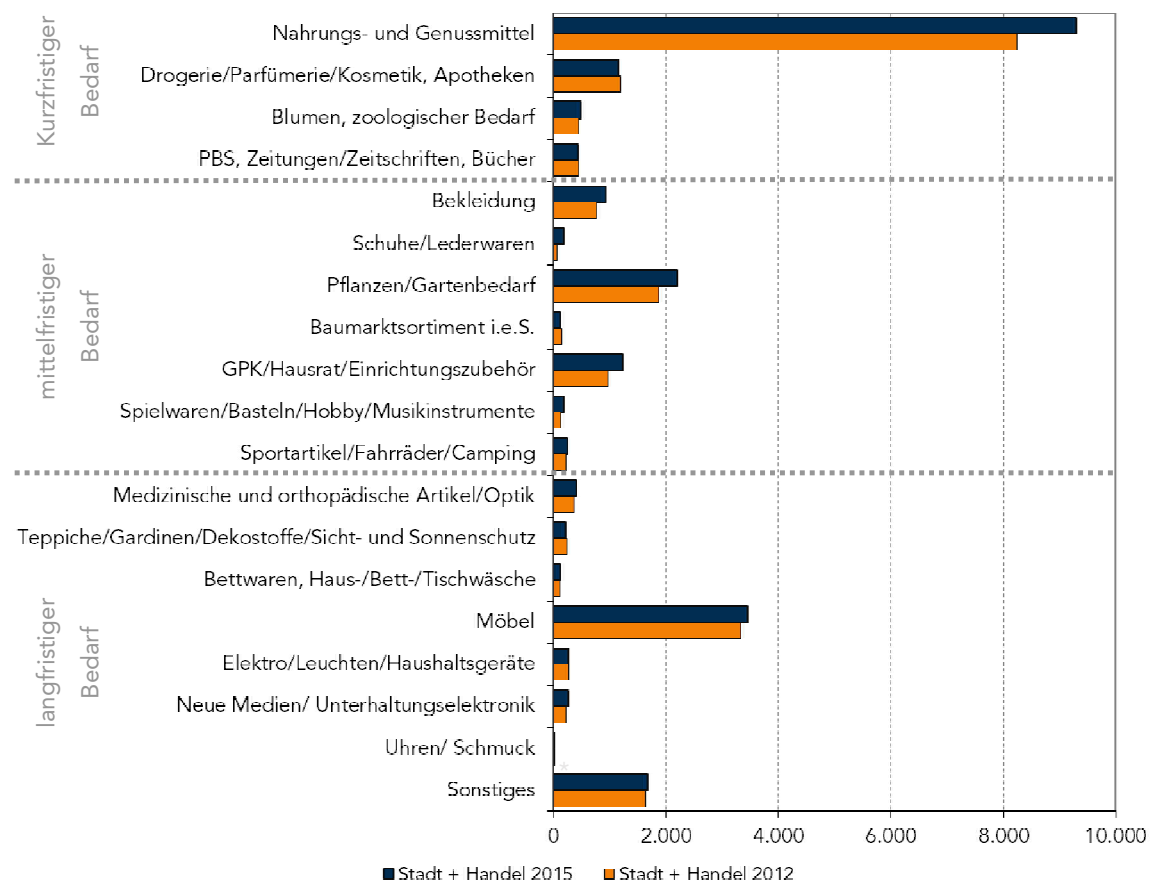
Signifikante Veränderungen im kurzfristigen Bedarfsbereich sind insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel festzustellen. So hat zwischen 2012 und 2015 ein Lebensmitteldiscounter im funktionalen Versorgungszentrum Nordring geschlossen, während im funktionalen Versorgungszentrum Kölner Straße sowie an der Gierather Straße zwischen den Ortsteilen Gierath und Bedburdyck zwei Neuansiedlungen von Lebensmitteldiscountern festzustellen sind. Bei einem bestehenden Lebensmitteldiscounter an der Odenkirchener Straße ist zudem eine Verkaufsflächenerweiterung zu konstatieren.

Ebenso sind in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken Veränderungen festzustellen, die sich allerdings kaum in der Verkaufsflächenausstattung widerspiegeln. So haben die drei Schlecker-Märkte in der Gemeinde Jüchen in Folge der Unternehmensinsolvenz die Standorte aufgegeben, die nun von einer Ihr-Platz bzw. KD-Filiale genutzt werden.¹⁵

Im mittelfristigen Bedarfsbereich sind sowohl in den Warengruppen Bekleidung, als typisches innerstädtisches Leitsortiment, sowie Pflanzen/Gartenbedarf und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör leichte Verkaufsflächenzunahmen festzustellen. Diese gehen u.a. auf die Ansiedlung zweier Fachmärkte an der Odenkirchener Straße außerhalb des Ortszentrums Jüchen zurück.

Im langfristigen Bedarfsbereich bestehen, mit Ausnahme der Warengruppe Möbel keine signifikanten Veränderungen. Eine Zunahme der Verkaufsfläche im Bereich Möbel geht maßgeblich auf die Ansiedlung eines Küchenstudios im Ortsteil Jüchen zurück.

Abbildung 3: Verkaufsflächenbestand nach Sortimentsgruppen 2015 und 2012



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2011 und 01/2015, VKF-Angaben gerundet; ohne Leerstand; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

¹⁵ Aktuell steht zudem die Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts im Ortsteil Jüchen in Rede.

4.4 Nachfrageanalyse

Neben den angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung u. a. auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH Institut für Handelsforschung GmbH (IFH) zurückgegriffen.

4.4.1 Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss

Jüchen verfügt gemäß IFH im Jahr 2013 über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 128,3 Mio. Euro pro Jahr¹⁶. Für einen bundesweiten Vergleich wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer herangezogen. Bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 102,0 liegt das Kaufkraftniveau der Jüchener Bevölkerung leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 100. Im Vergleich zu dem Jahr 2012 ist ein Wachstum um 0,3 Punkte zu verzeichnen.

Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der örtlichen Kaufkraft, die in Jüchen durch den örtlichen Einzelhandel abgeschöpft werden kann. Der Kaufkraftabfluss stellt umgekehrt den Kaufkraftanteil der Jüchener Bevölkerung dar, der von anderen Einzelhandelsstandorten (z. B. Nachbarstädten) gebunden wird. Beide Größen lassen wichtige Aussagen zur Attraktivität des Einzelhandelsstandorts zu.

Durch die guten verkehrlichen Anbindungen wird es den Jüchener Einwohnern ermöglicht, zum Erlebniseinkauf als auch zur Versorgung mit mittel- bis langfristig nachgefragten Gütern in die Oberzentren Düsseldorf und Mönchengladbach sowie in die Mittelzentren Grevenbroich, Erkelenz, Neuss, Kaarst, Korschenbroich und Wegberg zu fahren. Diese Zentren sind größtenteils innerhalb von 30 Minuten Fahrtzeit zu erreichen (vgl. Tabelle 8).

Es ist somit davon auszugehen, dass vor allem im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ein erheblicher Teil der Jüchener Kaufkraft in die umliegenden Gemeinden abfließt. Folglich kann nicht die gesamte Kaufkraft Jüchens im Gemeindegebiet gebunden werden, was jedoch im Hinblick auf die zentralörtliche Einstufung eines Grundzentrums als nicht kritisch zu bewerten ist. Die Darstellung der Umsatzzahlen und Zentralitätskennziffern erfolgt im anschließenden Kapitel.

¹⁶ Vgl. IFH 2013.

Tabelle 8: Entfernung und Fahrzeit in die umliegenden Ober- und Mittelzentren

Kommune	Zentrenkategorie	Entfernung	Fahrtzeit
Grevenbroich	Mittelzentrum	rd. 8 km	ca. 12 min.
Erkelenz	Mittelzentrum	rd. 18 km	ca. 16 min.
Mönchengladbach	Oberzentrum	rd. 12 km	ca. 20 min.
Neuss	Mittelzentrum	rd. 19 km	ca. 20 min.
Kaarst	Mittelzentrum	rd. 23 km	ca. 20 min.
Korschenbroich	Mittelzentrum	rd. 13 km	ca. 22 min.
Düsseldorf	Oberzentrum	rd. 28 km	ca. 26 min
Wegberg	Mittelzentrum	rd. 28 km	ca. 28 min.

Quelle: Berechnung Stadt + Handel 2015

4.4.2 Umsatzermittlung, Zentralität und Einzugsbereich

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹⁷ im Jüchener Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Jüchen spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zu Grunde gelegt: Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insb. des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Jüchen und dem Einzugsbereich) eine Datenübersicht des Umsatzes im Jüchener Einzelhandel.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso mit ein wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage eines Betriebs (Ortszentrum, Gewerbegebiet, Streulage etc.).

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtgemeindlicher Einzelhandelsumsatz von rd. 78,8 Mio. Euro pro Jahr ermitteln, dieser ist somit gegenüber 2012 um rd. 9,5 Mio. Euro angestiegen, was insbesondere mit den dargestellten angebotsseitigen Veränderungen zu begründen ist. Mehr als zwei Drittel dieses Umsatzes wird durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt (vgl. nachfolgende Tabelle).

¹⁷ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

Tabelle 9: Relevante Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte der Gemeinde Jüchen inkl. Veränderung zu 2012

Warengruppen	Brutto-Jahresumsatz (in Mio. Euro)		Kaufkraft (in Mio. Euro)		Zentralität	
	Stadt + Handel 2015	Verände- rung zu 2012	Stadt + Handel 2015	Verände- rung zu 2012	Stadt + Handel 2015	Verände- rung zu 2012
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	48,6	+ 7,3	51,6	+ 2,4	94 %	10 %
Drogerie/Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	5,3	+ 0,1	7,9	+ 0,4	67 %	- 1 %
Blumen, zoologischer Bedarf	1,2	+ 0,1	2,5	+ 0,1	47 %	2 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	1,9	- 0,2	4,4	- 0,4	43 %	-
kurzfristiger Bedarfsbereich	57,0	+ 7,4	66,4	+ 2,5	86 %	+ 8 %
Bekleidung	2,6	+ 0,6	11,4	+ 0,9	23 %	4 %
Schuhe/Lederwaren	0,5	+ 0,3	3,2	+ 0,4	16 %	7 %
Pflanzen/Gartenbedarf	1,7	+ 0,3	2,0	+ 0,2	84 %	7 %
Baumarktsortiment i.e.S.	0,3	+ 0,0	10,7	+ 0,3	3 %	-
GPK/Hausrat/Einrichtungs- zubehör	1,8	+ 0,3	1,5	-	118 %	17 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/ Musikinstrumente	0,5	+ 0,1	2,8	+ 0,2	19 %	2 %
Sportartikel/Fahrräder/ Camping	0,7	+ 0,1	2,3	+ 0,2	31 %	-
mittelfristiger Bedarfsbereich	8,1	+ 1,6	34,0	+ 2,1	24 %	+ 3 %
Medizinische und orthopädi- sche Artikel/Optik	1,9	+ 0,2	1,9	+ 0,1	101 %	2 %
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnens.	0,4	-	1,5	+ 0,1	27 %	- 2 %
Bettwaren, Haus-/Bett- /Tischwäsche	0,2	-	1,4	+ 0,1	13 %	-
Möbel	4,7	+ 0,4	7,1	+ 0,6	66 %	-
Elektro/Leuchten/Haushalts- geräte	0,9	+ 0,1	3,7	+ 0,3	24 %	1 %
Neue Medien, Unterhal- tungselektronik	1,7	+ 0,2	9,8	+ 0,8	18 %	1 %
Uhren/Schmuck	0,0	-	1,7	+ 0,5	2 %	- 1 %
Sonstiges	3,7	- 0,5	0,9	- 0,1	434 %	-
langfristiger Bedarfsbereich	13,7	+ 0,4	27,9	+ 2,4	49 %	- 3 %
Gesamt	78,8	+ 9,4	128,3	+ 7,1	61 %	+ 4 %

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2011 und 01/2015; Berechnung durch Stadt + Handel 2011 und 2015; Kaufkraftzahlen: IBH RETAIL CONSULTANTS GmbH 2011 und IFH 2013; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Festzustellen ist, dass das Umsatzwachstum gegenüber 2012 im Jüchener Einzelhandel maßgeblich auf den kurzfristigen Bedarfsbereich und hier auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit einem Wachstum von rd. 7,33 Mio. Euro zurückgeht. Eine negative

Umsatzentwicklung ist lediglich in den Warengruppen PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher sowie Sonstiges festzustellen. Diese Rückgänge sind in beiden Fällen allerdings als vergleichsweise geringfügig einzuschätzen.

Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich gesamtgemeindlich eine Zentralität von rd. 61 %¹⁸. Im Vergleich zu 2012 ist demnach ein Zuwachs um vier Prozentpunkt zu verzeichnen. Im kurzfristigen Bedarfsbereich ist mit einem Zentralitätswert von 86 %, was insbesondere auf die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel mit einer Zentralität von 94 % zurückzuführen ist, die höchste Kaufkraftbindung ersichtlich. Diese unterstreicht, dass die Gemeinde Jüchen ihrer Funktion als Grundzentrum gerecht wird, weswegen die Gesamtzentralität zwar als stellenweise ausbaufähig, aber insgesamt der gemeindlichen Funktion sowie dem Wettbewerbsumfeld angemessen zu bewerten ist.

In den Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs sind, wie für ein Grundzentrum typisch, teils signifikante Kaufkraftabflüsse festzustellen. Insgesamt wird in Jüchen im mittelfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von rd. 24 % erreicht. Diese ist auch im Vergleich zu sonstigen Grundzentren als unterdurchschnittlich zu bewerten. Gegenüber 2012 ist die Zentralität im mittelfristigen Bedarfsbereich um drei Prozentpunkte gestiegen. Eine vergleichsweise hohe Zentralität wird im mittelfristigen Bedarfsbereich in der Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör erreicht, diese ist gegenüber 2012 ebenfalls in Folge der Ansiedlung zweier Fachmärkte im Ortsteil Jüchen um siebzehn Prozentpunkte gestiegen. Die niedrigste Zentralität besteht in der Warengruppe Baumarktsortiment i.e.S., in Folge des Fehlens eines klassischen Baumarktes, mit 3 % erreicht.

Im langfristigen Bedarfsbereich liegt die Zentralitätskennziffer in der Gemeinde Jüchen bei rd. 49 % und ist damit gegenüber 2012 um drei Prozentpunkte gesunken. Im langfristigen Bedarfsbereich bestehen besonders hohe Unterschiede zwischen den jeweiligen Warengruppen. Die höchste warengruppenspezifische Zentralität wird in der Warengruppe Sonstiges mit 434 % erreicht, was maßgeblich auf einen Anbieter von Motorradzubehör zurückzuführen ist. Die geringste Zentralität wird in der Warengruppe Uhren/Schmuck mit lediglich 2 % in Jüchen erreicht.

Die Zentralitätswerte sind eine wichtige Grundlage u. a. zur Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenzialen und werden im Kapitel 5.1 daher vertieft wieder aufgegriffen.

¹⁸ Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Kundenherkunft und Einzugsbereich von Jüchen

Bei allen Nachbarstädten der Gemeinde Jüchen handelt es sich entweder um Mittelzentren oder Oberzentren.¹⁹ Grundsätzlich ist also davon auszugehen, dass alle Nachbarkommunen die Bedürfnisse ihrer Bürger jeweils selber abdecken.

Dementsprechend umfasst der Einzugsbereich von Jüchen im Sinne seiner landesplanerisch ausgewiesenen Funktion als Grundzentrum im Wesentlichen das Gemeindegebiet. Es ist daher davon auszugehen, dass der Großteil der Kunden des Jüchener Einzelhandels aus dem eigenen Gemeindegebiet kommt. Branchenspezifische Besonderheiten und/oder besondere Einkaufsqualitäten können in Einzelfällen dennoch zu überörtlichen Verflechtungen und damit zu Kaufkraftzuflüssen führen. Zu solchen Besonderheiten zählen:

- Sortimente bzw. Branchen, die in Nachbarkommunen nicht oder nur in geringem Umfang angesiedelt sind bzw. ein Spezialangebot darstellen (bspw. der Motorradzubehörfachmarkt Polo);
- bestimmte Betriebstypen, sofern sie in den Nachbarstädten unterrepräsentiert sind (z. B. SB-Warenhäuser, Factory-Outlet-Shops usw.);
- ortsspezifische städtebauliche Qualitäten (Aufenthaltsqualität in der Innenstadt, Erlebniswert der Stadtstruktur).

Sofern solche Besonderheiten für die weiteren Analyse- und Empfehlungsbausteine relevant sind, werden sie nachfolgend gesondert hervorgehoben.

4.5 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelsituation in der Gemeinde Jüchen

Zu den für den Einzelhandel in Jüchen wesentlichen Rahmenbedingungen zählt:

- Die Kaufkraft in Jüchen liegt leicht über dem Bundesdurchschnitt.
- Jüchen liegt in einem siedlungsstrukturell stark verflochtenen polyzentralen Raum mit einer starken Wettbewerbssituation durch die umgebenden Oberzentren und Mittelzentren (insbesondere Mönchengladbach, Düsseldorf und Grevenbroich).
- Durch die Jüchen landesplanerisch zugewiesene Funktion als Grundzentrum erstreckt sich der Einzugsbereich nur auf das Gemeindegebiet selbst, ferner ist die Versorgungsfunktion hauptsächlich auf Güter des kurzfristigen Bedarfs beschränkt.
- Jüchen ist durch eine disperse Siedlungsstruktur mit drei Siedlungsschwerpunkten (Jüchen, Hochneukirch und Gierath) und zahlreichen kleineren Ortsteilen geprägt.

¹⁹ Vgl. LEP NRW 1995

- Jüchen weist mit einer Verkaufsfläche von rd. 1,01 m² pro Einwohner eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 1,50 m² VKF) geringe Verkaufsflächenausstattung auf. Gegenüber 2012 ist die Verkaufsflächenausstattung allerdings um rd. 0,09 m² je Einwohner gestiegen.
- Die Zentralitätskennziffer von 61 % über alle Sortimentsbereiche deutet auf Kaufkraftabflüsse in die umliegenden Kommunen hin. Gegenüber 2012 ist die Zentralität um rd. 4 %-Punkte, vorwiegend aufgrund von Angebotsveränderungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, gestiegen.

Als positiv zu bewertende Standortfaktoren können folgende Aspekte aufgeführt werden:

- Jüchen verfügt gesamtgemeindlich über eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 22.880 m², diese hat gegenüber 2012 um rd. 2.200 m² zugenommen. Insbesondere innerhalb der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist eine deutliche Zunahme der Verkaufsfläche zu konstatieren, die auf die Ansiedlung bzw. Verkaufsflächenerweiterung von Lebensmitteldiscountern zurückgeht.
- Der Großteil der Betriebe befindet sich in den Ortszentren oder in städtebaulich integrierter Lage. Die städtebaulich nicht integrierten Lagen erlangen ein Marktgewicht, das im Wesentlichen auf den Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße zurückzuführen ist

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen folgende Aspekte:

- Die beiden Ortszentren können, bei einer insgesamt geringen Verkaufsflächenausstattung, insb. im mittelfristigen Bedarfsbereich nur ein ausbaufähiges Angebot vorweisen.
- In den Ortszentren sind, auch aufgrund der kleinteiligen Betriebs- bzw. Parzellenstruktur, nur wenige Magnetbetriebe vorhanden.
- Insgesamt ist eine, trotz des Verkaufsflächenwachstums, rückläufige Betriebszahl gegenüber 2012 sowie eine Zunahme leerstehender Ladenlokale festzustellen.

5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Das nachfolgende Kapitel ist nachrichtlich aus dem Einzelhandelskonzept 2012 übernommen und nicht im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts Jüchen fortgeschrieben worden. Demnach beziehen sich alle Angaben auf die Bestandserhebung aus dem Jahr 2011. Das Kapitel ist hinsichtlich möglicher Zielkonflikte zu Aussagen der fortgeschriebenen Bausteine geprüft worden.

Hinsichtlich der Potenziale des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens ist auf die Ergebnisse der Angebotsanalyse (Kap. 4.3) hinzuweisen. Insbesondere in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel haben sich signifikante Verkaufsflächenzuwächse seit 2012 ergeben, welche zu einer Verringerung des noch zur Verfügung stehenden absatzwirtschaftlichen Potenzials beigetragen haben. Die übrigen 2012 ermittelten Potenziale dürften in einem vergleichbaren Umfang auch aktuell bestehen.

Aus EHK 2012 nachrichtlich übernommen

5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In dem Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien wird der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen in Form von nach Branchen kumulierten Verkaufsflächenangaben aufbereitet.

5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Er kann und soll aufgrund seines naturgegeben mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert), sondern vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels darstellen.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Jüchen korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den Rahmen des

ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.

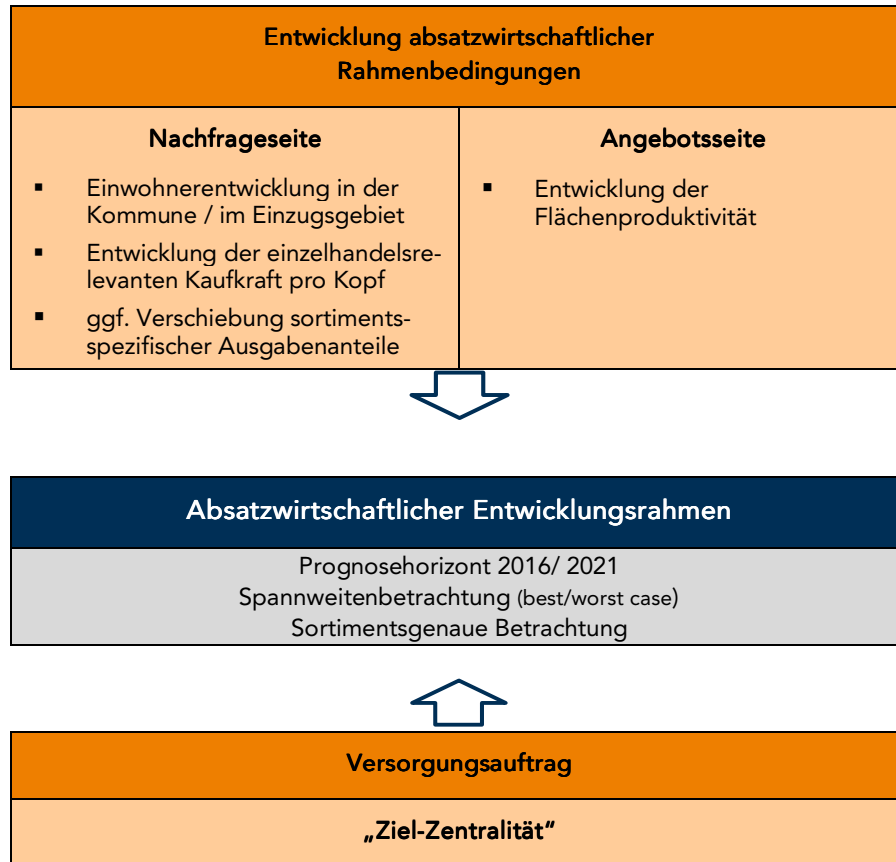
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen ist. Erst im Kontext der übergeordneten Entwicklungszielstellung kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb Jüchens gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

5.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die gegenwärtigen, die vergangenen Entwicklungen sowie die angebots- und nachfrageseitige Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Jüchen werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:

Abbildung 4: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens



Quelle: Eigene Darstellung

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die bevölkerungs- und wohnstandortnahe Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als sogenannte Ziel-Zentralität aufgegriffen.

Durch die Darstellung von sowohl zeitlichen und inhaltlichen angebots- und nachfrageseitigen Spannweiten (obere und untere Variante) wird ein Korridor eröffnet, der ein Spektrum an möglichen Entwicklungen aufzeigt. Somit können Politik und Verwaltung sowohl fachlich abgesichert als auch mit der notwendigen Flexibilität – unter Berücksichtigung sich im Zeitverlauf verändernder, teilweise auch konkretisierender angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen – auf zukünftige Einzelhandelsentwicklungen reagieren.

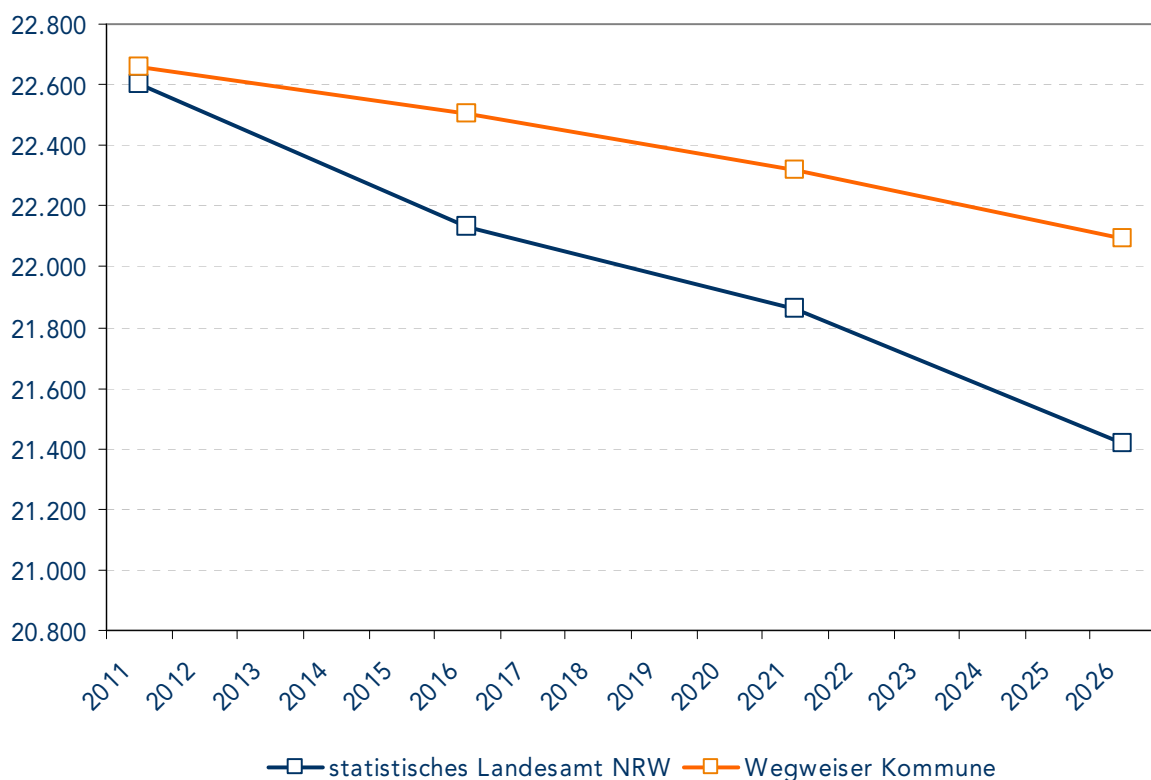
Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungsrahmens einzeln erörtert.

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen Kaufkraft in Jüchen werden Daten des Wegweisers Kommune der Bertelsmann Stiftung sowie Daten des Statistischen Landesamtes NRW zugrunde gelegt. Diese Bevölkerungsprognose umfasst zwei Entwicklungsvarianten: im Ergebnis berücksichtigt die optimistische Variante eine Abnahme der Bevölkerungszahl bis 2021 um rd. 1,5 %. In der pessimistischen Variante geht die Bevölkerungszahl um rd. 3,3 % gegenüber dem Ausgangswert zurück.

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher insgesamt - unabhängig von der zugrunde gelegten Variante – keine deutlichen Impulse für die künftige Kaufkraft zu erwarten.

Abbildung 5: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Jüchen



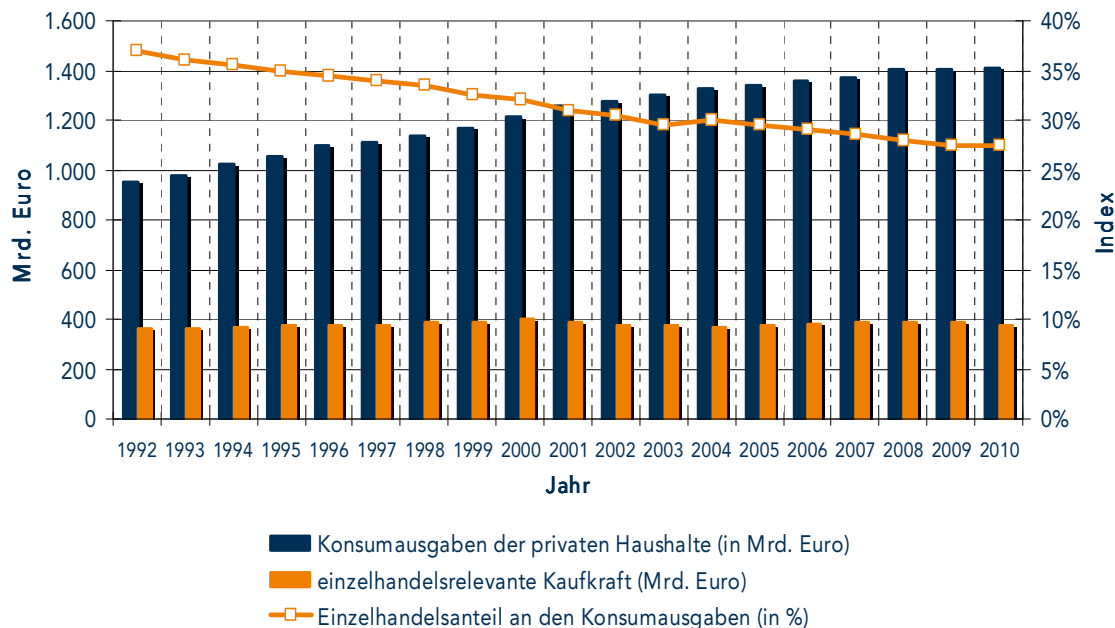
Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage Website Wegweiser Kommune; Statistisches Landesamt NRW

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um insgesamt knapp 34 % (rd. 350 Mrd. Euro) auf rd. 1.400 Mrd. Euro gestiegen. Die ein-

zelhandelsrelevante Kaufkraft dagegen stagniert im gleichen Zeitraum bei etwa 360 bis 390 Mrd. Euro je Jahr. So lag der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben 1992 noch bei 37 %, während er 2010 nach stetigem Rückgang in den vergangenen Jahren nur noch rd. 28 % ausmacht (vgl. Abbildung 6).

Abbildung 6: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft



Quellen: Hahn Gruppe: Real Estate Report - Germany 2006 bis 2010/ 2011; WABE-Institut: Einzelhandel Branchendaten 2007

In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben²⁰ seit Jahren. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts der aktuellen unsicheren konjunkturellen Lage für den Einzelhandel und dessen einzelne Branchen nicht präzise vorherzusagen.

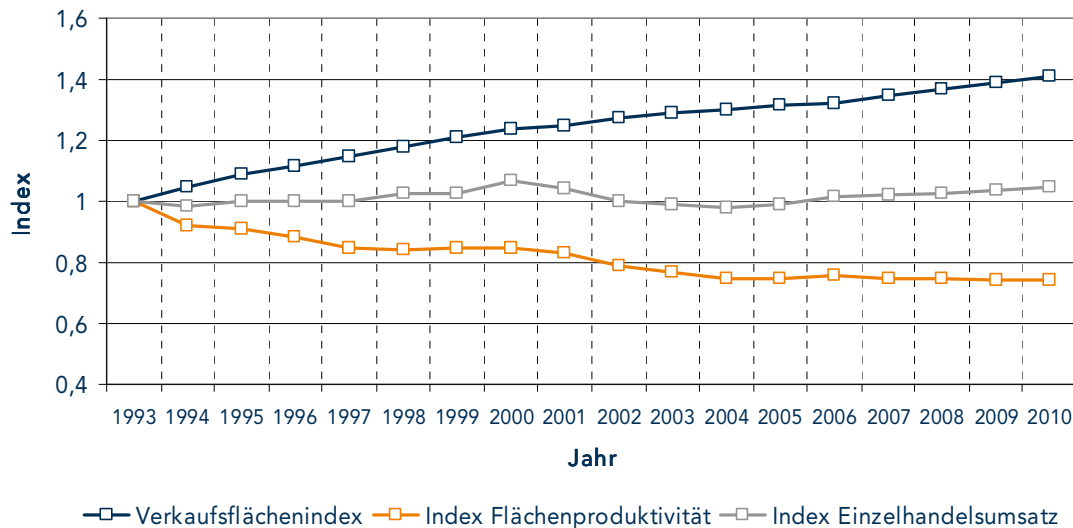
Berücksichtigung bei der Prognose der Konsumausgaben im Einzelhandel findet dabei zudem die Verschiebung der Vertriebswege, die einen stetig steigenden Anteil des ECommerce als nicht stationärer Einzelhandel aufweist (vgl. auch Kapitel 4.1). Des Weiteren hat sich in den vergangenen Jahren eine Verschiebung der sortimentspezifischen Kaufkraft ergeben, die sich insbesondere in einem deutlichen Bedeutungsgewinn der Warengruppen Neue Medien/ Unterhaltungselektronik und Drogeriewaren zeigt.

²⁰ Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf einen zusätzlichen absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Entwicklung der Flächenproduktivitäten

In der Zeit von 1993 bis 2010 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, so dass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

Abbildung 7: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2010



Quellen: Hahn Gruppe: Real Estate Report - Germany 2006 bis 2010/ 2011; WABE-Institut: Einzelhandel Branchendaten 2007

Die lineare Fortsetzung dieses Trends ist unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und zum Teil abgeschwächt. Das Erreichen von Grenzrentabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben unterstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden.

Versorgungsauftrag: Ziel-Zentralitäten

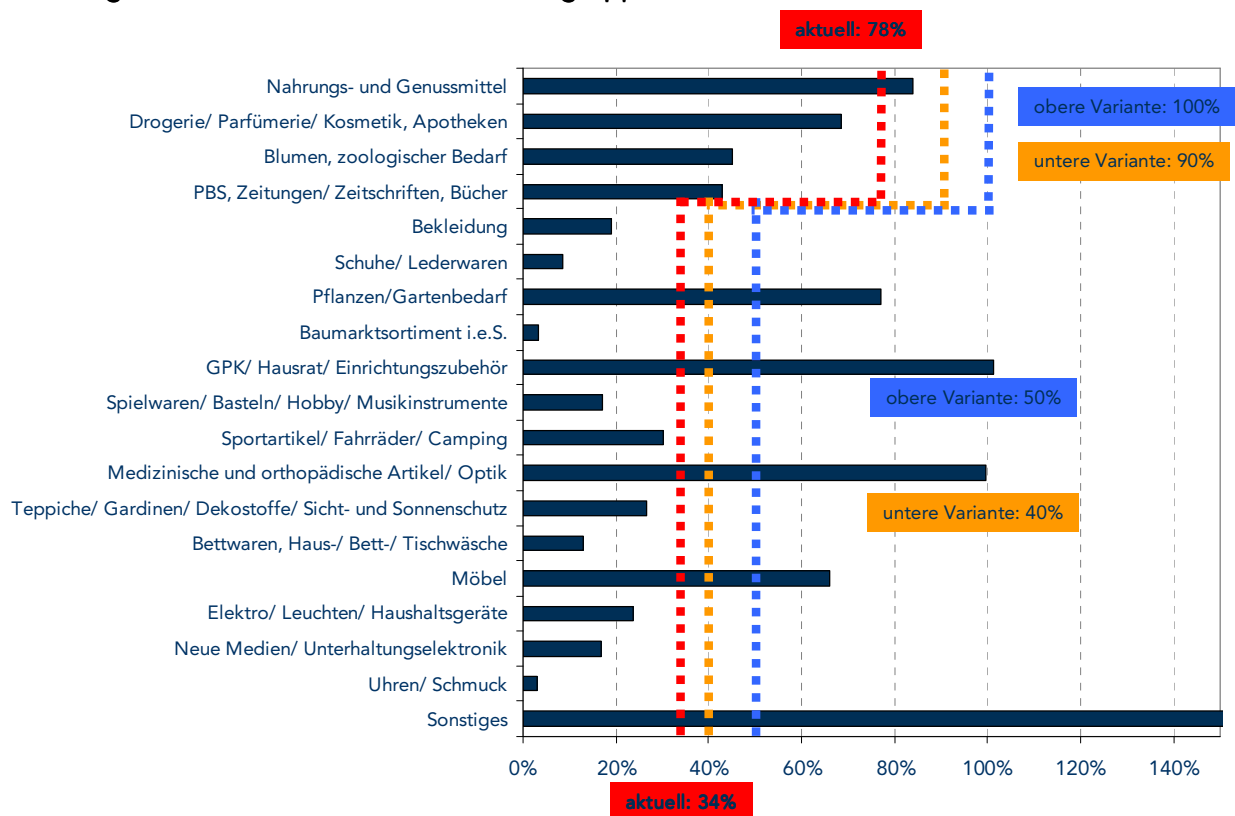
Die heutige Einzelhandelszentralität von Jüchen beträgt 57 % (vgl. Kapitel 4.4.2). Hieraus erwachsen für einige der Warengruppen Erweiterungsspielräume bis zur jeweiligen Ziel-Zentralität (vgl. folgende Abbildung; Ziel-Zentralität als gestrichelte Orientierungslinie).

Für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs ist dauerhaft eine Ziel-Zentralität von 100 % in der oberen Variante und rd. 90 % in der unteren Variante entwicklungspolitisch und gemes-

sen am landesplanerischen Versorgungsauftrag plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren Kaufkraft vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen.

Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs soll in Jüchen künftig mindestens eine Ziel-Zentralität von 40 % angelegt werden (aktuell: 34 %). In der oberen Variante werden 50 % als Ziel-Zentralität ausgegeben. Eine höhere Ziel-Zentralität wäre mittel- und langfristig zwar wünschenswert, kann aber aktuell aufgrund der besonders schwierigen Wettbewerbssituation mit den Nachbarkommunen, die geprägt ist durch die starken Ober- und Mittelzentren (hier insbesondere Mönchengladbach, Düsseldorf, Grevenbroich) nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden. Gleichwohl resultieren bereits aus dieser Ziel-Zentralität Entwicklungsbedarfe für viele Warengruppen.

Abbildung 8: Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Ziel-Zentralität



Quelle: Berechnung Stadt + Handel

5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Jüchen

Die nachstehende Tabelle zeigt den künftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen differenziert nach Warengruppen. Die Prognose ergibt sich aus den oben dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und den Ziel-Zentralitäten.

Tabelle 10: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Jüchen

Warengruppe	2016		2021	
	v	Δ	v	Δ
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	700	1.800	700	1.800
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	500	700	500	700
Blumen, zoologischer Bedarf	500	600	500	600
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	800	900	800	900
kurzfristiger Bedarfsbereich	2.500	4.000	2.500	4.000
Bekleidung	1.000	1.500	1.000	1.500
Schuhe/Lederwaren	500	600	500	600
Pflanzen/Gartenbedarf	0	0	0	0
Baumarktsortiment i.e.S.	2.600	3.300	2.600	3.400
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	0	0	0	0
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	200	300	200	300
Sportartikel/Fahrräder/Camping	100	200	100	200
mittelfristiger Bedarfsbereich	4.400	5.900	4.400	6.000
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	0	0	0	0
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sichtschutz	100	100	100	100
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	200	300	200	300
Möbel	0	0	0	0
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	300	500	300	600
Medien	400	500	400	500
Uhren/Schmuck	100	100	100	100
Sonstiges	0	0	0	0
langfristiger Bedarfsbereich	1.100	1.500	1.100	1.600
Gesamt	8.000	11.400	8.000	11.600

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2011; v = untere Variante, Δ = obere Variante; Werte in m² VKF (gerundet)

Die Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume ergibt folgendes Potenzial für die Perspektive bis 2016: Es bestehen rechnerische Entwicklungsspielräume in einer Größenordnung von rd. 8.000 bis 11.400 m². Diese Größenordnung entspricht etwa 39 %

bis 55 % der aktuell vorhandenen Gesamtverkaufsfläche in Jüchen. Bis 2021 ergibt sich ein Potenzial von rd. 8.000 bis 11.600 m². Der Schwerpunkt des Entwicklungsrahmens liegt im Bereich mittelfristiger Bedarfsgüter, dort insbesondere bei den Branchen Baumarktsortiment, Bekleidung sowie Schuhe/ Lederwaren. Aber auch im kurzfristigen Bedarfsbereich ergeben sich Arrondierungsspielräume, hier vor allen Dingen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Für Jüchen bedeuten diese Prognoseergebnisse,

- dass die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion Jüchens in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- dass in den Warengruppen ohne einen nennenswerten quantitativen Entwicklungsrahmen neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern nur bedingt zu),
- dass bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Jüchener Zentrenstruktur einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert,
- und dass angesichts des teils begrenzten Entwicklungsrahmens für viele Warengruppe der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell müssen diese Ansiedlungsspielräume stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden; nicht jedes rechnerische Ansiedlungspotenzial entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht zu berücksichtigende Marktfaktoren²¹ zugrunde; diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ etwa als oberer oder als unterer Grenzwert darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die die absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenspielräume überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtgemeindlichen Einzelhandelsangebotes beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Jüchen korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

²¹ Stellung im regionalen Wettbewerb, Positionierung gegenüber Mitbewerbern etc.

Beispielhaft werden im Folgenden die rechnerischen Entwicklungsrahmen für einige Warengruppen mit den zu erwartenden Entwicklungen erläutert.

Nahrungs- und Genussmittel und andere nahversorgungsrelevante Sortimente

In dieser Warengruppe ist ein gewisser absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen zum Ausbau der Nahversorgung vorhanden. Die Summen (bis 2016 und auch 2021 rd. 1.500 m² VKF in der oberen Variante) entsprechen etwa dem sortimentsbezogenen Flächenbedarf von zwei mittelgroßen Lebensmittelmärkten und/oder einer begrenzten Anzahl von Betriebserweiterungen. Auch in den anderen nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen ergibt sich ein Arrondierungsspielraum. Nähere Empfehlungen zur Verbesserung der Nahversorgungsstruktur werden in Kapitel 6.2 vorgestellt.

Üblicherweise zentrenrelevante Sortimentsgruppen

Im Bereich zentrenprägender Warengruppen besteht ein Entwicklungsrahmen für eine nennenswerte Erweiterung des Angebotes von rd. 3.000 m² VKF bis 2016 bzw. 2021 in der optimistischen Berechnungsvariante (vgl. auch nachfolgende Tabelle). Hier sind die bisher stark unterrepräsentierten Sortimente Bekleidung sowie Schuhe/ Lederwaren mit einem Potenzial von rd. 1.500 bzw. 600 m² hervorzuheben. Im Hinblick auf das Ziel der Ortszentrenstärkung ist es empfehlenswert, diese Ansiedlungspotenziale künftig schwerpunktmäßig zum Angebotsausbau in den Ortszentren bzw. in den funktionalen Versorgungszentren zu nutzen. Auch in weiteren, hier nicht aufgeführten Sortimenten bestehen teilweise Arrondierungsspielräume die in den Ortszentren genutzt werden können.

An dieser Stelle soll explizit hervorgehoben werden, dass der ermittelte Entwicklungsrahmen gerade dann, wenn der Standort stadtentwicklungspolitisch optimal ist, überschritten werden kann, zugunsten einer positiven Gesamtentwicklung des Standortes. Grenzen ergeben sich in solchen Fällen allenfalls aus landesplanerischen und städtebaurechtlichen Zielvorgaben, namentlich dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen. Die erarbeiteten Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 6.5) berücksichtigen diese standortbezogene Regelungsempfehlung.

Tabelle 11: Entwicklungsrahmen für üblicherweise zentrenrelevante Sortimente*

Warengruppe	Oberer Verkaufsflächenrahmen bis 2016	Oberer Verkaufsflächenrahmen bis 2021
Bekleidung	1.500	1.500
Schuhe/Lederwaren	600	600
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	300	300
Medien	500	500
Uhren/Schmuck	100	100
Summe	3.000	3.000

Quelle: Berechnung Stadt + Handel; *Auszug

Bau- und Gartenmarktsortimente

In der Warengruppe Baumarkt ergibt sich bis 2016 ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen von rd. 3.300 m². Bei derzeitigen Standortanforderungen von Baumärkten, die bei Neubauvorhaben in der Regel zwischen 10.000 und 15.000 m² Verkaufsfläche nachfragen, ergibt sich somit für Jüchen kein Potenzial für einen größeren Baumarkt. Der Verkaufsflächenspielraum könnte nur durch einen kleineren Baumarkt genutzt werden bzw. eines Ausbaus des bestehenden Angebots.

Gerade bei den nicht zentrenrelevanten Warengruppen ist der ermittelte Entwicklungsrahmen nicht als „Grenzwert“ zu interpretieren. Abhängig von der Gesamtheit der unternehmerischen Zielkriterien (Einzugsbereich, Marktstrategie auch gegenüber der Konkurrenz, Hinzunahme weiterer Sortimente und Dienstleistungen, Spezialisierung innerhalb der Warengruppe usw.) kann im Einzelfall eine über die genannte Größenordnung hinausgehende Betriebsansiedlung wirtschaftlich sein.

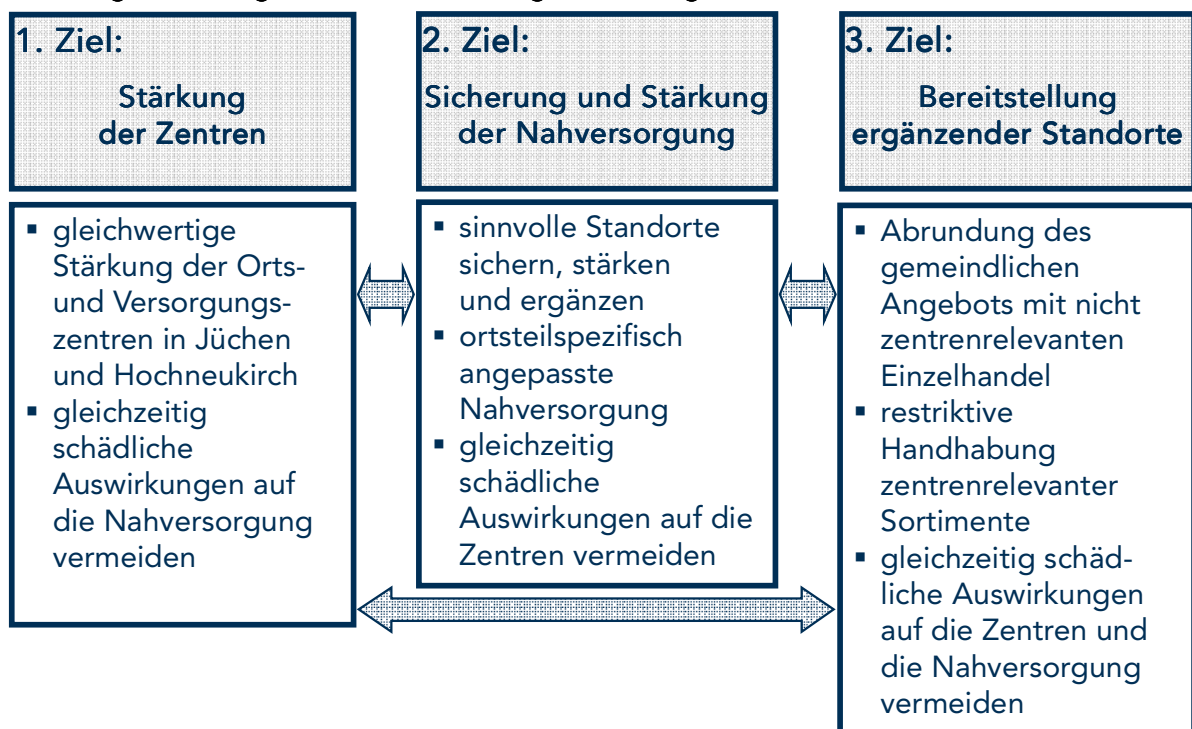
Stadtentwicklungspolitisch empfiehlt sich eine Verknüpfung zukünftiger Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsoptionen im Bereich der Bau- bzw. Gartenmarktsortimente mit dem in diesem Konzept erarbeiteten Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße für solche großflächigen und nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe²² (vgl. Kapitel 6.3).

²² Der Regionalplan stellt für den Sonderstandort derzeit nicht wie erforderlich einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar, sondern einen Gewerbe und Industrieansiedlungsbereich (GIB) vgl. Regierungsbezirk Düsseldorf 1999: Regionalplan

5.2 Fortschreibung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Jüchen

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Gemeinde Jüchen bestmöglich entsprechende Zielperspektive soll eine Kombination aus drei Entwicklungszielstellungen, verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, angestrebt werden. In Jüchen sollen zukünftig weiterhin die bereits im Rahmen des Einzelhandelskonzepts 2012 erarbeiteten übergeordneten Entwicklungszielstellungen verfolgt werden:

Abbildung 9: Übergeordnete Entwicklungszielstellung



Quelle: Eigene Darstellung.

Zwischen diesen je nach Sortimentsbereich (zentrenrelevante, zentren- und nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente) jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, so dass die Verfolgung des einen Ziels nicht die Umsetzung eines anderen Ziels gefährdet.

Einerseits ist für diese Form der ausgewogenen Zielumsetzung eine genaue Definition der zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erforderlich (vgl. Kapitel 6.4). Des Weiteren muss auch das Zentren- und Standortkonzept auf diese übergeordnete Entwicklungszielstellung näher eingehen und sie räumlich konkretisieren. Nicht zuletzt ist

auch die Aktualisierung der auf diese Sortimentsgruppen bezogenen Ansiedlungsleitsätze erforderlich, die in Kapitel 6.5 erfolgen.

Die übergeordnete Entwicklungszielstellung trägt dem Gedanken der Funktion Jüchens als Grundzentrum und einer damit verbundenen Stärkung und Weiterentwicklung der erweiterten Grundversorgung Rechnung. Eine gleichwertige Entwicklung der beiden Siedlungsschwerpunkte Jüchen und Hochneukirch (insbesondere der jeweiligen Ortszentren und funktionalen Versorgungszentren) bzgl. ihrer Einzelhandelsstruktur ist in diesem Zusammenhang aufgrund der dispersen Siedlungsstruktur Jüchens zu empfehlen. Im Rahmen dieser Teilfortschreibung ist dabei die Funktion der funktionalen Versorgungszentren, vor dem Hintergrund der angebots- und nachfrageseitigen Veränderungen sowie der stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Gemeinde Jüchen zu prüfen.

Zur Verbesserung der Nahversorgung ist die Sicherung und Weiterentwicklung des Angebots in den drei Siedlungsschwerpunkten Jüchen, Hochneukirch und Gierath zu empfehlen. Den drei Siedlungsschwerpunkten kommt in diesem Zusammenhang eine wichtige Mitversorgungsfunktion der umliegenden kleineren Ortsteile zu.

Für die Abrundung des Angebotes mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment sollen gemäß der Entwicklungszielstellung ergänzende Standorte bereitgestellt werden. In Jüchen kann in diesem Zusammenhang auf das Gewerbegebiet Neusser Straße verwiesen werden, dass in Teilbereichen primär für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment vorgesehen wird.

Eine weitere Konkretisierung der Entwicklungsziele und deren Umsetzung erfolgt im folgenden Kapitel.

6 Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept

Während im vorangegangenen Kapitel die übergeordneten Leitlinien erörtert wurden, können im Folgenden konkrete konzeptionelle Umsetzungsinstrumente darauf aufbauend vorgestellt werden. Diese sind neben dem Zentren- und Standortkonzept (Kapitel 6.1 -6.3) der Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Jüchener Liste“, Kapitel 6.4) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (Kapitel 6.5). Das Umsetzungs- und Steuerungskonzept wird komplettiert durch planungsrechtliche Festsetzungsempfehlungen für Jüchen (Kapitel 6.6).

Aktualisiert im Rahmen der Teilfortschreibung

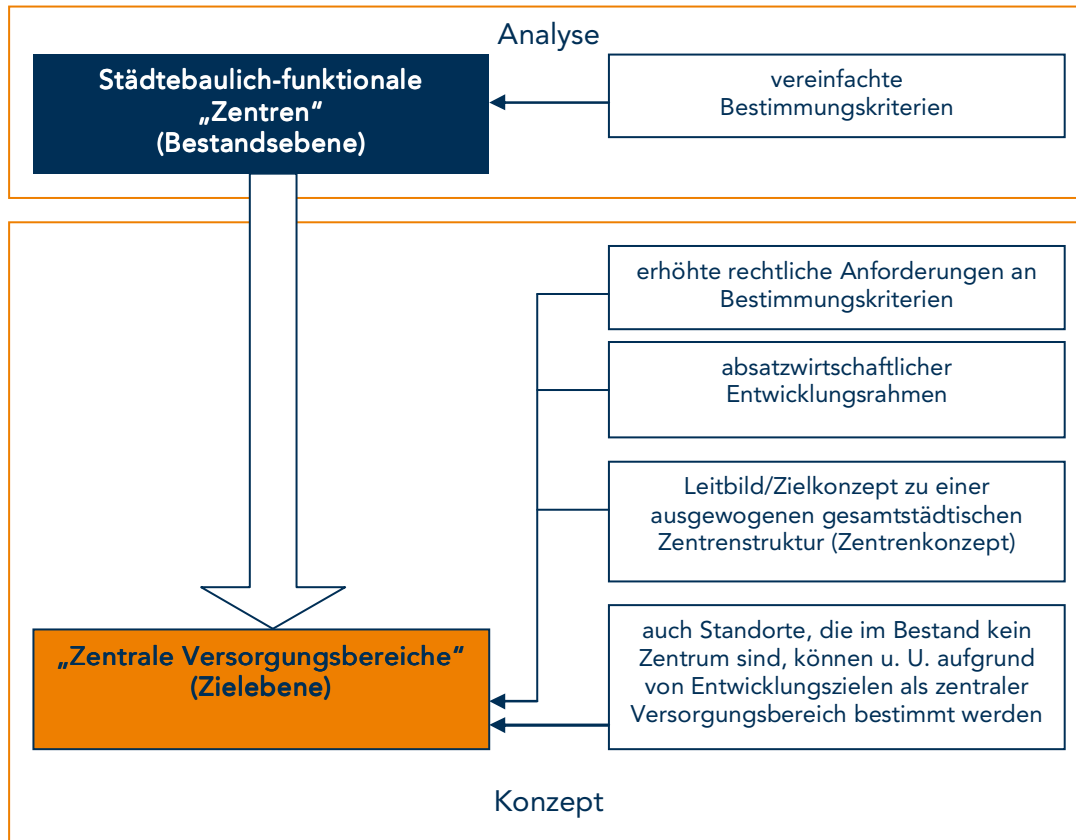
6.1 Das Zentren- und Standortkonzept

Das Zentrenkonzept definiert für die zukünftige Entwicklung Jüchens die empfohlene gesamtörtliche Standortstruktur unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse, des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und der übergeordneten Entwicklungszielstellung.

6.1.1 Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde Jüchen

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzepts ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen Zentren als sog. zentrale Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zu legenden Festlegungskriterien werden in Kapitel 2.1 detailliert vorgestellt. Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standort-Bestandsstruktur hinausgeht.

Abbildung 10: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren

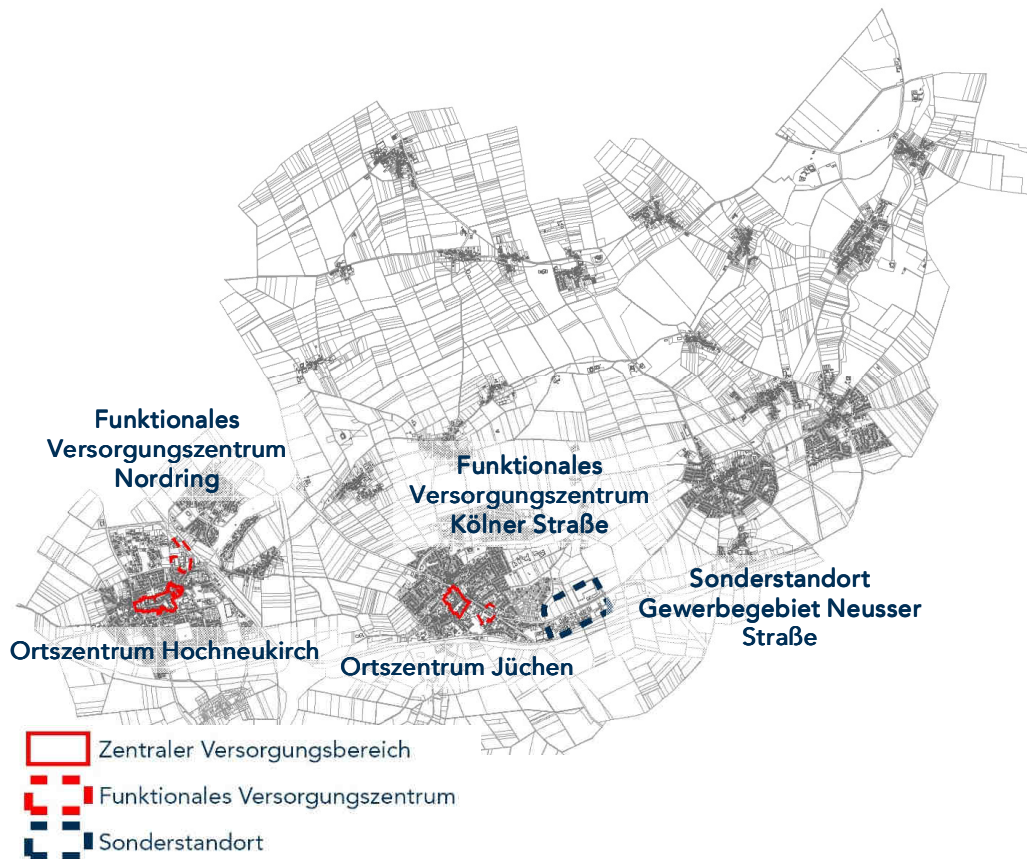


Quelle: Eigene Darstellung.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts 2012 sind in Jüchen mit den Ortszentren Jüchen und Hochneukirch zwei zentrale Versorgungsbereiche empfohlen worden. Hierarchisch kommt beiden Ortszentren die gleiche Bedeutung zu. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot der zentralen Versorgungsbereiche durch die beiden funktionalen Versorgungszentren an der Kölner Straße im Ortsteil Jüchen bzw. am Nordring im Ortsteil Hochneukirch.

Der Hierarchisierung der Zentren ist das Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt worden, so dass eine wechselseitige Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen der zentralen Versorgungsbereiche untereinander bzw. zwischen den zentralen Versorgungsbereichen und den jeweiligen funktionalen Versorgungszentren vermieden werden sollte. In der nachfolgenden Abbildung ist die beschriebene Zentren- und Standortstruktur aus dem Einzelhandelskonzept 2012 ersichtlich.

Abbildung 11: Die Zentren- und Standortstruktur in der Gemeinde Jüchen im Bestand (2012)



Quelle: Einzelhandelskonzept Gemeinde Jüchen 2012, S. 84 ff.

Im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Jüchen sind nachfolgende Gründe ersichtlich, die eine Überprüfung und ggf. Anpassungen der Standortstruktur bedingen:

Innerhalb der Angebotsanalyse (vgl. Kap. 4.3) ist festgestellt worden, dass sich teils signifikante Veränderungen im Einzelhandelsbestand in den einzelnen Standortbereichen, aber auch außerhalb der Zentren- und Standortstrukturen ergeben haben. Diese sind im Rahmen der weiteren Analyse darzustellen und in der Fortschreibung des Zentrenkonzepts zu würdigen und zu berücksichtigen:

- Die beiden bestehenden zentralen Versorgungsbereiche sind, vor dem Hintergrund dieser angebotsseitigen Entwicklungen sowie der aktuellen Rechtsprechung und landesplanerischen Vorgaben, im Detail auf ihre Abgrenzung hin zu prüfen. Dies betrifft insbesondere den zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Jüchen.
- Die beiden funktionalen Versorgungszentren sind ebenfalls, aufgrund angebotsseitiger Veränderungen sowie in Rede stehender Vorhaben, hinsichtlich ihrer Funktionszuweisung zu prüfen. Insbesondere ist hierbei vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung und landesplanerischer Vorgaben zu prüfen, ob die funk-

tionalen Versorgungszentren aufgrund der angebotsseitigen Veränderungen zentrale Versorgungsbereiche oder Teile von zentralen Versorgungsbereichen darstellen.

6.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Jüchen

Das Ortszentrum Jüchen ist der zentrale Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für den Siedlungsschwerpunkt Jüchen und die umliegenden Ortsteile. Als städtebauliches Zentrum einer landesplanerisch als Grundzentrum ausgewiesenen Kommune soll es (wie bisher) auch künftig vorrangig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt auch um mittelfristig und langfristig nachgefragte Bedarfsgüter im Sinne einer erweiterten Grundversorgung.

Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen; er trägt somit zu einer vitalen kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen sowie gastronomischen Nutzungsvielfalt bei, unterstützt auch durch das Wohnen, durch die angemessene Verkehrsstruktur sowie nicht zuletzt Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Gemeinde soll das Ortszentrum somit nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtwirtschaftliche, soziale und kulturelle Entwicklung der Gemeinde fördern.

Lage und städtebaulich-funktionale Situation

Der zentrale Versorgungsbereich Ortszentrum Jüchen befindet sich in verkehrsgünstiger Lage an der B 59 im Zentrum des Ortsteils Jüchen und umfasst insbesondere die Einzelhandelslagen am Markt und entlang der B 59. Das Ortszentrum zeichnet sich insbesondere durch eine überwiegend attraktive bauliche Gestaltung, insbesondere im Bereich des Markts, sowie der Funktionsvielfalt aus Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen wie sonstigen Dienstleistungsbetrieben, Gastronomieeinrichtungen oder Stellen der öffentlichen Verwaltung aus.

Das Einzelhandelsangebot im Ortszentrum setzt sich aktuell ausschließlich aus sechzehn vergleichsweise kleinteiligen und inhabergeführten Betrieben zusammen. Damit ist die Anzahl der Betriebe im Ortszentrum Jüchen gegenüber dem Einzelhandelskonzept 2012 um ein kleinflächiges Fachgeschäft gesunken. Die Gesamtverkaufsfläche ist in Folge der Standortaufgabe ebenfalls um rd. 50 m² auf rd. 1.180 m² zurückgegangen. Außerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches haben sich allerdings zwei Fachmärkte mit Angeboten im überwiegend langfristigen Bedarfsbereich an der B 59 angesiedelt.

Die Anzahl der Leerstände im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Jüchen hat um ein Ladenlokal auf drei zugenommen, wobei weder die Gesamtzahl noch die räumliche Verteilung auf strukturelle Problemstellungen hindeuten. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch 31 zentrenergänzende Funktionen, wobei deren Anzahl ge-

genüber 2012 um zwei Einrichtungen zugenommen hat. Den größten Betrieb im zentralen Versorgungsbereich stellt das Drogeriewarengeschäft Ihr Platz dar²³ (vgl. Abbildung 11).

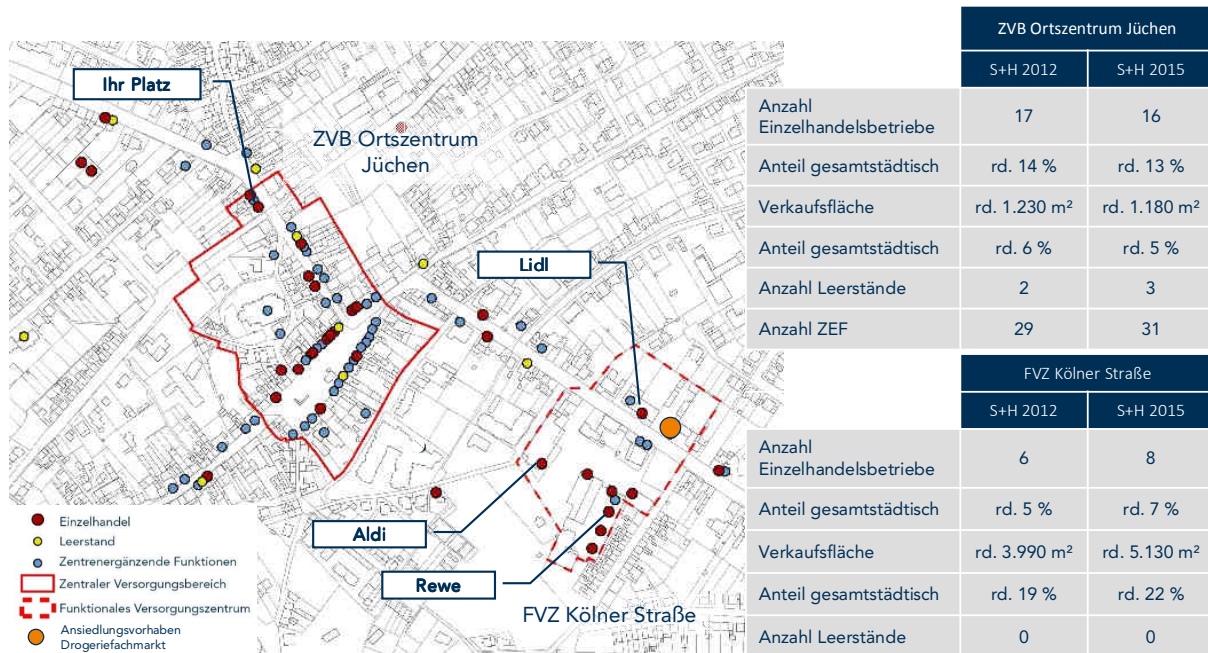
In einer Entfernung von rd. 350 m, also in räumlicher Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Jüchen, befindet sich das funktionale Versorgungszentrum Kölner Straße in verkehrsgünstiger Lage an der B 59. Hierbei handelt sich um einen Fachmarktstandort, der insbesondere Angebote in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Form von zwei Lebensmitteldiscountern und einem Lebensmittelvollsortimenter aufweist.

Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe hat gegenüber 2012 um zwei Geschäfte zugenommen, hierbei handelt es sich u.a. um einen großflächigen Lebensmitteldiscounter im Norden des funktionalen Versorgungszentrums. Die Verkaufsfläche hat in Folge der Neuansiedlungen um rd. 1.140 m² zugenommen. Damit weist der Standortbereich mittlerweile eine bedeutende Verkaufsflächengewichtung, gerade im Vergleich zum Ortszentrum Jüchen, innerhalb der Gemeinde Jüchen auf. So entfällt ein Anteil von rd. 22 % der Gesamtverkaufsfläche auf das funktionale Versorgungszentrum Kölner Straße. Zudem steht aktuell die Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts im östlichen Bereich des Standortes in Rede. Die Einzelhandelsangebote werden zudem durch vier zentrenergänzende Funktionen ergänzt. Leerstehende Ladenlokale sind aktuell nicht ersichtlich. Innerhalb des funktionalen Versorgungszentrums sind somit signifikante Veränderungen der Angebotsstruktur ersichtlich, die eine Veränderung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches begründen.

Der Bereich zwischen dem Ortskern Jüchen und dem funktionalen Versorgungszentrum ist durch einen lockeren Besatz an Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen geprägt. Insgesamt sind in diesem Lagebereich zwei Einzelhandelsbetriebe erhoben worden, womit sich die Betriebsanzahl im Vergleich zum Jahr 2012 um einen Betrieb reduziert hat. Neben den Einzelhandelsbetrieben runden vier zentrenergänzende Funktionen (2012: drei) die Nutzungsstruktur in diesem Lagebereich ab. Als wichtiger Frequenzbringer in diesem Lagebereich kann die Sparkasse hervorgehoben werden.

²³ Betrieb mittlerweile geschlossen, allerdings steht eine einzelhandelsbezogene Nachnutzung des Ladenlokals in Aussicht.

Abbildung 12: Die Zentren- und Standortstruktur im Ortsteil Jüchen im Bestand



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2011 und 01/2015; Kartengrundlage: Gemeinde Jüchen.

Räumliche Entwicklungszielstellungen und Handlungsempfehlungen

Unter Berücksichtigung der signifikanten angebotsseitigen Veränderungen sowie der aktuellen Rechtsprechung und landesplanerischen Vorgaben (insb. LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel) wird eine Anpassung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Jüchen empfohlen. So ist zu empfehlen, dass das bestehende funktionale Versorgungszentrum Kölner Straße, inklusive des Zwischenbereiches mit den dort zu verortenden zentrenergänzenden Funktionen und Einzelhandelsbetrieben an der B 59, dem zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt wird.

Um eine „Ausfransung“ des zentralen Versorgungsbereiches zu verhindern, ist der nördliche Teil des zentralen Versorgungsbereiches auf den bestehenden Besitz an Einzelhandelsbetrieben bzw. zentrenergänzenden Funktionen angepasst. Der weitere Verlauf der Odenkirchener Straße wird nicht als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches empfohlen, da ein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang mit dem Ortszentrum Jüchen nicht gegeben ist. So ist keine zusammenhängende Einzelhandelslage mit dem Ortszentrum ersichtlich, zusätzlich ist eine Unterbrechung des räumlichen Zusammenhangs mit einer Einzelhandelslage westlich des zentralen Versorgungsbereiches aufgrund überwiegender Wohnnutzungen in Erdgeschosslage festzustellen. Die Verkaufsflächenanteile der benannten Einzelhandelslage entfallen zudem gleichermaßen auf zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente.

Der Bereich entlang der Wilhelmstraße ist nicht in die Abgrenzung aufgenommen worden, da dieser einen überwiegenden Anteil an Wohnnutzung und zentrenergänzenden Funktio-

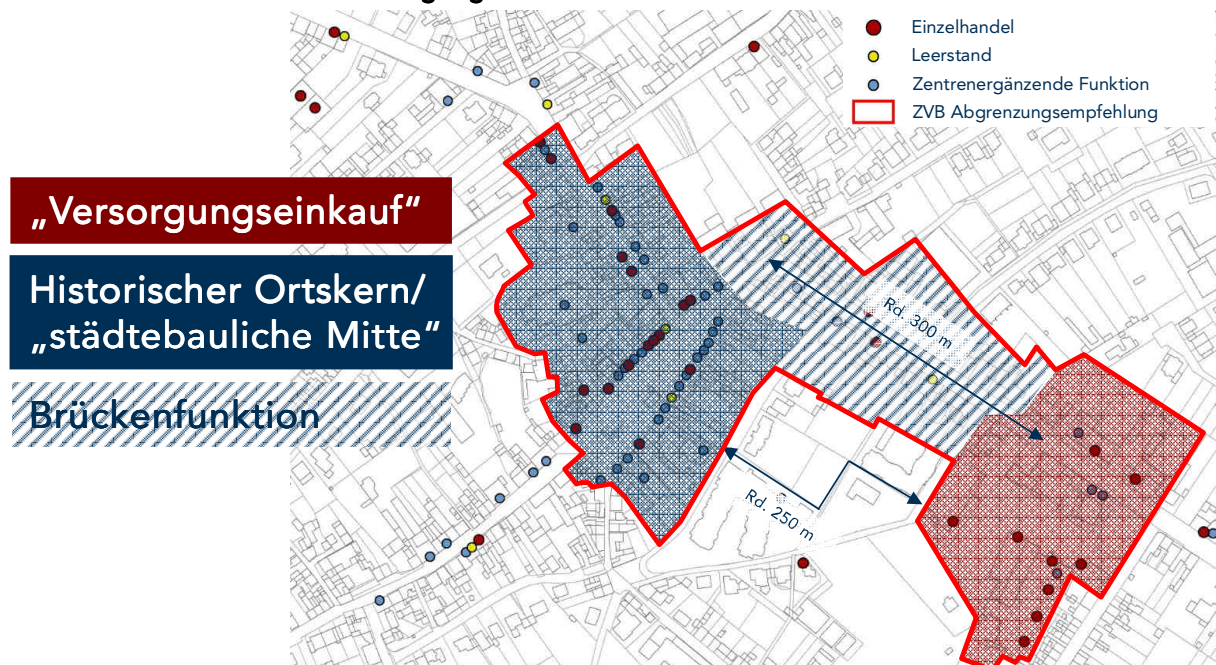
nen in der Erdgeschosslage aufweist. Zudem würde eine Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches der Zielstellung einer Verhinderung des „Ausfransens“ des Ortszentrums Jüchen entgegenstehen.

Auf Grundlage der bisherigen Analysen des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Jüchen können nachfolgend die Herleitung und die Abgrenzung von räumlichen Entwicklungszielstellungen zur inneren Differenzierung des zentralen Versorgungsbereiches erfolgen. Es lassen sich demnach drei unterschiedliche räumliche Entwicklungszielstellungen herleiten:

- Versorgungseinkauf (im Bereich der beiden Fachmarktlagen an der Kölner Straße),
- Historischer Ortskern/ „städtebauliche Mitte (rund um den Markt sowie der Odenkirchener Straße)
- Brückenfunktion (im Bereich zwischen dem Kreisverkehr Markt/ Odenkirchener Straße/ Kölner Straße und entlang der Kölner Straße zwischen den beiden anderen Lagebereichen).

In der nachfolgenden Abbildung sind die beschriebenen räumlichen Entwicklungszielstellungen im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Jüchen dargestellt.

Abbildung 13: Herleitung und Abgrenzung der räumlichen Entwicklungszielstellungen im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Jüchen



Quelle: eigene Darstellung nach Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2015; Kartengrundlage: Gemeinde Jüchen.

Diesen abgegrenzten Bereichen werden in der nachfolgenden Tabelle jeweils konkrete Entwicklungszielstellungen zugewiesen.

Tabelle 12: Räumliche Entwicklungszielstellung für den ZVB Ortszentrum Jüchen

„Versorgungseinkauf“	- Fachmarktstandort mit einem Lebensmittelvollsortimenter, zwei Lebensmitteldiscountern, einem Getränkemarkt sowie ergänzenden Nutzungen (EH u. ZEF) - Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts - bedeutendster Nahversorgungsstandort für das gesamte Gemeindegebiet - Kopplungspotenziale mit dem historischen Ortszentrum <u>Räumliche Entwicklungszielstellungen:</u> → Sicherung und Weiterentwicklung der Angebote im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (Fokus Fachmärkte)
Historischer Ortskern/ „städtebauliche Mitte“	- Funktionsvielfalt und Aufenthaltsqualität im historischen Ortskern - Überwiegend inhabergeführte Fachgeschäfte mit qualitativ hochwertigen Warenangeboten und hoher Serviceorientierung <u>Räumliche Entwicklungszielstellungen:</u> → Sicherung und Stärkung der bestehenden Vielfalt kleiner Fachgeschäfte → Prüfung von Möglichkeiten zur Flächenzusammenlegung → Ergänzende Angebote in Form von Gastronomie-/Kultur-/Dienstleistungsangebote
Brückenfunktion	- Vergleichsweise geringer Anteil an Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen, jedoch lockerer durchgängiger Besatz gegeben - Frequenzerzeugende Nutzungen verortet (u.a. Sparkasse, SP) - Eingangsfunktion für das Ortszentrum <u>Räumliche Entwicklungszielstellungen:</u> → Verbindungsfunktion zwischen Ortszentrum und Fachmarktlage weiter stärken → Ansiedlung von Einzelhandel und ergänzenden Nutzungen möglich

Quelle: eigene Darstellung.

Für das Ortszentrum insgesamt werden zudem die nachfolgenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele, in Anlehnung an den im Einzelhandelskonzept 2012 ausgesprochenen Erhaltungs- und Entwicklungszielen, empfohlen:

Tabelle 13: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Ortszentrum Jüchen

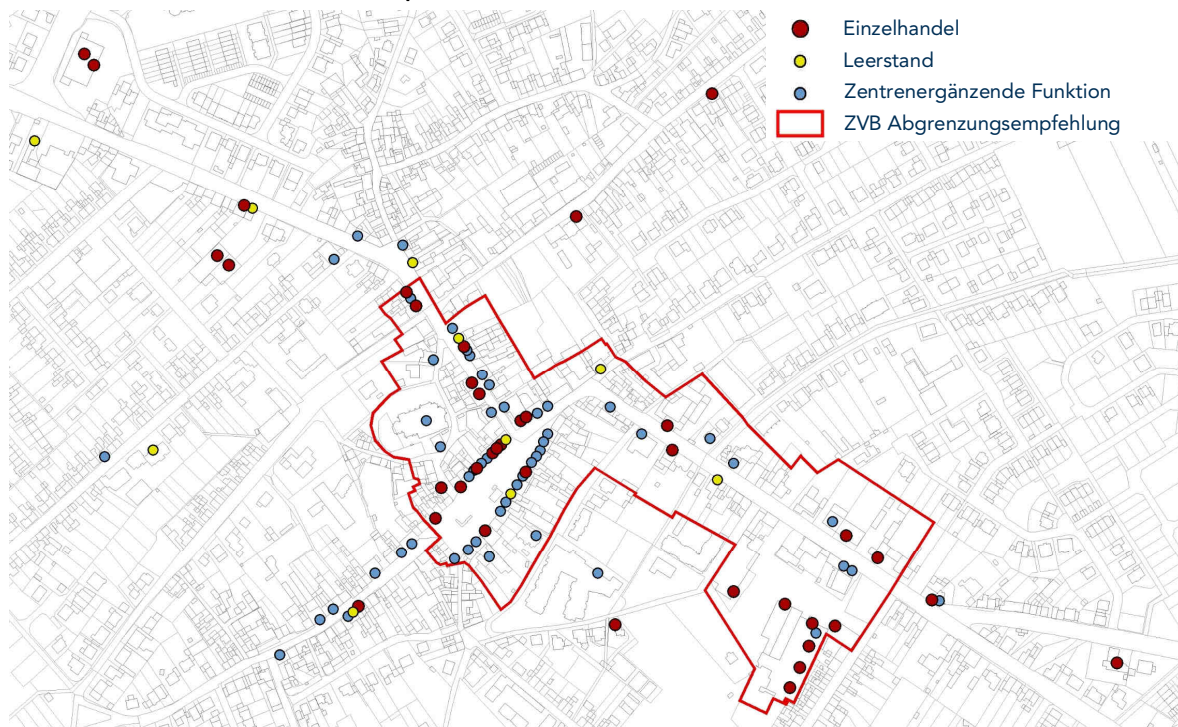
Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
▪ Sicherung und Weiterentwicklung mit dem Fokus Nahversorgung und Fachmärkte im Fachmarkzentrum und dem Fokus zentrenrelevanter Angebote (Fachgeschäfte) im Ortskern ▪ Ergänzung des Angebots durch weitere Gastronomie- und Dienstleistungsangebote sowie Prüfung von Flächenzusammenlegung zur Schaffung größerer Betriebseinheiten im historischen Ortskern

Quelle: Eigene Darstellung.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Ortszentrums Jüchen als zentraler Versorgungsbereich, welche in der nachfolgenden Abbildung dargestellt ist, erforderlich.

Abbildung 14: Räumliche Festlegung des Ortszentrums Jüchen als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2015; Kartengrundlage: Gemeinde Jüchen.

Die Festlegungsempfehlung berücksichtigt diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere also die relevanten Kundenläufe mit den Einzelhandelsbetrieben sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen.

Es ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kapitel 2.1) und unter Berücksichtigung der räumlichen Entwicklungszielstellung (vgl. Tabelle 12) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs:

- Der zentrale Versorgungsbereich Ortszentrum Jüchen befindet sich im Wesentlichen um den Markt und der Odenkirchener Straße und schließt die Fachmarktlage an der Kölner Straße sowie den Bereich der Kölner Straße zwischen diesen Lagen ein.
- Im Norden schließt die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches noch den Einzelhandelsbetrieb sowie die zentrenergänzenden Funktionen an der Odenkirchener Straße, nördlich des Kreuzungsbereiches Alleestraße mit ein, allerdings nicht die Wohngebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Der weitere Verlauf der Odenkirchener Straße gen Norden wird nicht als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches aufgenommen, da ein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang mit dem Ortszentrum Jüchen, aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung in den Erdgeschosslagen im Zwischenbereich, nicht gegeben ist. Zudem soll eine „Ausfransung“ des zentralen Versorgungsbereiches verhindert werden.
- Im Osten verläuft der zentrale Versorgungsbereich entlang der östlichen Grundstücksgrenzen an der Odenkirchener Straße und verläuft am Kreisverkehr weiter in östliche Richtung entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen an der Straße Markt (B 59) bis zum Kreuzungsbereich Stadionstraße. Ab hier verläuft die Abgrenzung entlang der Kölner Straße (B 59) und schließt die beidseitige straßenbegleitende Bebauung mit ein. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches endet beidseitig auf Höhe der Einmündung Friedhofstraße, wobei das Fachmarktzentrum vollständig eingefasst wird.
- Im Südwesten verläuft die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches parallel zu den südlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung am Markt bis zum Kreuzungsbereich Kasterstraße, schließt allerdings auch noch die Gebäude westlich des Markts mit der hier verorteten zentrenergänzenden Funktion ein. Die Abgrenzung verläuft dann entlang der Rektor-Thoma-Straße, wobei die St. Jakobuskirche mit eingeschlossen wird und schließt dann entlang der Alleestraße an das nördliche Ende an. Der weitere Verlauf der Wilhelmstraße ist, trotz eines gewissen Anteils zentrenergänzender Funktionen in Erdgeschosslage, nicht als Teil des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Jüchen zu empfehlen, da so eine bereits benannte „Ausfransung“ verhindert werden soll.

6.1.3 Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Hochneukirch

Der zentrale Versorgungsbereich Hochneukirch übernimmt eine Versorgungsfunktion für den Ortsteil Hochneukirch und die umliegenden Ortsteile. Als städtebauliches Zentrum einer landesplanerisch als Grundzentrum ausgewiesenen Kommune soll er (wie bisher) auch künftig vorrangig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt um mittelfristig und langfristig nachgefragte Bedarfsgüter im Sinne einer erweiterten Grundversorgung.

Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen; er trägt somit erheblich zu einer vitalen kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen sowie gastronomischen Nutzungsvielfalt bei, unterstützt auch durch das Wohnen, durch die angemessene Verkehrsstruktur sowie nicht zuletzt Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Gemeinde soll das Ortszentrum somit nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Gemeinde fördern.

Lage und städtebaulich-funktionale Situation

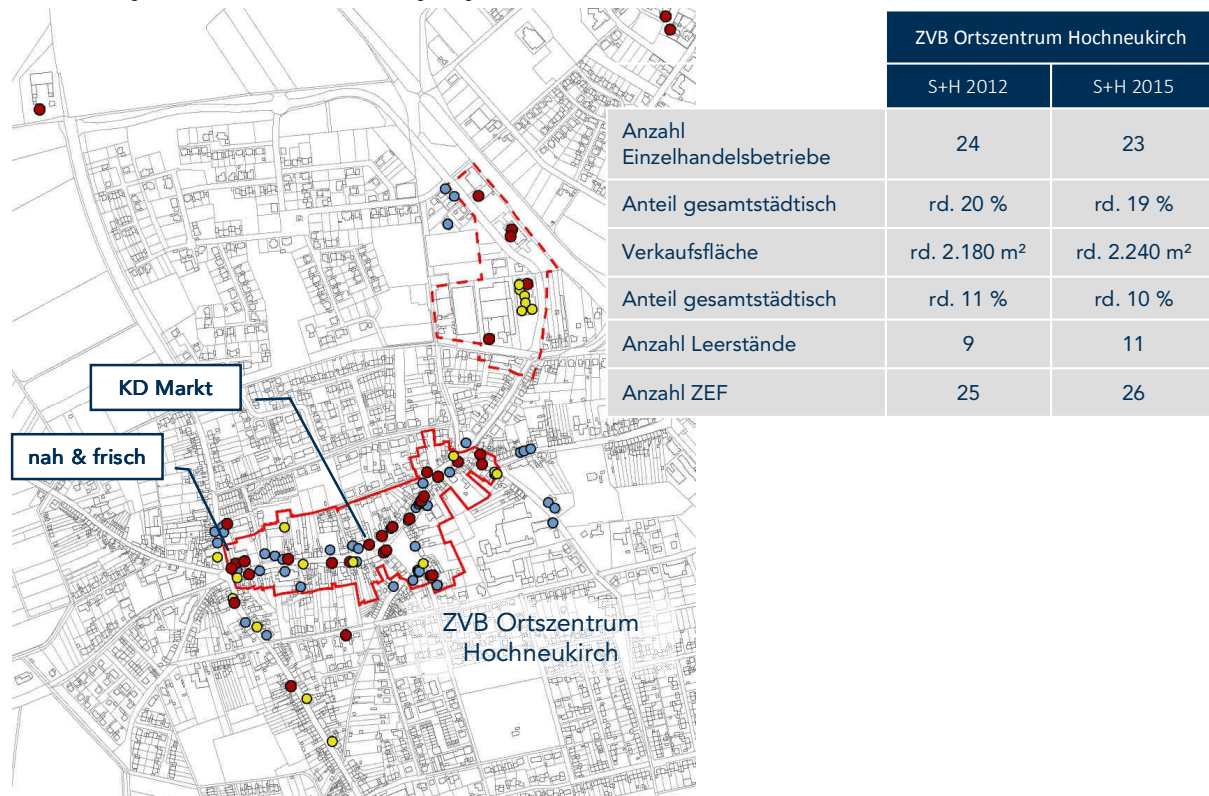
Das Ortszentrum Hochneukirch erstreckt sich überwiegend entlang der Hochstraße (K 19), zwischen den Kreuzungsbereichen Von-Werth-Straße, Poststraße und Bahnhofstraße im Osten sowie Wanloer Straße, Rheydter Straße, Holzer Straße im Westen und umfasst somit den historischen Ortskern des Ortsteils Hochneukirch. Das Ortszentrum ist an die umgebenden Ortsteile der Gemeinde Jüchen angebunden.

Das Einzelhandelsangebot im Ortszentrum setzt sich aus insgesamt 23 Betrieben zusammen, damit hat sich die Gesamtzahl um einen Betrieb gegenüber 2012 leicht rückläufig entwickelt. Bei den vorhandenen Betrieben handelt es sich überwiegend – wie auch im Ortszentrum Jüchen – um inhabergeführte Fachgeschäfte. Als wesentliche Frequenzbringer fungieren der nah & frisch im Westen des Ortszentrums, welcher sich allerdings hinsichtlich seiner Verkaufsflächendimensionierung sowie des Stellplatzangebotes als nicht vollumfänglich marktgängig darstellt, sowie der Drogeriewarenanbieter KD-Markt. Die Verkaufsfläche hat hingegen gegenüber 2012 um rd. 60 m² leicht zugenommen. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot um 26 zentrenergänzende Funktionen, deren Zahl gegenüber 2012 um eine Nutzung gestiegen ist.

Im Ortszentrum Hochneukirch bestehen allerdings auch einige leerstehende Ladenlokale. Diese weisen zwar keine räumliche Häufung auf, da sie gleichmäßig über das Ortszentrum verteilt sind, teilweise wirken sie sich allerdings hinsichtlich ihrer Gesamtzahl auf das Ortsbild aus.²⁴ Die Anzahl der Leerstände hat zudem gegenüber 2012 um zwei Ladenlokale zugenommen.

²⁴ Vgl. hierzu auch Geographisches Planungsbüro Dipl.-Geographin Nathalie Franzen 2013, S. 79.

Abbildung 15: Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Hochneukirch



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 05/2011 und 01/2015; Kartengrundlage: Gemeinde Jüchen.

Städtebaulich-funktionale Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

Zur Gewährleistung der Leitfunktion des Einzelhandels sollte die beschriebene Einzelhandelsbestandsstruktur erhalten und fortentwickelt werden. Eine Anpassung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist, insbesondere vor der Zielstellung eine weitere Ausdehnung des Einzelhandelsbereiches nicht zu empfehlen, wenn auch einige zentrenergänzende Funktionen in räumlicher Nähe der bestehenden Abgrenzung angesiedelt sind. Im Einzelnen sollten insbesondere folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Ortszentrum in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Gemeinde Jüchen, die einen Bezug zum Ortszentrum Hochneukirch aufweisen, berücksichtigt werden. Zudem werden die nachfolgenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Ortszentrum Hochneukirch, unter Beachtung der Formulierung aus dem Jahr 2012 sowie der Ergebnisse des Dorfentwicklungskonzepts 2013 formuliert. Letztere umfassen entsprechend des erarbeiteten Leitbildes u.a. folgende Aussagen:

„Hochneukirch und Hackhausen sind bestrebt, die Lebensqualität für alle Bevölkerungsgruppen vor Ort trotz der Belastungen durch den Tagebau zu erhalten und weiterzuentwickeln. [...] Durch geeignete Maßnahmen werden Nachbarschaftshilfe und Gemeinschaft gefördert. Die gute Infrastruktur wird weiterentwickelt und der örtliche Einzelhandel von der Bevölkerung stärker unterstützt, um die gute Versor-

gungslage dauerhaft zu sichern. Dafür erfolgt eine enge Zusammenarbeit zwischen Gemeinde, Einzelhändlern und Immobilienbesitzern. [...]”

(Geographisches Planungsbüro Dipl.-Geographin Nathalie Franzen 2013, S. 88ff.)

Im Rahmen des Dorfentwicklungskonzepts ist, um das erarbeitete Leitbild zu realisieren u.a. die Erhöhung der Aufenthaltsqualität und die Neugestaltung des Adenauerplatzes innerhalb der bestehenden Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches empfohlen.

Das Ortszentrum Hochneukirch zeichnet sich entsprechend der obigen Analyse durch eine Vielfalt an kleinteiligen Fachgeschäften, ergänzt durch zentrenergänzende Funktionen wie z.B. Dienstleistungs- oder Gastronomienutzungen, aus. Zudem stellt das Ortszentrum eine lebendige Ortsmitte und sozialen Treffpunkt für den Ortsteil Hochneukirch dar. Auch letztere Funktion soll im Rahmen der Maßnahmen des Dorfentwicklungskonzepts gestärkt werden.²⁵

Auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen des Dorfentwicklungskonzepts, insbesondere der geplanten Neugestaltung des Adenauerplatzes, sind aktuell keine bestehenden Potenzialflächen für eine Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Hochneukirch ersichtlich.

Anhand dieser Darstellung sind die nachfolgenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Ortszentrum Hochneukirch zu empfehlen:

Tabelle 14: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Ortszentrum Hochneukirch

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
▪ Sicherung und Weiterentwicklung mit dem Fokus zentrenrelevanter Angebote (Fachgeschäfte) ▪ Ergänzung des Angebots durch weitere Gastronomie- und Dienstleistungsangebote sowie Prüfung von Flächenzusammenlegung zur Schaffung größerer Betriebseinheiten ▪ Zielstellungen aus dem Dorfentwicklungskonzept berücksichtigen

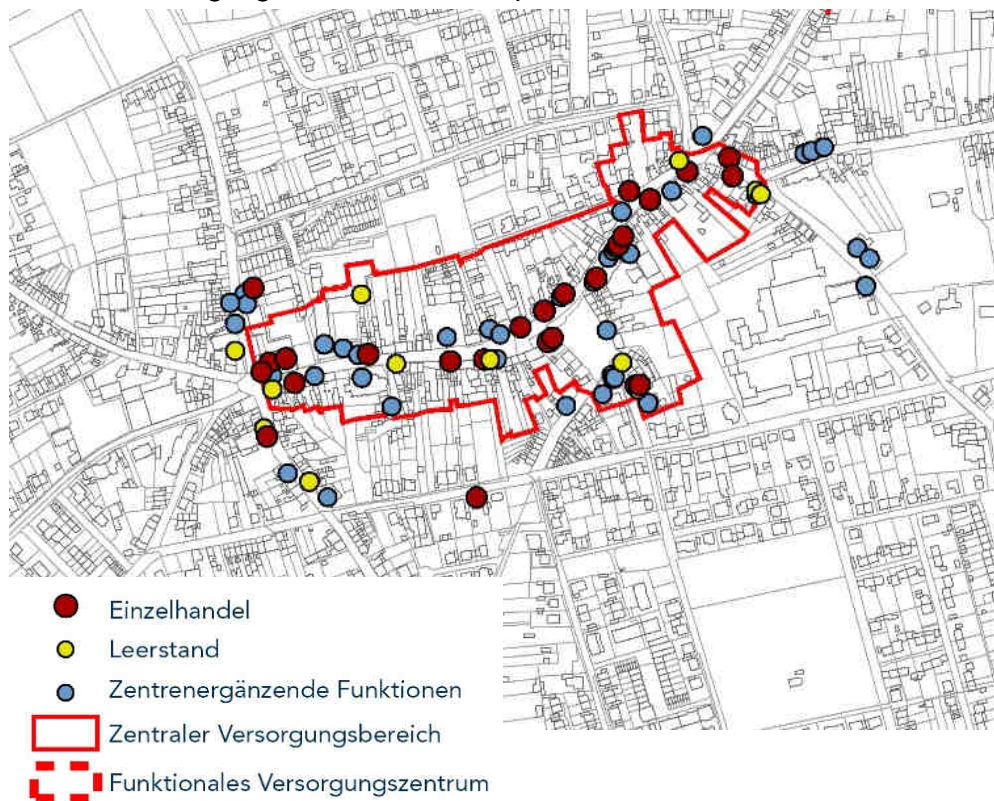
Quelle: Eigene Darstellung.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Eine genaue räumliche Festlegung des Ortszentrums Hochneukirch als zentraler Versorgungsbereich wird in der folgenden Abbildung dargestellt. Die empfohlene Abgrenzung hat gegenüber dem Einzelhandelskonzept 2012 keine Veränderung erfahren.

²⁵ Vgl. Geographisches Planungsbüro Dipl.-Geographin Nathalie Franzen 2013, S. 88ff.

Abbildung 16: Räumliche Festlegung des Ortszentrums Hochneukirch als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2015; Kartengrundlage: Gemeinde Jüchen.

Es ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kapitel 2.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs:

- Der zentrale Versorgungsbereich Ortszentrum Hochneukirch erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Hochstraße und des Adenauerplatzes und weist eine axiale Struktur auf.
- Im Westen wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Holzer Straße/ Rheydter Straße und den Lebensmittelbetrieb nah & frisch begrenzt, der gleichermaßen Magnetbetrieb des zentralen Versorgungsbereichs ist.
- In östlicher Richtung bildet der Kreuzungsbereich Von-Werth-Straße/ Hochstraße/ Poststraße/ Bahnhofstraße den Abschluss des zentralen Versorgungsbereichs. Darüber hinaus gehend nehmen die Einzelhandelsdichte und der Besatz an zentrenergänzenden Funktionen ab, so dass hier eher eine Prägung durch Wohnnutzung zu verzeichnen ist.

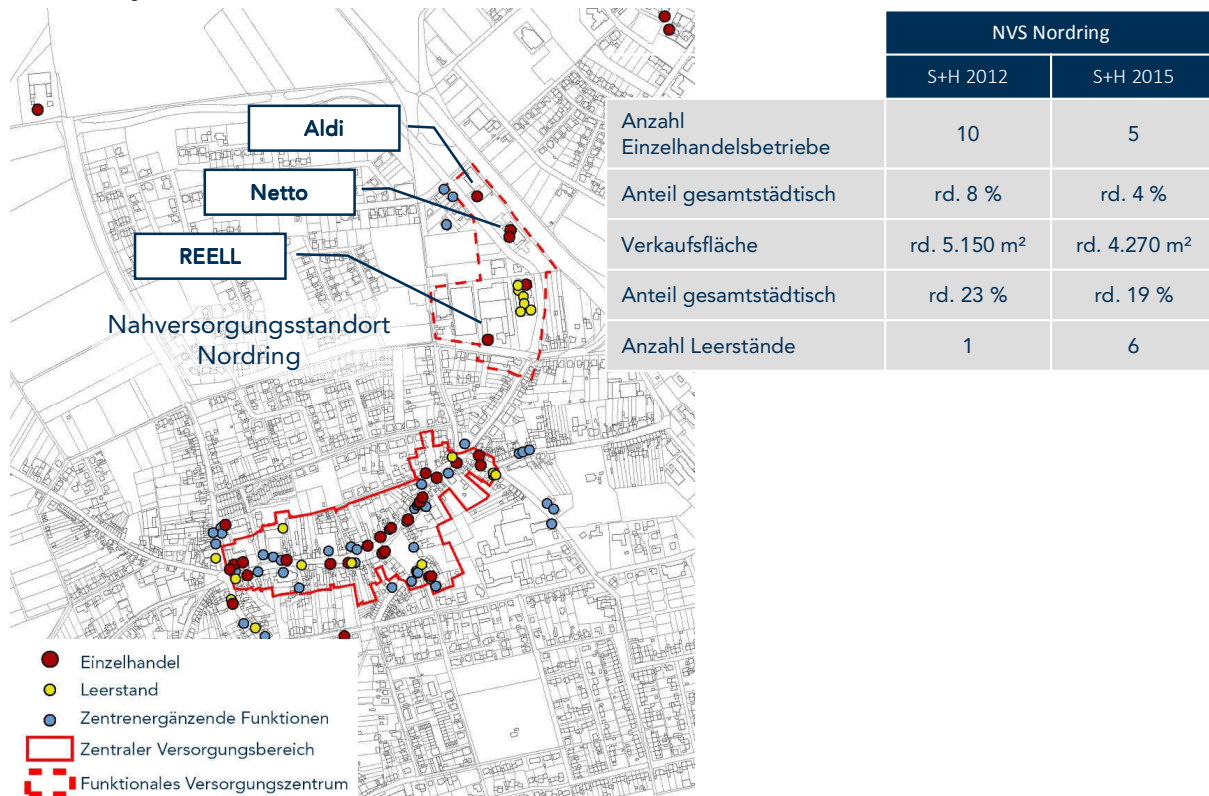
6.1.4 Nahversorgungsstandort Nordring (ehem. funktionales Versorgungszentrum Nordring)

Nördlich des Ortszentrums Hochneukirch befindet sich das im Rahmen des Einzelhandelskonzept 2012 festgesetzte funktionale Versorgungszentrum Nordring, ebenfalls an der Straße Zum Regiopark (K 19) in einer Entfernung von rd. 250 m zum zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Hochneukirch in städtebaulich integrierter Lage. Der Bereich zwischen den beiden Lagen ist ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägt, so dass aus fachgutachterlicher Sicht kein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen den beiden Bereichen besteht.

Gegenüber 2012 haben sich in dem funktionalen Versorgungszentrum signifikante Änderungen im Einzelhandelsbestand ergeben. So hat die Anzahl an Betrieben gegenüber 2012 um fünf auf insgesamt fünf Einzelhandelsgeschäfte abgenommen. Darunter befindet sich auch ein Lebensmitteldiscounter, der seinen Standort im Nordring-Center aufgegeben hat. In Folge dessen hat sich auch die Gesamtverkaufsfläche um rd. 880 m² rückläufig entwickelt und die Anzahl an Leerständen hat gegenüber 2012 um fünf Ladenlokale zugenommen. Die Entwicklung betrifft ausschließlich das Nordring-Center, so dass hier nun eine Häufung von Leerständen festzustellen ist. Da sich innerhalb des Centers lediglich ein Einzelhandelsbetrieb befindet, kann aus fachgutachterlicher Sicht von einem einsetzenden Trading-Down-Prozess gesprochen werden.

Nördlich des Nordring-Centers befinden sich zudem innerhalb der räumlichen Fassung des funktionalen Versorgungszentrums zwei Lebensmitteldiscounter, die eine bedeutende Versorgungsfunktion innerhalb der Gemeinde Jüchen übernehmen. Südlich des Nordring-Centers ist außerdem ein großflächiger Möbelanbieter zu verorten.

Abbildung 17: Die Zentren- und Standortstruktur im Ortskern Hochneukirch im Bestand



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2011 und 01/2015; Kartengrundlage: Gemeinde Jüchen.

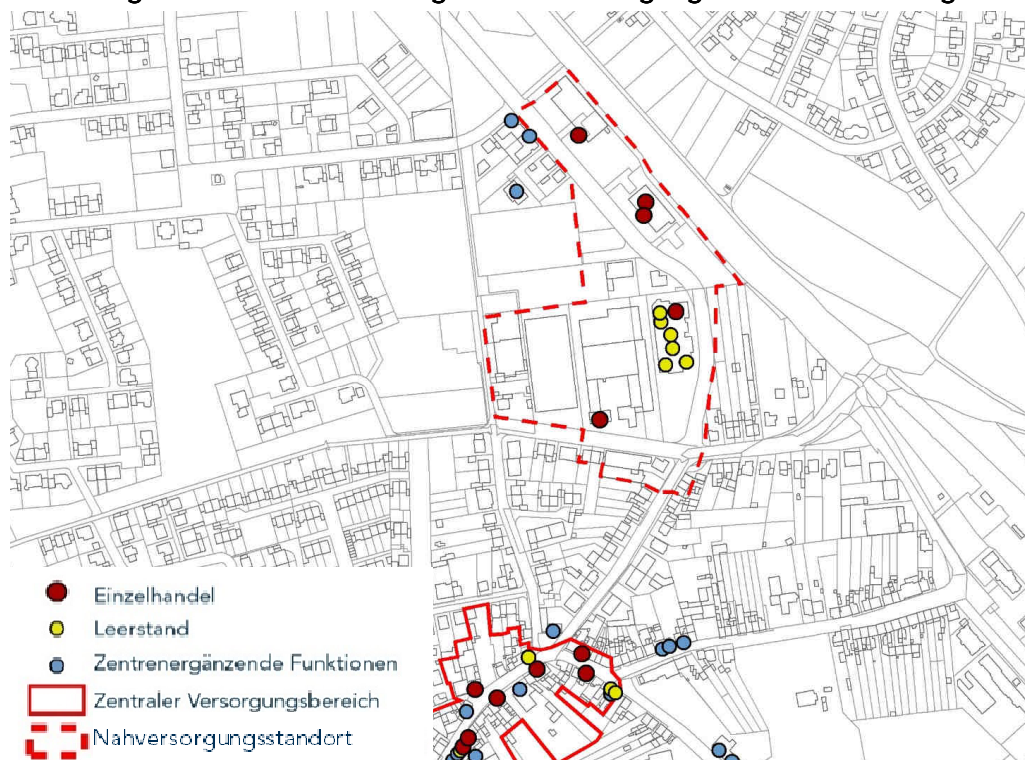
Im Hinblick auf die kleinteiligen Betriebsstrukturen im Ortszentrum Hochneukirch und die geringen Ansiedlungsmöglichkeiten für großflächigere Betriebe ist eine funktionale Ergänzung des Einzelhandelsangebots im Ortszentrum weiterhin empfehlenswert. Dabei sollte der Standortbereich als Positivraum für solche Vorhaben fungieren, die sich wahrscheinlich nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Hochneukirch realisieren lassen, durch die die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches allerdings auch nicht beeinträchtigt wird. Der Lagebereich soll daher eine Funktionszuweisung als priorisierter Standort für (großflächige) Vorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit der Zielstellung der Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung.

Demnach ist eine veränderte Funktionszuweisung für den Lagebereich zu empfehlen. Zukünftig soll der Bereich als Nahversorgungsstandort Nordring für die Sicherstellung der Nahversorgung der Ortsteile Hochneukirch, Otzenrath-Spenrath, Holz und Hackhausen (rd. 7.585 EW) fungieren. Die VKF-Dimensionierungen von Vorhaben sind im Einzelfall unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit, unter besonderer Beachtung der Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche herzuleiten. Damit ist der Schutz des gewachsenen Ortskerns vor Ansiedlungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gewährleistet. Gleichzeitig besteht auch eine landesplanerische Zulässigkeit aufgrund der Ausnahmeregelung innerhalb des 2

Ziel des LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. Demzufolge bestehen die Ausnahmekriterien, dass Sondergebiete für Vorhaben gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt werden dürfen, sofern eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen/ siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist und die Bauleitplanung einer Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient.

Anders als die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Ortszentren Jüchen und Hochneukirch ist die dargestellte räumliche Abgrenzung des Nahversorgungsstandorts nicht als parzellenscharfe verbindliche Abgrenzung i. S. d. Baurechts zu verstehen, sondern dient der räumlichen Fassung des Bereichs. Nichtsdestotrotz sollte der Nahversorgungsstandort nicht beliebig ausgeweitet werden, um so einen kompakten Standort und den Zusammenhang mit den bestehenden Einzelhandelsbetrieben an den funktionalen Versorgungszentren zu gewährleisten.

Abbildung 18: Räumliche Fassung des Nahversorgungsstandorts Nordring



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2011, Kartengrundlage: Gemeinde Jüchen

Anhand der Ausführung sind die nachfolgenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den Nahversorgungsstandort Nordring zu empfehlen:

Tabelle 15: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den Nahversorgungsstandort Nordring

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
▪ Sicherung und Stärkung der vorhandenen Betriebe ▪ Ergänzende Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel (insbesondere Fachmarktkonzepte) (vgl. auch Kap. 6.2.2) ▪ Funktionale Abstimmung des Angebots mit Einzelhandelsbestand im Ortszentrum Hochneukirch (Verträglichkeit)

Quelle: Eigene Darstellung

6.1.5 Zusammenfassung der empfohlenen Anpassungen gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012

Im Kern sind folgende von dem Einzelhandelskonzept 2012 abweichende Empfehlungen innerhalb des Zentren- und Standortkonzepts getroffen worden:

- Anpassung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Jüchen.
- Aufnahme des funktionalen Versorgungszentrums Kölner Straße als Teil des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Jüchen.
- Anpassung der räumlichen Abgrenzung des Versorgungszentrums Nordring und Funktionszuweisung als Nahversorgungsstandort.
- Für alle Standortbereiche werden zudem die konkreten Entwicklungszielstellungen überprüft und ggf. angepasst.

In der Zielkonzeption des Zentrenkonzepts wird für die Gemeinde Jüchen somit ein zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Jüchen, ein zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Hochneukirch sowie ein Nahversorgungsstandort Nordring empfohlen.

6.2 Das Nahversorgungskonzept

6.2.1 Analyse der Nahversorgungsstruktur in der Gemeinde Jüchen

Das nachfolgende Kapitel ist nachrichtlich aus dem Einzelhandelskonzept 2012 übernommen worden und nicht im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts Jüchen fortgeschrieben worden. Demnach beziehen sich alle Angaben auf die Bestandserhebung aus dem Jahr 2011. Das Kapitel ist hinsichtlich möglicher Zielkonflikten zu Aussagen der fortgeschriebenen Bausteine geprüft worden.

Als strukturprägende Änderungen sind zu berücksichtigen:

- Standortaufgabe eines Lebensmitteldiscounters im Nahversorgungsstandort (ehemalig funktionales Versorgungszentrum) Nordring,
- Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im zentralen Versorgungsbereich Jüchen (ehemals funktionales Versorgungszentrum Kölner Straße) und
- Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters zwischen den Ortsteilen Gierath und Bedburdyck.

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur in Jüchen vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere flächendeckend in den Wohngebieten gewährleistet wird.

Die Nahversorgungsangebote unterliegen bundesweit einem rasanten Strukturwandel, der verbunden ist mit Standortaufgaben bzw. -verlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen. Als Folge des Strukturwandels wächst zwar in der Regel die Verkaufsflächensumme insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, durch die Konzentrationsprozesse auf weniger Standorte reduziert sich allerdings gleichzeitig die flächendeckende Angebotsdichte. Neue strukturell unterversorgte Wohngebiete sind nicht selten eine stadtentwicklungspolitisch ungewünschte Auswirkung – und dies nicht nur in ländlich strukturierten Räumen, sondern auch in Ballungsräumen und Großstädten.

In diesem Leistungsbaustein wird insbesondere die Frage geklärt, welche Siedlungsbereiche aktuell bereits nicht ausreichend mit Nahversorgungsangeboten versorgt werden bzw. in welchen Bereichen kurz- bis mittelfristig Handlungsbedarf besteht. Im instrumentellen, umsetzungsbezogenen Teil dieses Einzelhandelskonzepts werden die konzeptionellen Empfehlungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgungsstruktur für Jüchen zusammengefasst (vgl. Kapitel 6.2).

Im Rahmen der Herleitung der ortsteilspezifischen Empfehlung zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Jüchen werden in und außerhalb der Zentren zusätzlich die strukturprä-

genden Lebensmittelanbieter (> 400 m² VKF) in jedem Ortsteil im Hinblick auf ihre städtebauliche Funktion und ihre aktuellen Standortrahmenbedingungen bewertet. Hierzu werden folgende Kategorien gebildet:

Abbildung 19: Bewertungskategorien für Lebensmittelmärkte (EHK 2012)

Städtebauliche Funktion	Standortrahmenbedingungen
Frequenzbringer/ Magnetbetriebe im zentralen Versorgungsbereich und Sicherung der wohnortnahen Versorgung	Standortrahmenbedingungen sind gemäß der aktuellen Betreiberanforderungen zeitgemäß → Handlungsbedarf aktuell nicht erkennbar
Hohe Bedeutung für die Sicherung der wohnortnahen Versorgung	Standortrahmenbedingungen sind gemäß der aktuellen Betreiberanforderungen verbesserungsfähig → Handlungsbedarf perspektivisch absehbar
Untergeordnete Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung (autokundenorientierte Standorte/ nicht integrierte Lagen)	Standortrahmenbedingungen sind gemäß der aktuellen Betreiberanforderungen nicht zeitgemäß → zeitnaher Handlungsbedarf erkennbar

Quelle: Eigene Darstellung

Die **städtebauliche Funktion** bezieht sich insgesamt auf die städtebauliche Lage des Betriebs – ob sich ein Betrieb in einem zentralen Versorgungsbereich, in städtebaulich integrierter Lage oder eher in einer gewerblich geprägten Lage befindet.

Die **Standortrahmenbedingungen** der Betriebe beziehen sich neben den aktuellen Verkaufsflächengrößenklassen auch auf die Parkplatzausstattung, die Sichtbarkeit und Andienung des Betriebs. Hier wird überprüft, ob die Betriebe den aktuellen Anforderungen aus Sicht der Betreiber genügen.

Die Lebensmittelmärkte in der Kategorie aktuell kein Handlungsbedarf sind dadurch gekennzeichnet, dass sie den derzeitigen Standortrahmenbedingungen der Betreiber grundsätzlich entsprechen. Für diese Lebensmittelmärkte ist aus fachgutachterlicher Sicht daher aktuell kein Handlungsbedarf erkennbar. Dieses kann sich allerdings durch veränderte Standortanforderungen von Seiten der Betreiber zukünftig verändern.

Lebensmittelmärkte die der Kategorie perspektivischer Handlungsbedarf zugeordnet worden sind, werden den aktuellen Standortanforderungen der Betreiber nicht mehr zu Gänze gerecht. Daraus ergibt sich, dass für diese Märkte perspektivisch gesehen ein Handlungsbedarf erforderlich werden kann, um auch auf lange Sicht konkurrenzfähig zu bleiben.

Die Lebensmittelmärkte der Kategorie (zeitnaher) Handlungsbedarf werden bereits heute den Standortanforderungen der Betreiber nicht mehr gerecht. Hier besteht die Möglichkeit, dass diese Betriebe in naher Zukunft nicht mehr konkurrenzfähig sein können. Somit ist

hier ein zeitnahe Handeln (z. B. Prüfung der Optimierungsmöglichkeiten der Standortrahmenbedingungen oder eine frühzeitige Prüfung von Standortalternativen) zu empfehlen.

Gesamtgemeindliche Angebotsdaten zur Nahversorgung

Jüchen verfügt gesamtgemeindlich über eine leicht unterdurchschnittliche Ausstattung im Bereich der Nahversorgung. So liegt die durchschnittliche Verkaufsfläche je Einwohner mit rd. 0,37 m² unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,4 m² (vgl. folgende Tabelle). Die erreichte Zentralitätskennziffer (84 %) weist darauf hin, dass ein Teil der vorhandenen Kaufkraft für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in umliegende Kommunen abfließt und sich somit Teile der Jüchener Bevölkerung außerhalb des Gemeindegebiets versorgen. Jüchen übernimmt im Bereich der Nahversorgung dementsprechend auch keine Versorgungsfunktion für umliegende Gemeinden. Mit zwei Supermärkten und fünf Discounter ist die Betriebstypenstruktur der Lebensmittelmärkte eher discountorientiert. Ein Verbrauchermarkt oder ein SB-Warenhaus fehlen im Gemeindegebiet von Jüchen, was in Hinblick auf ihre Einstufung als Grundzentrum, die umliegenden Konkurrenzstandorte und die Einwohnerzahl nicht als negativ zu werten ist.

Tabelle 16: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Jüchen gesamt (EHK 2012)

Einwohner	22.457
Verkaufsflächenausstattung NuG	rd. 8.250 m ² VKF
Verkaufsflächenanteile	▪ In zentralen Versorgungsbereichen: rd. 16 % ▪ In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen: rd. 78 % ▪ In städtebaulich nicht integrierten Lagen: rd. 6 %
Betriebstypenmix	▪ 2 x Lebensmittelsupermarkt ▪ 5 x Discounter ▪ 3 x Getränkemarkt ▪ ergänzt um 42 weitere Lebensmittelfachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Kioske, Hofläden und Lebensmittelhandwerk)
VKF-Ausstattung je Einwohner	rd. 0,37 m ² VKF/ EW (im Bundesschnitt 0,4 m²)
Jahresumsatz NuG	rd. 41,3 Mio. €
Zentralitätskennziffer NuG	84 %

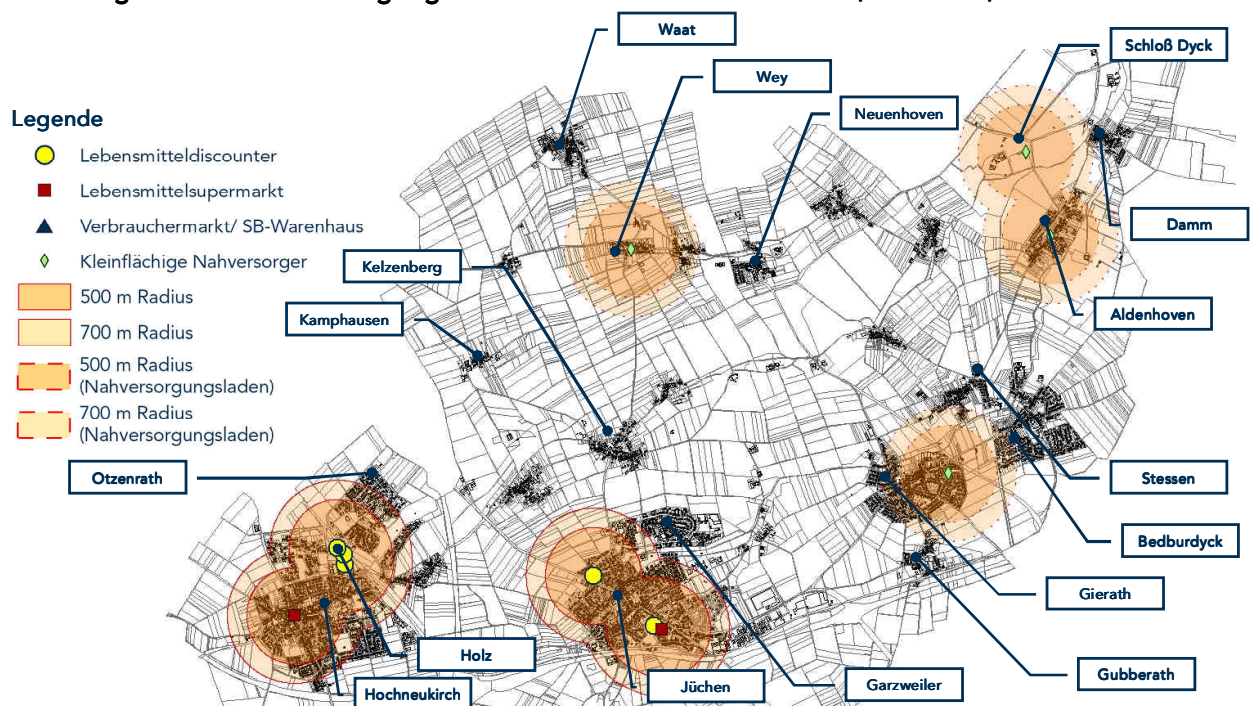
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2011; Einwohnerzahlen: Gemeinde Jüchen Stand 28.02.2011

Versorgungskriterien für die Nahversorgung

In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 m² Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann. In kleineren Gemeinden bzw. Ortsteilen können auch strukturprägende Betriebe unter 400 m² VKF einen wesentlichen Beitrag zur Nahversorgung leisten.

Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m und 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.²⁶ In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten. Nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die gesamtgemeindliche Nahversorgungsstruktur in Jüchen.

Abbildung 20: Die Nahversorgungsstruktur in Jüchen im Überblick (EHK 2012)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung 05/2011; Kartengrundlagen: Gemeinde Jüchen

Die fünf Discounter und zwei Supermärkte verteilen sich in den beiden Siedlungsschwerpunkten Jüchen und Hochneukirch. Der dritte Siedlungsschwerpunkt Gierath weist lediglich

²⁶ Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rund 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rund 10 Gehminuten entspricht, vgl. hierzu Einzelhandelserlass NRW 1996: Nr. 2.3.1.

kleinflächige Nahversorger (bspw. Bäcker/ Fleischer usw.) auf. Die übrigen Ortsteile werden entweder auch nur über kleinflächige Nahversorger bzw. Hofläden versorgt oder verfügen über keine relevanten Nahversorgungsbetriebe. Es wird deutlich, dass die disperse Siedlungsstruktur eine flächendeckende Nahversorgung in der Gemeinde Jüchen erschwert und die kleineren Ortsteile z. T. durch die Siedlungsschwerpunkt mitversorgt werden.

Nachfolgend wird ein genauerer Blick auf die drei Siedlungsschwerpunkte geworfen, um die Versorgungsqualität räumlich differenziert zu bewerten und um Versorgungslücken im Nahbereich zu identifizieren.

Nahversorgungsstruktur im Siedlungsschwerpunkt Jüchen

Im Siedlungsschwerpunkt Jüchen sind drei Lebensmittelmärkte vorhanden (Rewe, Netto, Aldi), welche eine über dem Bundesdurchschnitt liegende quantitative Verkaufsflächenausstattung je Einwohner gewährleisten (vgl. nachstehende Tabelle). Dies wird auch in der Zentralitätskennziffer von 139 % deutlich, die darauf schließen lässt, dass der Siedlungsschwerpunkt Jüchen auch für die umliegenden Ortsteile eine Versorgungsfunktion erfüllt. Alle drei Betriebe liegen in städtebaulich integrierter Lage. Zwar liegt keiner der Betriebe im zentralen Versorgungsbereich im Ortszentrum Jüchen, jedoch sind mit Aldi und Rewe zwei dieser Lebensmittelmärkte im funktionalen Versorgungszentrum Kölner Straße angesiedelt und ergänzen das Nahversorgungsnetzwerk zum zentralen Versorgungsbereich.

Tabelle 17: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Siedlungsschwerpunkt Jüchen (EHK 2012)

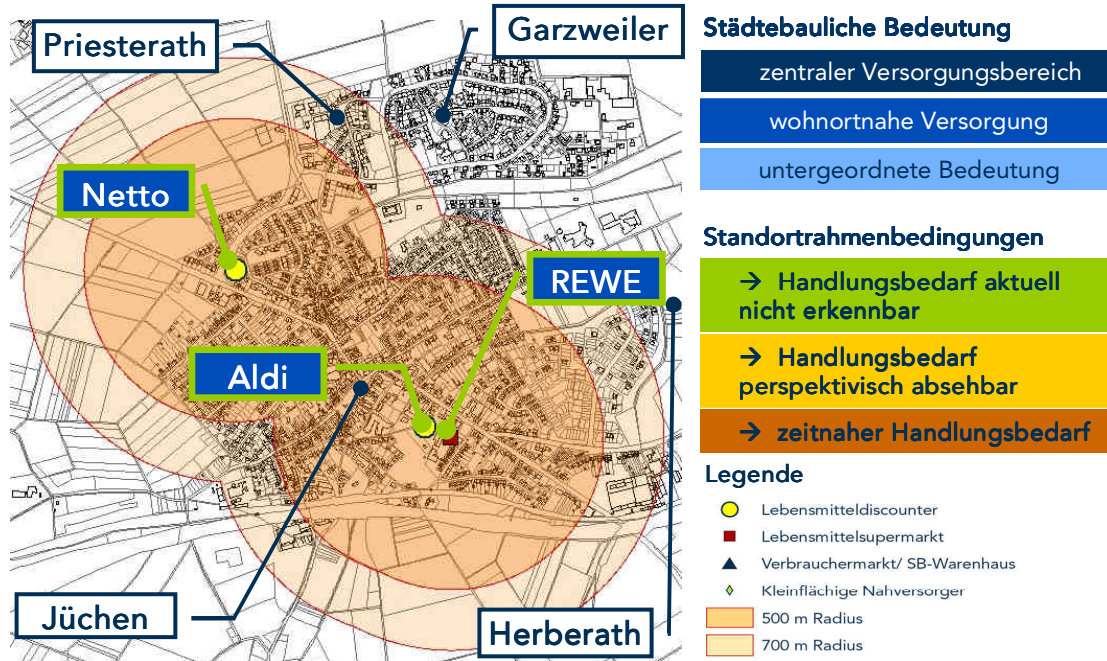
Einwohner im Siedlungsschwerpunkt	6.442
Verkaufsflächenausstattung NuG	3.990 m² VKF
VKF-Ausstattung je Einwohner	0,62 m² VKF/ EW (im Bundeschnitt 0,4 m²)
Zentralitätskennziffer NuG	139 %
Betriebstypenmix	▪ 1 x Lebensmittelsupermarkt ▪ 2 x Discounter ▪ 1 x Getränkemarkt ▪ ergänzt um 15 weitere Lebensmittelfachgeschäfte

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2011; Einwohnerzahlen: Gemeinde Jüchen Stand 28.02.2011

Neben der quantitativen ist auch die qualitative Ausstattung durch den vorhandenen Betriebstypenmix aus Supermärkten und Lebensmitteldiscountern als positiv zu bewerten, auch wenn ein Übergewicht an Discountern vorhanden ist. Durch die städtebaulich integrierte Lage haben diese Betriebe eine hohe Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung. Weiterhin entsprechen alle drei Lebensmittelmärkte im Siedlungsschwerpunkt Jüchen den aktuellen Betreiberanforderungen, so dass zurzeit kein Anpassungsbedarf für die Bestands-

betriebe besteht (vgl. Abbildung 21). Den Bewohnern des Ortsteils Garzweiler steht kein Lebensmittelmarkt in fußläufiger Erreichbarkeit zur Verfügung. Hier ist die Nahversorgung ausbaufähig.

Abbildung 21: Nahversorgungsstruktur im Siedlungsschwerpunkt Jüchen (EHK 2012)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2011; Kartengrundlage: Gemeinde Jüchen. Nicht dargestellt ist die, nach Abschluss des Einzelhandelskonzepts 2012, erfolgte Eröffnung des Lidl Lebensmitteldiscounters im Ortskern Jüchen.

Nahversorgungsstruktur im Siedlungsschwerpunkt Hochneukirch

Im Siedlungsschwerpunkt Hochneukirch sind vier Lebensmittelmärkte vorhanden (nah & frisch, Penny, Netto, Aldi), welche eine leicht über dem Bundesdurchschnitt liegende quantitative Verkaufsflächenausstattung je Einwohner gewährleisten (vgl. nachstehende Tabelle). Dies spiegelt sich auch in der Zentralitätskennziffer wieder (105 %), welche deutlich macht, dass auch Hochneukirch eine Versorgungsfunktion für den Siedlungsbereich selbst und in Teilen auch für die umliegenden Ortsteile erfüllt. Ein Lebensmittelmarkt (nah & frisch) liegt im zentralen Versorgungsbereich Hochneukirch und wirkt als Frequenzbringer stabilisierend und begünstigend für die unmittelbar benachbarten Einzelhandelsbetriebe im Ortszentrum, wie auch für die sonstigen Zentrenfunktionen. Die drei anderen Lebensmittelmärkte liegen im funktionalen Versorgungszentrum Nordring in städtebaulich integrierter Lage und haben somit eine hohe Bedeutung für die wohnortnahe Nahversorgung.

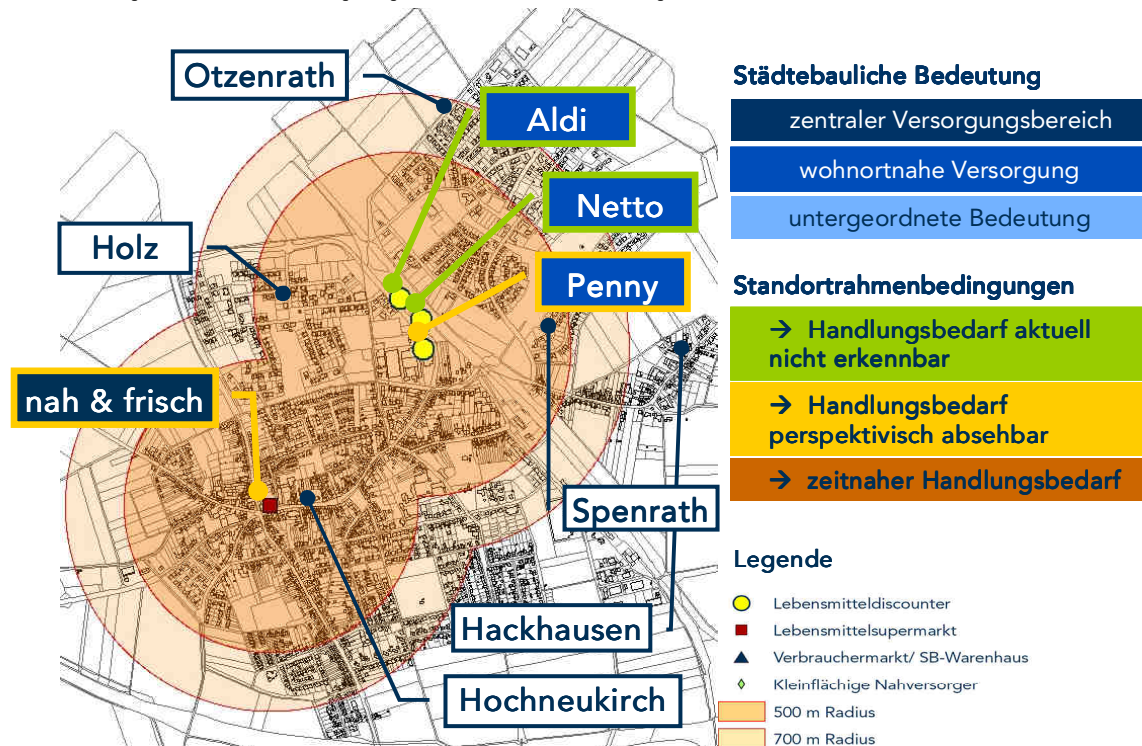
Tabelle 18: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Siedlungsschwerpunkt Hochneukirch (EHK 2012)

Einwohner im Siedlungsschwerpunkt	7.287
Verkaufsflächenausstattung NuG	3.310 m ² VKF
VKF-Ausstattung je Einwohner	0,45 m ² VKF/ EW (im Bundesschnitt 0,4 m²)
Zentralitätskennziffer NuG	105 %
Betriebstypenmix	▪ 1 x Lebensmittelsupermarkt ▪ 3 x Discounter ▪ 2 x Getränkemarkt ▪ ergänzt um 12 weitere Lebensmittelfachgeschäfte

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2011; Einwohnerzahlen: Gemeinde Jüchen Stand 28.02.2011

Durch die Betriebsstruktur aus einem Supermarkt und drei Discountern entsteht auch qualitativ ein Betriebstypenmix, welcher allerdings eine stärkere Discounterorientierung erkennen lässt. Der Lebensmittelsupermarkt nah & frisch und der Lebensmitteldiscounter Penny erfüllen aktuell im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung nicht den Anforderungskriterien aus Betreibersicht, so dass sich perspektivischer Handlungsbedarf ergibt. Bei dem Aldi und dem Netto besteht aktuell kein Handlungsbedarf. Räumlich betrachtet sind keine größeren unterversorgten Gebiete im Siedlungsschwerpunkt Hochneukirch zu verzeichnen.

Abbildung 22: Nahversorgungsstruktur im Siedlungsbereich Hochneukirch (EHK 2012)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2011; Kartengrundlage: Gemeinde Jüchen. Nicht dargestellt ist die, nach Abschluss des Einzelhandelskonzepts 2012, erfolgte Standortaufgabe des Penny Lebensmitteldiscounters.

Nahversorgungsstruktur im Siedlungsschwerpunkt Gierath

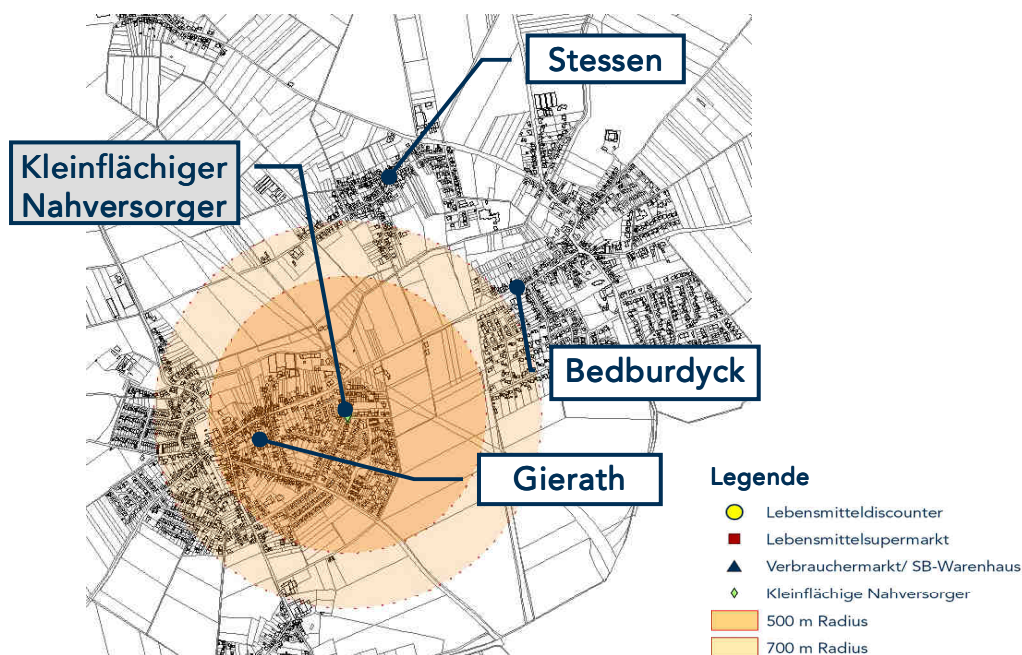
Im Siedlungsschwerpunkt Gierath befinden sich derzeit keine Lebensmittelmärkte über 400 m², sondern lediglich kleinflächige Nahversorger bzw. Bäcker/ Fleischer. Hierdurch kann nur eine auf den Bundesdurchschnitt bezogene unterdurchschnittliche quantitative Verkaufsflächenausstattung je Einwohner gewährleistet werden (vgl. nachstehende Tabelle). Insbesondere die Zentralitätskennziffer von 15 % für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel lässt darauf schließen, dass die Bewohner des Siedlungsschwerpunkts Gierath Nahrungs- und Genussmittel größtenteils in anderen Ortsteilen kaufen.

Tabelle 19: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Siedlungsschwerpunkt Gierath (EHK 2012)

Einwohner im Siedlungsschwerpunkt	4.926
Verkaufsflächenausstattung NuG	230 m² VKF
VKF-Ausstattung je Einwohner	0,05 m² VKF/ EW (im Bundesschnitt 0,4 m²)
Zentralitätskennziffer NuG	15 %
Betriebstypenmix	▪ 1 x kleinflächiger Nahversorger ▪ ergänzt um 5 weitere Lebensmittelfachgeschäfte

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2011; Einwohnerzahlen: Gemeinde Jüchen Stand 28.02.2011

Abbildung 23: Nahversorgungsstruktur im Siedlungsschwerpunkt Gierath (2012)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2011; Kartengrundlage: Gemeinde Jüchen. Nicht dargestellt ist die, nach Abschluss des Einzelhandelskonzepts 2012, erfolgte Eröffnung des Netto Lebensmitteldiscounters zwischen den Ortsteilen Gierath und Bedburdyck.

Allgemein lässt sich festhalten, dass für einen Großteil der Einwohner Jüchens die Nahversorgung über die Siedlungsschwerpunkte Jüchen und Hochneukirch gewährleistet wird. Insbesondere im Siedlungsschwerpunkt Gierath ist keine ausreichende Nahversorgung vorhanden. Hier wird empfohlen, für die Anwohner der Ortsteile Gierath, Bedburdyck und Stessen einen Lebensmittelbetrieb anzusiedeln. Für die übrigen Ortsteile außerhalb der Siedlungsschwerpunkte lassen sich ortsteil spezifisch angepasste Nahversorgungskonzepte

empfehlen, wie beispielsweise gebündelten mobilen Handel oder Kleinflächenkonzepte/ Nahversorgungsläden (vgl. Kapitel 6.2).

In Jüchen ergibt sich aufgrund der vorhandenen Struktur des Einzelhandels ein Handlungsbedarf in der Sicherung einer erweiterten Grundversorgung, welche der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums entspricht. Hier gilt es die beiden Ortszentren flankiert von den funktionalen Versorgungszentren zu stärken. Weiterhin besteht im Siedlungsschwerpunkt Gierath der Bedarf die Nahversorgung quantitativ, qualitativ und räumlich auszubauen. Auch in den übrigen kleineren Ortsteilen gilt es der jeweiligen Situation angepasste Lösungen für die Nahversorgung zu finden.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt zudem daraus, dass einerseits die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale Jüchens für die Zukunft gesichert und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer sehr aktiven überörtlichen Konkurrenz gerade in den benachbarten Ober- und Mittelzentren, die ihr Angebot ständig fortentwickelt.

Andererseits sollten praxisnahe und marktgerechte Optimierungslösungen für diejenigen Aspekte entwickelt werden, die eher kritischer zu bewerten sind. Solche Lösungen sind in den nachfolgenden Teilbausteinen dieses Konzepts einerseits in städtebaulicher Sicht als auch funktional zu erarbeiten.

6.2.2 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in der Gemeinde Jüchen

Vor diesem Hintergrund der teils strukturprägenden Änderungen im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels seit 2012 werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der Nahversorgung in der Gemeinde Jüchen ausgesprochen.

In Teilbereichen des Gemeindegebiets sind trotz der insgesamt guten Ausstattung Ergänzungsmaßnahmen sinnvoll, die nachfolgend näher beschrieben werden. Hierbei wird Bezug genommen auf die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume für nahversorgungsrelevante Sortimente.

Für das folgende Nahversorgungskonzept muss die disperse Siedlungsstruktur der Gemeinde Jüchen berücksichtigt werden, die eine räumlich flächendeckende Nahversorgung erschwert. In diesem Zusammenhang werden insbesondere die Siedlungsschwerpunkte Hochneukirch, Jüchen und Gierath hervorgehoben, die eine Mitversorgungsfunktion für die kleineren Ortsteile übernehmen bzw. perspektivisch übernehmen sollen.

Handlungsprioritäten

Da das Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente nicht unbegrenzt ist, und da mit zunehmendem Überschreiten des ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens gesamtgemeindliche oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-

Down-Effekten einhergehen können, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Gemeinde Jüchen aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

1. Priorität: Fokus der Nahversorgung auf die Siedlungsschwerpunkte

- Sicherung der Standorte (vor allem aktuell nicht marktgerechter Standorte).
- Siedlungsschwerpunkt Jüchen (Versorgungsfunktion für Jüchen, Priesterath, Garzweiler und Herberath sowie weitere Ortsteile).
- Siedlungsschwerpunkt Hochneukirch (Versorgungsfunktion für Hochneukirch, Hackhausen, Holz, Spenrath und Otzenrath sowie weitere Ortsteile).
- Verbesserung der Nahversorgung im Siedlungsschwerpunkt Gierath (Versorgungsfunktion für Gierath, Bedburdyck, Stessen sowie weiterer Ortsteile).

2. Priorität: Entwicklung in Lagen mit einer hohen Abdeckung räumlich unterversorgter Siedlungsbereiche zur Weiterentwicklung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung in den anderen Ortsteilen

- Größenklassen: Orientierung an der Versorgung des Gebiets.
- Grundsätzlich: Verlagerungen zur Versorgung des Gebiets ohne negative Auswirkungen auf die Nahversorgung und die Zentren.
 - Ortsspezifisch angepasste Nahversorgung/ Kleinflächenkonzepte.
 - Orientierung an der vorhandenen Kaufkraft für Nahversorgung.
 - Kein zentrenrelevanter Einzelhandel.

3. Ansonsten konsequenter Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 6.5); diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der Zentren (entsprechend ihrer jeweiligen Funktionszuweisung) als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.

Empfehlungen für den Siedlungsschwerpunkt Jüchen

Der Siedlungsschwerpunkt Jüchen übernimmt mit den bestehenden Lebensmittelmärkten bereits eine wichtige Nahversorgungsfunktion im Gemeindegebiet. Wichtiges Ziel im Kontext der Nahversorgung in Jüchen ist daher die Sicherung der bestehenden Versorgungsstruktur.

Tabelle 20: Empfehlungen zur Nahversorgung

Gemeinde Jüchen – Siedlungsschwerpunkt Jüchen
▪ Sicherung und Weiterentwicklung des Lebensmittelangebots durch Vermeidung städtebaulich relevanter Auswirkungen durch andere Vorhaben. ▪ Neuansiedlung und Verkaufsflächenerweiterung zum Ausbau des Angebots: Detailprüfung für verträgliche Größenordnung. ▪ Übernahme einer Mitversorgungsfunktion für nicht adäquat versorgte Ortsteile. ▪ Kurzfristig kein Handlungsbedarf erkennbar

Quelle: Eigene Darstellung.

Empfehlungen für den Siedlungsschwerpunkt Hochneukirch

Äquivalent dem Siedlungsschwerpunkt Jüchen übernimmt auch der Siedlungsschwerpunkt Hochneukirch mit seinen bestehenden Lebensmittelmärkten eine wichtige Nahversorgungsfunktion im Gemeindegebiet. Demnach soll auch hier das wichtigste Ziel im Kontext der Sicherung bestehender Versorgungsstrukturen liegen.

Tabelle 21: Empfehlungen zur Nahversorgung

Gemeinde Jüchen – Siedlungsschwerpunkt Hochneukirch
▪ Sicherung und Weiterentwicklung des Lebensmittelangebots im Nahversorgungsstandort Nordring im Rahmen der zugewiesenen Versorgungsfunktion: ▪ Neuansiedlung und Verkaufsflächenerweiterung zum Ausbau des Angebots: Detailprüfung für verträgliche Größenordnung. ▪ Übernahme einer Mitversorgungsfunktion für nicht adäquat versorgte Ortsteile. ▪ Handlungsbedarf zur Stärkung der Nahversorgung gegeben insb. unter besonderer Berücksichtigung, dass sich der Lebensmittelanbieter im zentralen Versorgungsbereich als nicht vollumfänglich marktgängig darstellt.

Quelle: Eigene Darstellung.

Empfehlungen für den Siedlungsschwerpunkt Gierath

Am Rande des Siedlungsschwerpunkts Gierath hat sich seit 2012 ein strukturprägender Lebensmittelanbieter angesiedelt. Als Zielstellung wird somit die Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Lebensmittelangebotes in dem Siedlungsschwerpunkt empfohlen.

Tabelle 22: Empfehlungen zur Nahversorgung

Gemeinde Jüchen – Siedlungsschwerpunkt Gierath	
▪ Sicherung und Weiterentwicklung des Lebensmittelangebotes	

Quelle: Eigene Darstellung.

Empfehlungen für die übrigen Ortsteile

In den kleineren Ortsteilen von Jüchen (< 1.000 EW) sind aktuell keine marktgängigen Nahversorgungsangebote vorhanden. Grundsätzlich sind dort kleinflächige Nahversorgungsflächen (siehe Exkurs) empfehlenswert, jedoch sind solche Nahversorgungsflächen wirtschaftlich kaum tragfähig. Für dezentral gelegene Siedlungsbereiche, wie die kleinteiligen Ortsteile Jüchens, stellen daher alternative Vertriebskonzepte und Versorgungsangebote eine sinnvolle Ergänzung dar und sollten weiter geprüft bzw. sofern vorhanden gestärkt werden:

- Liefer- / Bestellservice,
- Hofläden,
- Mobiler Handel (Verkaufswagen),
- „Gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“),
- Bewohnergetragene Modelle.

Des Weiteren übernehmen die Ortsteile Jüchen und Hochneukirch und perspektivisch Gierath für die umliegenden Ortsteile eine wichtige Mitversorgungsfunktion.

Für die Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 6.5); diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der beiden Ortszentren als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.

Exkurs: Nahversorgungsflächen als Alternative zu Supermarkt und Discounter

Die Nahversorgungsanalyse zeigt, dass nicht alle Siedlungsbereiche über eine wohnortnahe Grundversorgung mit Lebensmitteln und anderen Waren des kurzfristigen Bedarfs verfügen. Schon ab einer Mantelbevölkerung von etwa 1.500 Einwohnern²⁷ kann die Betriebsform „Nahversorgungsflächen“ eine Alternative zu den klassischen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels (Supermärkte oder Discounter) darstellen und zur Schließung von Versorgungslücken beitragen.

²⁷ Verschiedene Anbieter sehen erst ab einer Einwohnerzahl von bis zu 2.500 Einwohnern im unmittelbaren Einzugsbereich die Grenze für einen wirtschaftlichen Betrieb. In jedem Fall ist neben der vorhandenen Einwohnerzahl auch die Stärke des Konkurrenzangebots im Umfeld des geplanten Standorts zu berücksichtigen.

Nahversorgungsläden sind i. d. R. kleinflächige Lebensmittelanbieter mit einer Verkaufsflächenausstattung im Schwerpunkt zwischen 150 m² und 400 m², bei Franchisekonzepten auch bis zu 800 m², die häufig folgende weitere Charakteristika und Funktionen aufweisen:

- Nutzungskopplungen mit verschiedenen einzelhandelsnahen Dienstleistungen, sozialen, kulturellen und gastronomischen Einrichtungen (z. B. Bank- oder Postdienstleistungen, Reinigungsannahme, soziale Beratungsstelle, Café etc.),
- hohe Servicequalität, hoher Anteil regionaler Produkte und hohe Flexibilität in Bezug auf die Kundenwünsche,
- meist höheres Preisniveau als in Supermärkten und Discontnern,
- überdurchschnittliche Einsatzbereitschaft und Engagement des Betreibers.

Es existieren verschiedene Betreibermodelle für Nahversorgungsläden:

- standardisierte Nahversorgungsläden, wie z. B. Kleinflächenkonzepte nach dem Franchiseprinzip (Franchisegeber: Handels- und Großhandelsunternehmen),
- selbstständige, unabhängig von Großhandelsunternehmen und Franchisegebern geführte Kleinläden,
- Integrationsmärkte, deren Hauptzweck neben der Nahversorgung die Integration verschiedener benachteiligter Bevölkerungsgruppen in den Arbeitsmarkt und in die Gesellschaft ist. Träger sind hier karitative und soziale Einrichtungen.

Bei Nahversorgungsläden besteht eine enge Verwandtschaft mit Convenience-Geschäften wie Kiosken und Tankstellenshops, welche sich ebenfalls durch einen hohen Anteil von vorgefertigten und verbrauchsfertigen Gütern sowie durch flexible Öffnungszeiten auszeichnen.²⁸

Aus EHK 2012 nachrichtlich übernommen

6.3 Konzept für ergänzende Sonderstandorte

Das nachfolgende Kapitel ist nachrichtlich aus dem Einzelhandelskonzept 2012 übernommen worden und nicht im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts Jüchen fortgeschrieben worden. Demnach beziehen sich alle Angaben auf die Bestandserhebung aus dem Jahr 2011. Im Rahmen der Teilerhebung für die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts befand sich zudem das Gebiet des Sonderstandorts außerhalb der erhebungsrelevanten Lagebereiche. Das Kapitel ist hinsichtlich möglicher Zielkonflikten zu Aussagen der fortgeschriebenen Bausteine geprüft worden.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen und den funktionalen Versorgungszentren besteht in Jüchen der Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße mit einem deutlichen

²⁸ Weitergehende Informationen zu Nahversorgungsläden und anderen auch nicht stationären Versorgungsmöglichkeiten: vgl. Beckmann/Nyhues et al. (2007): Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Berlin

Standortgewicht. Im folgenden Kapitel wird erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für den im Folgenden als Sonderstandort bezeichneten Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße grundsätzlich, sowie im Einzelnen erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtgemeindlichen Standortbalance zu formulieren sind.

6.3.1 Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße

In Jüchen ist ein weiterer Standort für den Einzelhandel von Bedeutung, der allerdings als sog. Sonderstandort in städtebaulich nicht integrierter Lage²⁹ liegt. Allgemein kann von Sonderstandorten dann gesprochen werden, wenn sie:

- nicht über die Ausstattungs- und Strukturmerkmale von zentralen Versorgungsbereichen verfügen,
- überwiegend durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt sind,
- überwiegend nicht in Wohnsiedlungsbereichen unmittelbar eingebettet sind,
- ganz überwiegend für den autoorientierten Großeinkauf genutzt werden,
- nicht primär der Versorgung ihres Nahbereichs dienen, sondern wenn ihre Angebotsstruktur insbesondere auf größere Gemeindebereiche oder gar die gesamtgemeindliche oder überörtliche Versorgung ausgerichtet ist.

Ein Einzelhandelskonzept sollte klarstellen, welche Versorgungsfunktion dieser Standort *aktuell* übernimmt (dieses geschieht im folgenden Kapitel), und welche Aufgabenzuweisung und Aufgabenteilung im Rahmen eines ausgewogenen gesamtgemeindlichen Zentren- und Standortkonzepts *künftig* sinnvoll erscheinen (dieses ist Teil der konzeptionellen Bausteine, vgl. Kapitel 6.3).

Der Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße (Einzelhandelsanbieter u. a.: Motorradzubehörfachmarkt Polo, Möbel Müller) liegt im Osten des Siedlungsschwerpunktes Jüchen und an den Ortsteil Gierath angrenzend innerhalb eines ansonsten eher gewerblich geprägten Gebiets an der B 59 bzw. in unmittelbarer Nähe zur Anschlussstelle „Jüchen“ der BAB 46. Die Entfernung zum Ortszentrum Jüchen beträgt etwa 1,5 km, zum Ortskern von Gierath etwa 2 km.

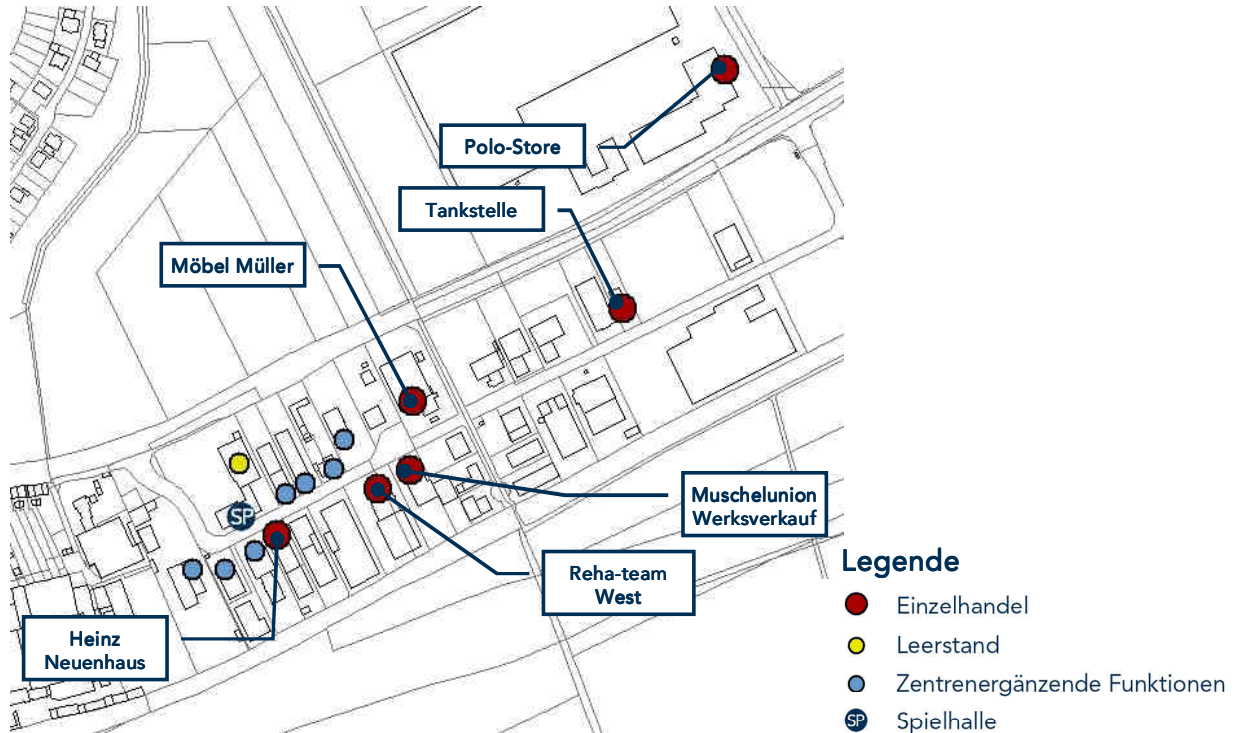
Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Das Gewerbegebiet Neusser Straße wird unmittelbar durch die B 59 erschlossen. Hinter diesen Verkehrswegen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, ein Teil dieser Flächen wird derzeit jedoch für die Erweiterung des Gewerbegebietes umgenutzt. Im Westen schließt sich Wohnbebauung des Ortsteils Jüchen an. Mit dem MIV ist der Standort über die BAB 46 sowie die B 59 bzw. BAB 540 optimal erreichbar. Die Anbindung an den

²⁹ Zu den städtebaulich nicht integrierten Lagen zählen insbesondere gewerblich geprägte Gebiete; vgl. Glossar.

ÖPNV wird hauptsächlich durch Buslinien (Richtung Jüchen bzw. Gierath) mit einem Haltepunkt an der Neusser Straße gewährleistet.

Abbildung 24: Einzelhandelsbestand Sonderstandort GE Neusser Straße



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2011; Kartengrundlage: Gemeinde Jüchen

Angebotsmerkmale, Angebotsschwerpunkte und Magnetbetriebe

Die insgesamt sechs Einzelhandelsbetriebe machen eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.050 m² aus. Den größten Betrieb stellt der Polo Store, gefolgt von dem Fachmarkt Möbel Müller und dem Fachgeschäft Heinz Neuenhaus. Ergänzt wird das Angebot durch eine Tankstelle, einen Werksverkauf für Muscheln (saisonaler Verkauf) sowie dem Betrieb Reha-Team West. Weiterhin befinden sich einige zentrenergänzende Funktionen, eine Spielhalle sowie ein großflächiger Leerstand im Gewerbegebiet Neusser Straße.

Tabelle 23: Einzelhandelsrelevante Daten zum Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße

	Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	6
Anteil gesamtgemeindlich	rd. 5 %
Verkaufsfläche (in m²)	rd. 3.050
Anteil gesamtgemeindlich	rd. 15 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2011.

Das Einzelhandelsangebot am Sonderstandort ist mit rd. 15 % der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche ein wichtiger Angebotsschwerpunkt im gesamten Einzelhandelsgefüge der Gemeinde Jüchen. Mit dieser Größenordnung ist das Einzelhandelsangebot an der Neusser Straße bezogen auf die Verkaufsfläche größer als dasjenige der jeweiligen Ortszentren, was im Wesentlichen auf den Motorradzubehörfachmarkt Polo zurückzuführen ist. Gleichzeitig bietet es die Möglichkeit, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel anzusiedeln.

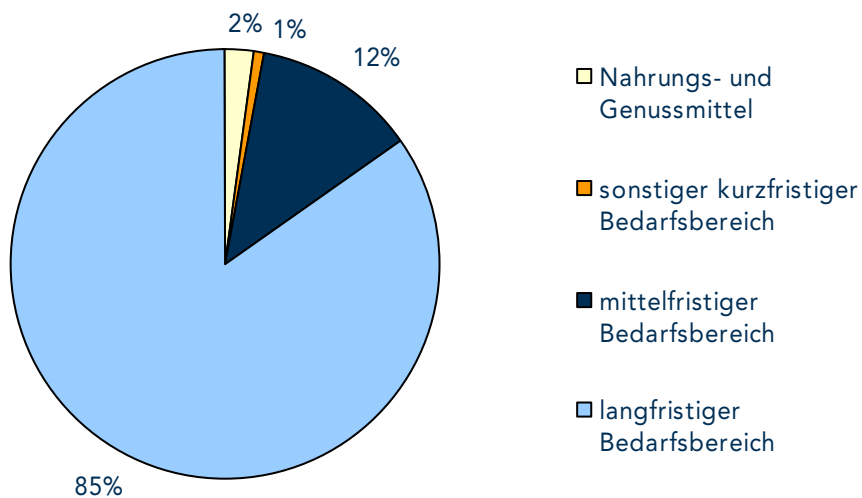
Abbildung 25: Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße



Quelle: Eigene Aufnahme 2011.

Der größte Teil des Warenangebots generiert sich aus Gütern des langfristigen Bedarfs (rd. 85 %) und zu zwölf Prozent aus Gütern des mittelfristigen Bedarfs. Nahrungs- und Genussmittel sowie Waren des sonstigen kurzfristigen Bedarfs werden nur zu zwei bzw. einem Prozent angeboten und spielen im Gewerbegebiet Neusser Straße nur eine untergeordnete Bedeutung.

Abbildung 26: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche am Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2011

Es ist eine deutliche Spezialisierung des Einzelhandelsangebots auf bestimmte Branchen oder Branchengruppen zu erkennen. So wird insb. das Sortiment Möbel sowie die Warengruppe GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör angeboten. Das am stärksten vertretene Angebot lässt sich jedoch im sonstigen Sortimentsbereich wiederfinden und geht auf den Motorradzubehörfachmarkt Polo zurück. Dieser stellt zudem durch seine Verkaufsflächengröße und sein Spezialangebot eine Einzelhandelsnutzung von übergemeindlicher Bedeutung dar.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße

Das Gewerbegebiet Neusser Straße stellt aufgrund seines Angebotsschwerpunkts im langfristigen Bedarfsbereich eine Ergänzung der Ortszentren dar. Insbesondere der Motorradzubehörfachmarkt Polo zieht, nicht zuletzt aufgrund der verkehrsgünstigen Lage, viele Kunden aus der Region an. Im Großteil generiert sich das Angebot aus traditionell nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Möbel, Motorradzubehör), die in den Ortszentren aufgrund des hohen Flächenbedarfs nicht sinnvoll untergebracht werden könnten. Mit dem Betrieb von Heinz Neuenhaus ist hier jedoch auch ein Einzelhandelsbetrieb angesiedelt, der mit GPK/ Hausrat / Einrichtungszubehör eine, in der Regel als zentrenrelevant eingestufte Warengruppe, als Hauptsortiment anbietet.

In der Zielperspektive zur weiteren Entwicklung dieses Standorts ist zu erörtern, welche räumlichen Entwicklungspotenziale dieser Standort (noch) aufweist, wie die Sortimentsstruktur im Sinne eines ausgewogenen gesamtgemeindlichen Zentren- und Standortkonzepts gewinnbringender aufgestellt werden könnte und welche weiteren Ent-

wicklungsempfehlungen auch im Sinne einer Arbeits- und Funktionsteilung der einzelnen Zentren und Standorte untereinander formuliert werden sollten.

6.3.2 Übergeordnete Zielstellung zu dem ergänzenden Sonderstandort

Im Sinne dieser gesamtgemeindlichen Standortbalance und der übergeordneten Zielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Jüchen sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung des Sonderstandorts verbunden.

Sonderstandorte sind in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den *großflächigen* Einzelhandel mit *nicht* zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Einzelhandels in den Ortszentren, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die in den Ortszentren und den funktionalen Versorgungszentren räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die die Ortszentren wie auch die Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

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

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

Eine gesamtgemeindliche Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet interessantere Stand-

orte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

Für die Gemeinde Jüchen wird aufgrund der vorgenannten Aspekte ein Sonderstandort empfohlen, der dauerhaft spezifische Versorgungsfunktionen – wie nachstehend näher beschrieben – übernehmen soll:

1. Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße

Der empfohlene Sonderstandort sollten im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze und dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zur Erweiterung oder Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten genutzt werden.

Tabelle 24: Empfohlene gesamtgemeindliche Standortprioritäten für den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel

<u>großflächige Betriebe</u>	<u>kleinflächige Betriebe</u>
1. primär an dem dafür empfohlenen Sonderstandort, wenn landesplanerische Konformität hergestellt 2. ergänzend mögliche Ansiedlungsoptionen in den Ortszentren (oder unmittelbar räumlich daran angrenzend) prüfen 3. in stadtplanerisch begründeten Ausnahmen ggf. an weiteren Standorten (vgl. Ansiedlungsleitsatz), sofern dort planungsrechtlich sowie landesplanerisch im Einzelfall zulässig und sofern Konflikte gegenüber sonstigen standortsuchenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben minimiert werden können.	1. primär gebündelt an dem dafür empfohlenen Sonderstandort, 2. ergänzend mögliche Ansiedlungsoptionen in den Ortszentren und funktionalen Versorgungszentren (oder unmittelbar räumlich daran angrenzend) prüfen, 3. nachrangig ggf. auch an weiteren Standorten im Gemeindegebiet, sofern dort planungsrechtlich sowie landesplanerisch im Einzelfall zulässig und sofern Konflikte gegenüber sonstigen standortsuchenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben minimiert werden können.

Quelle: Eigene Darstellung

Auch Einzelhandel mit *nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem* Sortiment trägt im Allgemeinen zur Angebotsverbesserung in Zentren bei. Die obige Tabelle enthält daher den Hinweis, ergänzend zu Ansiedlungen an den Sonderstandorten stets auch zu prüfen, inwieweit eine Ansiedlung alternativ auch in den Ortszentren durchgeführt werden könnte.

6.3.3 Empfehlungen zum Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße

Der Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße ist gemessen an der Verkaufsfläche eine bedeutende Einzelhandelsagglomeration in der Gemeinde Jüchen. Hinsichtlich seiner

Verkehrsanbindung für den MIV ist er durch die überörtliche und örtliche Verkehrsfunktion der umgebenden Straßen sehr gut ausgestattet. Der Standort ist heute bereits durch Angebote aus dem nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen geprägt. Durch den großflächigen Motorradzubehörfachmarkt Polo kommt dem Standort auch regional eine wichtige Rolle zu. Diese Standorteigenschaften sollten als positive Entwicklungsvoraussetzungen für die Weiterentwicklung genutzt werden.

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Auch wenn bereits Einzelhandelsangebote aus den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen dominieren, so stehen anteilig andere Sortimentsbereiche dennoch in deutlicher Konkurrenz zu den Ortszentren. Damit die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche gewährleistet werden kann, sollte der Verkaufsflächenanteil für zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente daher begrenzt werden.

Neue Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen künftig primär nur noch in den Ortszentren und in den funktionalen Versorgungszentren stattfinden. Neue Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollten künftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen, den funktionalen Versorgungszentren und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten angesiedelt werden (vgl. Kapitel 6.5). Somit verbleiben für den Sonderstandort folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen: Er soll dauerhaft Standort sein

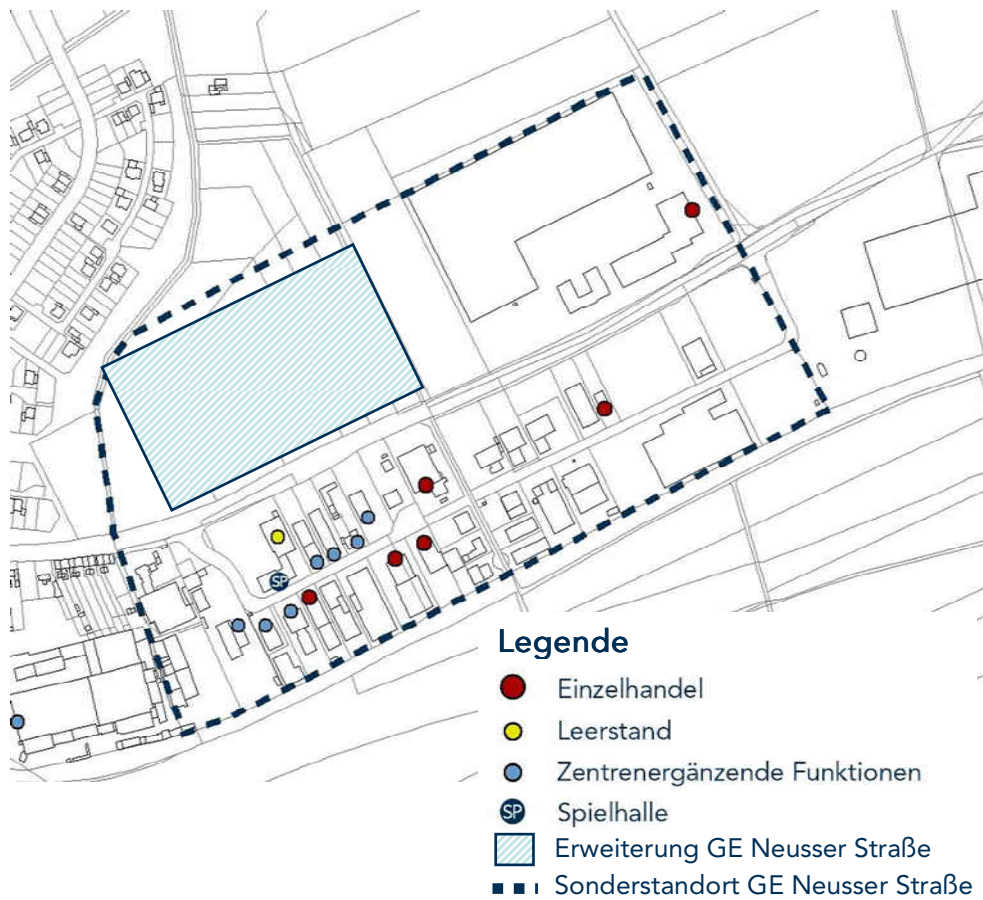
- für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment³⁰,
- auch für den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

Empfehlungen zur räumlichen Ausprägung

Im Unterschied zu den zentralen Versorgungsbereichen ist beim Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße keine eindeutige räumliche Abgrenzung vor allem gegenüber den übrigen gewerblich genutzten Bereichen erkennbar. Eine geplante Erweiterung des Sonderstandortes Gewerbegebiet Neusser Straße ist in Richtung Nord-Westen geplant (vgl. Abbildung 27).

³⁰ Der Regionalplan stellt für den Sonderstandort derzeit nicht wie erforderlich einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar, sondern einen Gewerbe und Industrieansiedlungsbereich (GIB) vgl. Regierungsbezirk Düsseldorf 1999: Regionalplan. Um gem. den Ansiedlungsleitsätzen auch großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel am Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße ansiedeln zu können beabsichtigt die Gemeinde Jüchen diesen Bereich in Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf als ASB ausweisen zu lassen.

Abbildung 27: Räumliche Festlegungsempfehlung Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2011, Kartengrundlage: Gemeinde Jüchen

Zugunsten der nicht einzelhandelsbezogenen gewerblichen Grundstücksangebote und somit zum Schutz der produzierenden Betriebe bzw. des ansässigen Handwerks sollte daher eine weitere Ausdehnung des Einzelhandels, durch den tendenziell deutlich höhere Grundstückswerte erzielt werden würden, vermieden werden. Hierzu sollte eine eindeutige räumliche Festlegung des Sonderstandorts im Detail insbesondere bauleitplanerisch vorgenommen werden. Die vorangestellte Abbildung 27 verdeutlicht eine solche räumliche Festlegungsempfehlung, die bauleitplanerisch konkretisiert werden sollte.

Dessen ungeachtet sollten mittel- bis langfristig neue Ansiedlungsflächen im oder unmittelbar am Sonderstandort ausgelotet werden.³¹ Ansiedlungspotenzial kann ggf. auch dadurch erreicht werden, wenn Anbieter am Sonderstandort an andere Standorte innerhalb des Gemeindegebietes umsiedeln und hierdurch Grundstücke oder Ladenimmobilien neu verfügbar werden. Eine Überplanung des Standorts und eine auf die empfohlenen Funktionen

³¹ Etwa im Rahmen eines Standort-Entwicklungskonzepts.

und spezifischen Sortimente zugeschnittene Bauleitplanung sollte hierzu flankierend eingesetzt werden.

Tabelle 25: Zusammengefasste Entwicklungsempfehlungen Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße

Entwicklungsziel	Umsetzungsempfehlung
Primäre Funktion: Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment	- Bündelung und Steuerung der Einzelhandelsbetriebe durch Angebotsplanung am Zielstandort - insofern auch bauplanungsrechtlicher Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten am Sonderstandort Neusser Straße unter Anwendung der Leitsätze III und IV sowie unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen
Ergänzende Funktion: Standort für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment	
Flankierend: Wahrung der Entwicklungschancen der benachbarten Areale für Handwerks- und Gewerbebetriebe	Minimierung des Preisdrucks auf die benachbarten Areale durch deutliche räumliche Begrenzung der Einzelhandelsareale, etwa in Form eines städtebaulichen Konzepts und insbesondere durch Bauleitplanung
Flankierend: keine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten der Ortszentren und der funktionalen Versorgungszentren	Bauplanungsrechtlicher Ausschluss weiterer einzelhandelsnaher Dienstleistungen und gastronomischer Angebote

Quelle: Eigene Darstellung

6.4 Die Sortimentsliste für die Gemeinde Jüchen

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Jüchen als zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann die Bauleitplanung oder kann im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder ob eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht.

Rechtliche Anforderungen

Die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentslisten, welche die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden.

Auch ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten wäre nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde *sortimentsspezifisch* und *abschließend* darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentsliste sprechen.³²

Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsbestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Berücksichtigt werden sollten außerdem die Charakteristika (Besucherfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit) der einzelnen Sortimente. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzepts zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.³³ Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

³² Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster, Urteil 7A D 92/99.NE vom 03.06.2002, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg, Urteil 8 S 1848/04 vom 02.05.2005.

³³ Vgl. hierzu den BVerwG Beschluss vom 10.11.2004 – AZ 4 BN 33.04 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg Urteil vom 30.01.2006 – AZ 3 S 1259/05.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet. Die nachstehende Tabelle fasst die Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten zusammen.

Tabelle 26: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

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

Zentren- und Nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

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

Nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

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

Quelle: Eigene Darstellung.

Zusätzlich dazu basiert die Herleitung der Sortimentsliste auf Inhalten und Aussagen des LEP NRW sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel. Im Rahmen des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel werden die folgenden Sortimente als zentrenrelevant definiert und sind entsprechend auch in der „Jüchener Liste“ als zentrenrelevante bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente definiert worden:

- *„Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren*
- *Bücher*

- *Bekleidung, Wäsche*
- *Schuhe, Lederwaren*
- *medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel*
- *Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik*
- *Spielwaren*
- *Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente 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)*

(vgl. Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen)

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen und der methodischen Herleitung ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Jüchen als sog. „Jüchener Liste“.

Tabelle 27: Sortimentsliste für die Gemeinde Jüchen („Jüchener Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³⁴	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien/ Gardinen	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)

³⁴ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

(Fortsetzung Tabelle 27)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³⁵	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	<i>Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln</i>
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	<i>Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien</i>
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	<i>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln</i>
Schuhe, Lederwaren	47.72	<i>Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren</i>
Spielwaren	47.65	<i>Einzelhandel mit Spielwaren</i>
Sportartikel	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf, Campingartikel, Sportgroßgeräte) inkl. Sportbekleidung, -Schuhe</i>
Uhren/ Schmuck	47.77	<i>Einzelhandel mit Uhren und Schmuck</i>
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien	47.43	<i>Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik</i>
	47.63	<i>Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern</i>
	47.41	<i>Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software</i>
	47.78.2	<i>Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)</i>
Waffen/ Jagdbedarf/ Angelbedarf	47.42	<i>Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten</i>
	aus 47.78.9	<i>Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)</i>
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)</i>
	47.78.3	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln</i>
	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)</i>

³⁵ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

(Fortsetzung Tabelle 27)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³⁶	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	<i>Aus 47.76.1</i>	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)</i>
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	<i>47.75</i>	<i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln</i>
Nahrungs- und Genussmittel	<i>47.2</i>	<i>Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)</i>
Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³⁷	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	<i>47.73</i>	<i>Apotheken</i>
Zeitungen/ Zeitschriften	<i>47.62.1</i>	<i>Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen</i>
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	<i>aus 47.76.2</i>	<i>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren</i>

³⁶ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

³⁷ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

(Fortsetzung Tabelle 27)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³⁸	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (nicht abschließend)		
Baumarktsortiment im engeren Sinne*	47.52 aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel) Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Camping und Zubehör (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf, Sportartikel)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Kinderwagen**	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
Leuchten/ Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)

³⁸ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

(Fortsetzung Tabelle 27)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³⁹	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (nicht abschließend)		
Möbel	47.59.1 47.79.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln (inkl. Campingmöbel) Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Campingartikel, Anglerbedarf) daraus NUR: Einzelhandel mit Sportgroßgeräten wie Heimtrainer, Surfboards und Kanus)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Sonstiger Einzelhandel a. n. g.	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus: Einzelhandel mit Non-Food-Waren anderweitig nicht genannt)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2015.

Gegenüber der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2012 ergeben sich folgende Änderungen:

- Die zuvor zentrenrelevanten Sortimente Computer (PC Hardware und –Software), Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör, Telekommunikationsartikel sowie Unterhaltungselektronik werden zum neuen zentrenrelevanten Sortiment Unterhaltungselektronik/ Neue Medien zusammengefasst. Diese Änderung erfolgt aufgrund der zum Teil starken Ausdifferenzierung einzelner Sortimentsbereiche in den vergangenen Jahren, welche in der Realität aktuell kaum noch voneinander abzugrenzen sind. Als Beispiel sei auf das Smartphone verwiesen, welches jeder der benannten Sortimentsgruppen zugeordnet werden könnte.
- Entsprechend der Anregung der Bezirksregierung Düsseldorf wird auf die Ausweisung eines Sortiments Motorradbekleidung zukünftig verzichtet, so dass dieses folglich unter dem zentrenrelevanten Sortiment Bekleidung zu fassen ist.

Für die kommunale Feinsteuierung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründung) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.⁴⁰ Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern

³⁹ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

⁴⁰ Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.

des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

Aktualisiert im Rahmen der Teilfortschreibung

6.5 Ansiedlungsleitsätze

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

6.5.1 Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze

Die Ansiedlungsleitsätze enthalten Regelungen zu einem ausgewogenen Verhältnis der folgenden Ziele untereinander:

1. Stärkung der Zentren: gleichwertige Stärkung der Ortszentren in Jüchen und Hochneukirch, mit Rücksichtnahme auf die Nahversorgung im übrigen Gemeindegebiet.
2. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung: sinnvolle Standorte für die Nahversorgung sichern, stärken und ergänzen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen, ortsteilspezifische Stärkung der Nahversorgung.
3. Bereitstellung ergänzender Standorte: ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.

Zwar wurden bisher Entwicklungsleitlinien, der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen, das künftige Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzept sowie nicht zuletzt die Spezifizierung zentrenrelevanter Sortimente vorgestellt. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Leistungsbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Ansiedlungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

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

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Jüchener

Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in Jüchen ansässiger Einzelhandelsbetriebe.⁴¹

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach:

- zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Sortimentsstruktur),
- städtebaulichen Lagen bzw. Standorttypen,
- Verkaufsflächenumfang,
- Haupt- und Randsortimenten.

Die Ansiedlungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden; der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet. Die Ansiedlungsleitsätze aus dem Jahr 2012 sind zugrunde gelegt worden und teilweise an die Änderungen im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts angepasst worden.

6.5.2 Ansiedlungsleitsätze

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Jüchen empfohlen:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment...

... ist zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen Ortszentrum Jüchen und Ortszentrum Hochneukirch anzusiedeln.

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen Ortszentrum Jüchen und Hochneukirch angesiedelt werden. Damit können die Ortszentren in ihrer heutigen Struktur gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solcher wichtiger Einzelhandelsangebote,

⁴¹ Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potenziale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Jüchen, insbesondere der Ortszentren.

ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber der Ortszentren sowie die potenzielle Gefährdung dieser verhindert.

Innerhalb der Ortszentren sollen neue Einzelhandelsbetriebe insbesondere in Hinblick auf kleinteilige Strukturen oder Betriebserweiterungen primär angesiedelt werden.

Zusätzlich zu den vorgenannten Regelungen können kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den städtebaulich integrierten Lagen in begrenztem Maße zulässig sein. Der empfohlene Bezug auf die Versorgungsaufgabe „des engeren Gebietes“⁴² zielt darauf, dass an dieser Standortkategorie keine Fachmärkte entstehen, die gegenüber einzelnen zentralen Versorgungsbereichen zu einem zu großen Gewicht der sonstigen integrierten Lagen führen würde.

Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment...

... ist primär in den zentralen Versorgungsbereichen Jüchen und Hochneukirch anzusiedeln.

... ist ergänzend im Rahmen der zugewiesenen Versorgungsfunktion am Nahversorgungsstandort Nordring anzusiedeln. VKF-Dimensionierungen sind im Einzelfall unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit unter besonderer Beachtung der Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche herzuleiten.

... ist nur ausnahmsweise und nur zur Optimierung der Nahversorgung in den übrigen Ortsteilen auch an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes anzusiedeln.

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben, sowie mit Blick auf den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär nur in den zentralen Versorgungsbereichen und dem Nahversorgungsstandort Nordring selbst angesiedelt werden.

Ergänzend sollen Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Rahmen der zugewiesenen Versorgungsfunktion am Nahversorgungsstandort Nordring zugelassen werden. Die VKF-Dimensionierungen sind im Einzelfall unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit und unter besonderer Beachtung der Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche abzuleiten.

⁴² Der Gebietsbegriff ist hierbei nicht gleichbedeutend mit den funktional zugeordneten Ortsteilen, sondern mit dem Gebietsbegriff der BauNVO (vgl. zur Zulässigkeit von Betrieben in Baugebieten nach BauNVO u.a. Kuschnerus 2007, Rn. 192-194).

Ausnahmsweise können Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den übrigen Ortsteilen auch an den sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des jeweiligen Gebietes angesiedelt werden.

Ansiedlungsleitsatz III: (Großflächiger) nicht zentrenrelevanter und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel...

... ist primär am Sonderstandort GE Neusser Straße anzusiedeln.

- In den zentralen Versorgungsbereichen und im Nahversorgungsstandort Nordring unterhalb der Großflächigkeit möglich.
- Generell: Bündelung an wenigen Standorten sinnvoll (auch kleinflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten).

Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zur Angebotsbereicherung in der Gemeinde Jüchen primär am Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße angesiedelt werden, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende und Handwerksbetriebe, entgegenzuwirken.

Nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen darüber hinaus auch in den Ortszentren Jüchen und Hochneukirch sowie dem Nahversorgungsstandort Nordring angesiedelt werden, wobei zugunsten der oben genannten Faktoren sowie eine Standortbündelung am Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße nahe zu legen ist. Nachgeordnet können kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment auch an Standorten außerhalb der oben genannten Bereiche angesiedelt werden, sofern hierdurch keine anderen Nutzungen verdrängt oder das Zentren- und Standort und Standortkonzept gefährdet wird.

Ansiedlungsleitsatz IV: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment...

... ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und dem Nahversorgungsstandort Nordring nur in einer Größenordnung von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, insgesamt höchstens 800 m² VKF, bezogen auf die Gesamtheit der zentrenrelevanten Randsortimente anzusiedeln.

- Obergrenzen für die jeweiligen zentrenrelevanten Randsortimente an der Struktur in den Zentren orientieren – einzelfallbezogene Bewertung empfehlenswert
- Deutliche Zuordnung vom Randsortiment zum Hauptsortiment

Zur Steigerung ihrer Attraktivität aus Kundensicht ergänzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment dieses häufig durch sog. Randsortimente, die oftmals auch zentrenrelevante Sortimente umfassen.

Diese zentrenrelevanten Randsortimente beinhalten jedoch je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche, sowie das potenzielle Hemmnis einer Fortentwicklung dessen. Um die zentralen Versorgungsbereiche vor diesen gemäß der Jüchener Entwicklungsziele unerwünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungspotenziale für die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu verringern und um gleichzeitig jedoch auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment auch jenseits der zentralen Versorgungsbereiche in begrenztem Umfang zugelassen werden.

Diese Begrenzung soll bei 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m² Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente liegen.

Da dieser Schwellenwert die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten Sortimente nicht ausreichend berücksichtigen kann, die sich aus ihrer jeweils unterschiedlichen sortimentspezifischen Angebotsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen ergibt, sollen Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall ggf. auch unterhalb der genannten Grenzen vorgenommen werden.

Zudem soll stets eine deutliche *Zuordnung* des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln, Zooartikel als Randsortiment im Gartenmarkt, nicht jedoch z. B. Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment in Vorhaben *in den zentralen Versorgungsbereichen* sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern Grundsatz I gewahrt bleibt.

Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortiment sollen ebenfalls regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern die übrigen Empfehlungen dieses Einzelhandelskonzepts eingehalten werden (u. a. strategischer Einsatz auch nicht zentrenrelevanter Sortimente zur Stärkung der Ortszentren, Standortbündelung, Vermeidung einer Angebotsdiversität außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche).

Ansiedlungsleitsatz V: ‚Handwerkerprivileg‘...

... Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben

- Räumliche Zuordnung, flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet zum Hauptbetrieb
- Bis max. 800 m² VKF
- Obergrenzen an der Struktur in den Zentren orientieren

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich im Übrigen nach §§ 35 bzw. 201 BauGB.

Aus EHK 2012 nachrichtlich übernommen

6.6 Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen

Im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in Jüchen werden in diesem Leistungsbaustein Empfehlungen für bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien sowie für Musterfestsetzungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen, die sowohl für neu zu erarbeitende Bebauungspläne als auch im Einzelfall für die Anpassung bestehender älterer Bebauungspläne herangezogen werden können.

Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtgemeindlichen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie andererseits „unerwünschte“ Standorte bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische kommunale Aufgaben:

- 1 Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben in den Ortszentren und im Nahversorgungsstandort Nordring gemäß den im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen.
- 2 Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Ansiedlungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Zentren- und Standortkonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen.

- 3 Kurzfristiger Standortumbau an Standorten, die hierfür sofort in Frage kommen.
- 4 Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen, ggf. können handwerks- und produktionsbedingter Verkauf ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. Leitsatz V).
- 5 Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung von verkaufsflächen- und sortimentsbezogen begrenzten Lebensmittelmärkten an Standorten in den gekennzeichneten Suchräumen.
- 6 Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar die eigenen zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen drohen und die gewünschte zusätzliche Ansiedlungspotenziale in den zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der eigenen mittelfentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Jüchener Liste zentrenrelevanter Sortimente.

Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen

Die vorgenannten strategischen Empfehlungen beinhalten eine Vielzahl möglicher planungsrechtlicher Anwendungsfragestellungen, die je nach Vorhaben und Standort weiter differieren. Insofern können und dürfen keine dauerhaft gültigen generellen Musterfestsetzungen entworfen werden. Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf dieses Einzelhandelskonzept in Verbindung mit dem bestätigenden Beschluss des zuständigen politischen Gremiums bezieht. Dies sollte jedoch nicht als pauschales Zitat erfolgen, sondern als konkrete und standortbezogene Auseinandersetzung mit,

- 1 dem jeweils individuellen Planerfordernis,
- 2 der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung zu den zentralen Versorgungsbereichen (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa das Warenangebot prägende Sortimente und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.),
- 3 der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, der Nahversorgungsstruktur bzw. der ergänzenden Sonderstandorte sinnvoll erscheint und in welcher Weise dies geschehen soll (hierzu hält dieses Einzelhandelskonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor),
- 4 der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzepts dieses Einzelhandelskonzepts,

- 5 den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zu den o. g. übergeordneten Entwicklungszielen,
- 6 den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden soll bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen.

Die Ansiedlungsleitsätze, die in diesem Einzelhandelskonzept enthalten sind, sollten als Abwägungsgrundsätze in die Erarbeitung des jeweiligen Bebauungsplans übernommen werden.

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Einzelhandelskonzepts – bereits aus §§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Die Musterfestsetzungen selbst sind als Anregungen zur Ausgestaltung im Einzelfall gedacht, die je nach Vorhaben und Standort zu modifizieren sind. Sie sind als rein auf den Einzelhandel bezogene Empfehlungen zu verstehen, die weitere stadtentwicklungspolitische Abwägungserfordernisse sowie zu berücksichtigende weitere Aspekte der zu überplanenden Gebiete noch nicht enthalten. Für atypische Standorte und Vorhaben sollten diese Musterfestsetzungen nicht zugrunde gelegt werden.

Wesentliches Instrument zur Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannte Nutzungsarten und Unterarten aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen.

Die Jüchener Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen (bzw. der Begründung) des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.

Sofern Bebauungspläne Standorte in zentralen Versorgungsbereichen überplanen, sollte in der Begründung zum Bebauungsplan dieser entsprechende zentrale Versorgungsbereich namentlich und ergänzend ggf. zeichnerisch bezeichnet werden; die Planzeichnung selbst eignet sich aufgrund des begrenzten Planzeichenkatalogs nicht zur Kennzeichnung dieser besonderen Standortkategorie.

Empfohlene Musterfestsetzungen

a) Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen

„Das Baugebiet *Name* wird festgesetzt als *Gebietstyp nach BauNVO*. In diesem Baugebiet ist zulässig ein Einzelhandelsbetrieb *Betriebstyp* (z. B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter, Kiosk usw.)* mit einer

maximalen Gesamtverkaufsfläche von *xy* m² und dem Hauptsortiment *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Jüchener Sortimentsliste).“

Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz V:

„Für diesen Einzelhandelsbetrieb werden die maximal zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Jüchener Sortimentsliste) *(entweder)* auf insgesamt *xy* % der Gesamtverkaufsfläche *(oder)* maximal 800 m² begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen aufgrund der nach Sortimentsgruppe differenzierenden potenziellen Schädigungswirkung für die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Ortszentren weitergehend gemäß folgender aus den örtlichen Angebotsverhältnissen in den Ortszentren abgeleiteten Übersicht begrenzt werden:

- 1 Sortiment oder Sortimentsgruppe *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Jüchener Sortimentsliste): maximal *xy* m² Verkaufsfläche (hier ist ein für den Einzelfall abgeleiteter Wert einzufügen)
- 2 *weitere Sortimente analog*

Aus Gründen der im Einzelhandelskonzept empfohlenen Angebotsbündelung, und aufgrund der zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sowie zur Wahrung ihrer Entwicklungschancen zu vermeidenden Angebotsdiversifizierung insbesondere von zentrenrelevanten Sortimenten, sollen die zulässigen Randsortimente sich jeweils erkennbar auf das Hauptsortiment beziehen.

Bei mehreren geplanten Einzelhandelsbetrieben innerhalb des gleichen Gebiets können die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen auf jeden Betrieb einzeln bezogen werden. Beispiel:

„In diesem Baugebiet sind zulässig ein Einzelhandelsbetrieb *Betriebstyp* (z. B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter, Kiosk usw.)* mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von *xy* m² und dem Hauptsortiment *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Jüchener Sortimentsliste) sowie ein Einzelhandelsbetrieb *weitere Betriebe analog*.“

„Die in den Einzelhandelsbetrieben zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Jüchener Sortimentsliste) sind je Betrieb auf [...] zu begrenzen.“

b) Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen

„Das Baugebiet *Name* wird festgesetzt als *Gebietstyp nach BauNVO*. In diesem Gebiet sind zulässig *Benennung der zulässigen Nutzungsarten, etwa bestimmte Gewerbebetriebe* [...]. In diesem Baugebiet sind Einzelhandelsbetriebe aller Art zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Jüchen sowie basierend auf den städtebaulichen Zielen zur gesamtgemeindlichen Steuerung des Einzelhandels (*in der Begründung näher zu benennen*) nicht zulässig.“

Ggf. Anwendung des „Handwerkerprivilegs“ in gewerblichen genutzten Gebieten gemäß Ansiedlungsleitsatz VI:

„Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist, wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist sowie wenn die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erkennbar sind.“

Hinweise zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Auf Grund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen. Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte.

7 Einordnung in Rede stehender Vorhaben in die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts

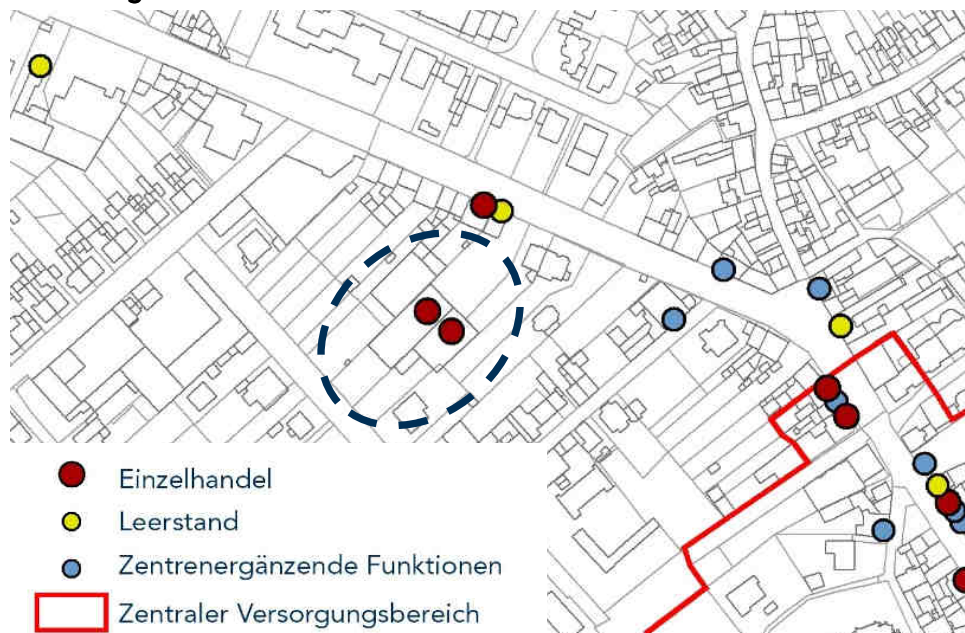
Aktuell stehen mehrere Einzelhandelsvorhaben in der Gemeinde Jüchen in Rede. Innerhalb des nachfolgenden Kapitels sollen diese in die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts eingeordnet und somit hinsichtlich ihrer jeweiligen Kongruenz zu den Ansiedlungsleitsätzen und Zielstellungen bewertet werden. Es handelt sich hierbei um die Zusammenlegung zweier Fachmärkte im Ortsteil Jüchen sowie die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und die Erweiterung bestehender Lebensmitteldiscounter im Ortsteil Hochneukirch innerhalb des abgegrenzten Nahversorgungsstandortes Nordring.

7.1 Zusammenlegung zweier Fachmärkte im Ortsteil Jüchen

Ausgangssituation und Vorhabenbeschreibung

Nördlich der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Jüchen bestehen zwei Fachmärkte (Centershop sowie Bau & Hobby) an der Odenkirchener Straße mit einer Angebotsstruktur, die sich gleichermaßen aus mehreren zentrenrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Warenangeboten zusammensetzt.

Abbildung 28: In Rede stehender Vorhabenstandort



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2011 und 01/2015; Kartengrundlage: Gemeinde Jüchen.

Dabei entfallen auf einen Betrieb überwiegend zentrenrelevante und auf den anderen Fachmarkt überwiegend nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente. In beiden Fällen ist ein eindeutiges Hauptsortiment, welches einen signifikanten Anteil der Verkaufsfläche beansprucht, nicht zu identifizieren, so dass sich die Betriebe einer klassischen Einordnung in die Systematik des Einzelhandels entziehen.⁴³ Aktuell besteht für den Standort eine Baugenehmigung für zwei Betriebe mit jeweils 600 m² Verkaufsfläche, wobei weder festgesetzt wird, welche Sortimente noch welche sortimentsbezogenen Verkaufsflächenumfänge zulässig sind.

Der Vorhabenbetreiber wünscht eine Zusammenlegung beider Märkte zu einem Fachmarkt mit einem hohen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten, entsprechend der fortgeschriebenen Jüchener Sortimentsliste. Ein eindeutiges Hauptsortiment ist ebenfalls bei dem in Rede stehenden Vorhaben nicht zu identifizieren, wobei angenommen werden kann, dass sich das dargebotene Warensortiment an dem der Bestandsbetriebe orientieren wird. Folglich ist aus fachgutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass der Betrieb damit ein nicht unerhebliches Gefahrenpotenzial für das nahegelegene Ortszentrum darstellt, gerade auch vor dem Hintergrund der vergleichsweise geringen Verkaufsflächenausstattung. Es bestehen allerdings auch stadtentwicklungspolitische Zielstellungen den bestehenden Betrieb innerhalb des Ortsteils Jüchen zu erhalten und damit den Einzelhandelsstandort Jüchen insgesamt nicht zu schwächen.

Einschätzung der Kongruenz zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Wie dargestellt entzieht sich das Vorhaben der klassischen Einordnung von Einzelhandelsbetrieben, da kein eindeutig zu identifizierendes Hauptsortiment festzustellen ist. Eine Einordnung in das Einzelhandelskonzept könnte somit, je nach Sortimentsgestaltung in den Ansiedlungsleitsatz I oder III erfolgen.

Wenn eine **überwiegend zentrenrelevante** Sortimentierung besteht, ist entsprechend des Ansiedlungsleitsatzes I eine Ansiedlung des Vorhabens innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Ortszentrum Jüchen bzw. Ortszentrum Hochneukirch zu empfehlen. Der Vorhabenstandort befindet sich allerdings außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, womit keine Kongruenz zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts besteht.

Verfügt das Vorhaben über eine überwiegend **nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante** Sortimentsstruktur, so soll entsprechend des Ansiedlungsleitsatzes II eine Ansiedlung primär am Sonderstandort GE Neusser Straße erfolgen bzw. wird eine Standortbündelung innerhalb der Gemeinde empfohlen. Grundsätzlich wäre das Vorhaben damit an dem bestehenden Standort möglich. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass in diesem Fall die zentrenrelevanten Randsortimente einen erheblich größeren Verkaufsflächenanteil als 10 % der Gesamtverkaufsfläche ausmachen würden, womit keine Kongruenz zum Ansiedlungsleitsatz IV besteht. Dieser legt fest, dass außerhalb von zentra-

⁴³ Vgl. Kuschnerus 2007, Rn. 57 und 58.

len Versorgungsbereichen der Anteil zentrenrelevanter Sortimente maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen soll.

Somit besteht auch in diesem Fall keine Kongruenz zur vorliegenden Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts, sofern keine erhebliche Reduzierung des Anteils der Verkaufsfläche von zentrenrelevanten Sortimenten erfolgt.

Möglichkeit zur Herstellung der Kongruenz zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Fraglich ist damit, ob durch eine Modifizierung des Vorhabens eine Kongruenz zum Einzelhandelskonzept hergestellt werden kann oder zumindest eine begründete Abweichung aufgrund der stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen möglich erscheint.

Vor diesem Hintergrund können folgende Modifikationen des Vorhabens empfohlen werden, die zumindest nicht den Aussagen und Empfehlungen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts entgegenstehen, so dass eine begründete Abweichung von den Ansiedlungsleitsätzen erfolgen kann:

- Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens auf maximal 800 m² und damit keine Überschreitung der Schwelle der Großflächigkeit,
- Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auf max. 500 m² Verkaufsfläche und damit Minimierung des Gefahrenpotenzials für den zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Jüchen sowie
- Begrenzung der einzelnen sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen in Anlehnung an die Ausstattung der zentralen Versorgungsbereiche.
- Diese Empfehlungen sollen im Rahmen einer bauleitplanerischen Absicherung über die Ausweisung eines Sondergebiets (zzgl. der sortimentsspezifischen Verkaufsflächenbegrenzungen) festgesetzt werden.

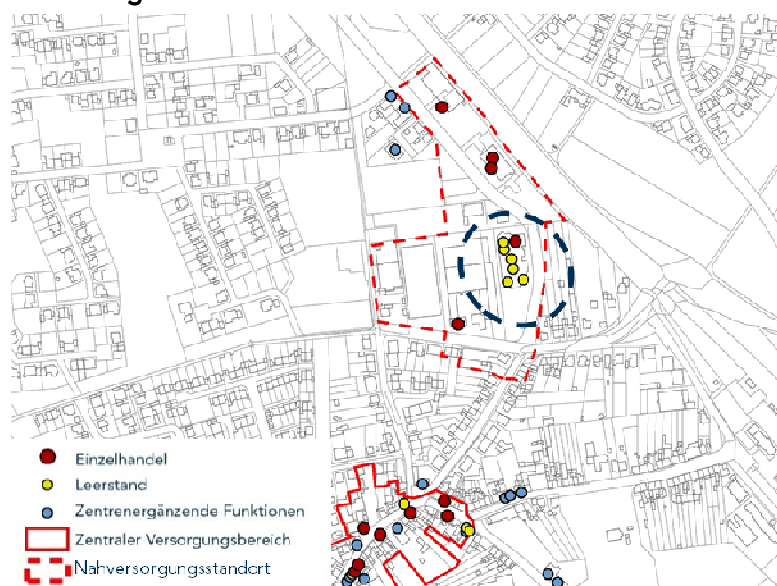
Unter Berücksichtigung dieser Modifizierungen ist, vor dem Hintergrund der stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen eine begründete Abweichung von den Ansiedlungsleitsätzen möglich. Dabei ist zu betonen, dass der Betrieb sowohl faktisch als auch planungsrechtlich eine geringere Verkaufsfläche gegenüber der Ausgangssituation aufweist. So wird der faktische Bestand an zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Zuge der bauleitplanerischen Absicherung einer Betriebszusammenlegung um rd. 170 m² Verkaufsfläche und der bisher bauordnungsrechtlich mögliche zentrenrelevante Verkaufsflächenbestand sogar um rd. 700 m² Verkaufsfläche reduziert. Somit wird ebenfalls das Gefahrenpotenzial für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde Jüchen aufgrund der Ausstattung mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der ZVBs signifikant minimiert. Im Rahmen der empfohlenen bauleitplanerischen Absicherung der Betriebszusammenlegung wird zudem insgesamt einem wesentlichen Ziel des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts entsprochen, nämlich

der Reduzierung der Verkaufsfläche von zentrenrelevanten Sortimenten, entsprechend der Jüchener Sortimentsliste, in Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

7.2 Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Ortsteil Hochneukirch

Im Ortsteil Hochneukirch steht die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel, zentren- und nahversorgungsrelevant nach Jüchener Sortimentsliste) innerhalb des Nahversorgungsstandortes Nordring in Rede.

Abbildung 29: In Rede stehender Vorhabenstandort



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2011 und 01/2015; Kartengrundlage: Gemeinde Jüchen.

Entsprechend des Ansiedlungsleitsatzes II besteht eine generelle Kongruenz zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts, da der in Rede stehende Standort ein Positivraum für Vorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten darstellt.

Für den Standort sind innerhalb des Zentrenkonzepts allerdings noch weiterreichende Zielstellungen empfohlen worden. Demnach soll der Nahversorgungsstandort Nordring eine Versorgungsfunktion für die Ortsteile Hochneukirch, Otzenrath-Spenrath, Holz und Hackhausen übernehmen. Dem Nahversorgungsstandort kommt demnach die Grundversorgungsfunktion von rd. 7.585 EW zu. Entsprechend der Analysen kann langfristig die Geschäftsaufgabe des aktuell nicht vollumfänglich marktgängig aufgestellten nah & frisch nicht ausgeschlossen werden. Ansiedlungs- oder Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Hochneukirch für entsprechende Vorhaben sind zudem aktuell nicht ersichtlich.

Unter Berücksichtigung der dem Nahversorgungsstandort zugewiesenen Grundversorgungsfunktion für rd. 7.585 Einwohner ergibt sich ein Kaufkraftvolumen von rd. 16,8 Mio.

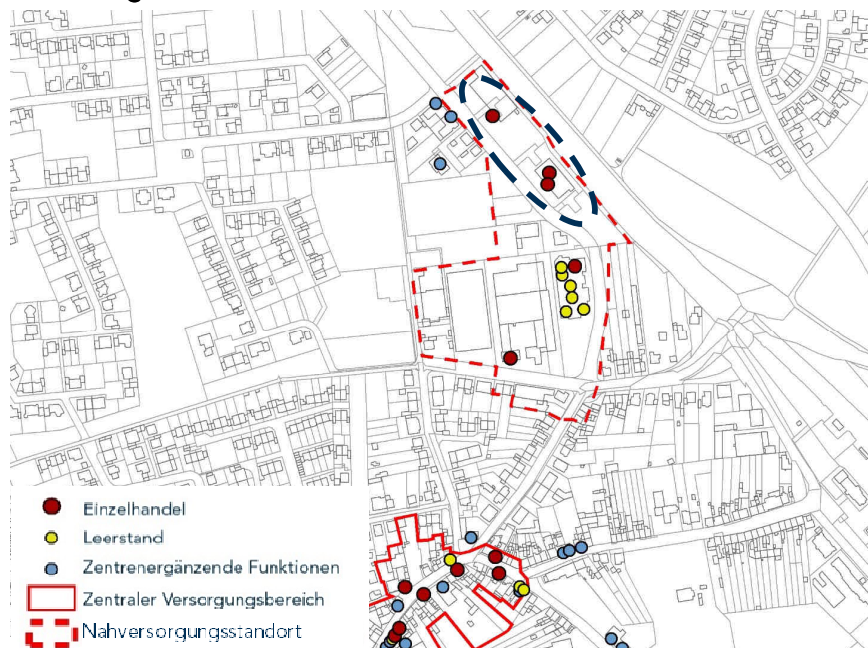
Euro p.a. für die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel. Es ist anzunehmen, dass hiervon rd. 40 % durch Lebensmittelvollsortimenter, rd. 40 % durch Lebensmitteldiscounter und rd. 20 % durch sonstige Angebote (z.B. Lebensmittelhandwerk, sonstiger Lebensmittel Einzelhandel) gebunden werden können. Für das Lebensmittelvollsortiment ergibt sich demnach – unter Berücksichtigung von branchenüblichen Flächenleistungen – ein rechnerisches Verkaufsflächenpotential von rd. 1.700 – 1.900 m² Verkaufsfläche in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel. Unter Berücksichtigung dieser ersten überschlägigen Bewertung ist ersichtlich, dass ein ausreichendes Verkaufsflächenpotenzial – auch unter Berücksichtigung des Anbieters im ZVB Hochneukirch – zur Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelvollsortimenters zur Versorgung der 7.585 Einwohner im Rahmen der zugedachten Versorgungsfunktion des Nahversorgungsstandortes besteht.

Demnach besteht eine vollumfängliche Kongruenz zur Teilfortschreibung zum Einzelhandelskonzept, wobei eine verträgliche und tragfähige Verkaufsflächendimensionierung, vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion und den möglichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, im Rahmen einer vorhabenbezogenen Verträglichkeitsprüfung zu ermitteln ist.

7.3 Erweiterung der Lebensmitteldiscounter im Ortsteil Hochneukirch

Im Ortsteil Hochneukirch steht ebenfalls die Erweiterung der Lebensmitteldiscounter (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel, zentren- und nahversorgungsrelevant nach Jüchener Sortimentsliste) innerhalb des abgegrenzten Nahversorgungsstandortes Nordring in Rede.

Abbildung 30: In Rede stehende Vorhabenstandorte



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05/2011 und 01/2015; Kartengrundlage: Gemeinde Jüchen.

Die Kongruenz zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts ist ebenfalls, analog zur Erläuterung für das in Rede stehende Vorhaben Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, positiv zu bewerten. Die Vorhaben befinden sich beide innerhalb eines Positivraums für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente und sichern die Grundversorgung für die Ortsteile Hochneukirch, Otzenrath-Spenrath, Holz und Hackhausen.

Grundsätzlich besteht die stadtentwicklungspolitische Zielstellung diese Betriebe, welche der Sicherung der Nahversorgung der zugeordneten Siedlungsbereiche mit rd. 7.585 Einwohnern dienen, in ihrem Bestand zu sichern und diesen entsprechend eine marktgängige Aufstellung zu ermöglichen. Für Lebensmitteldiscounter ergibt sich – analog zu der Herleitung von Flächenpotenzialen für Vollsortimenter, unter Berücksichtigung von branchenüblichen Flächenleistungen – ein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial von rd. 1.300 – 1.500 m² in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel. Dieses Potenzial wird aktuell zu einem überwiegendem Teil, jedoch nicht vollumfänglich, durch die bereits im Bestand vorhandenen Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto abgeschöpft.

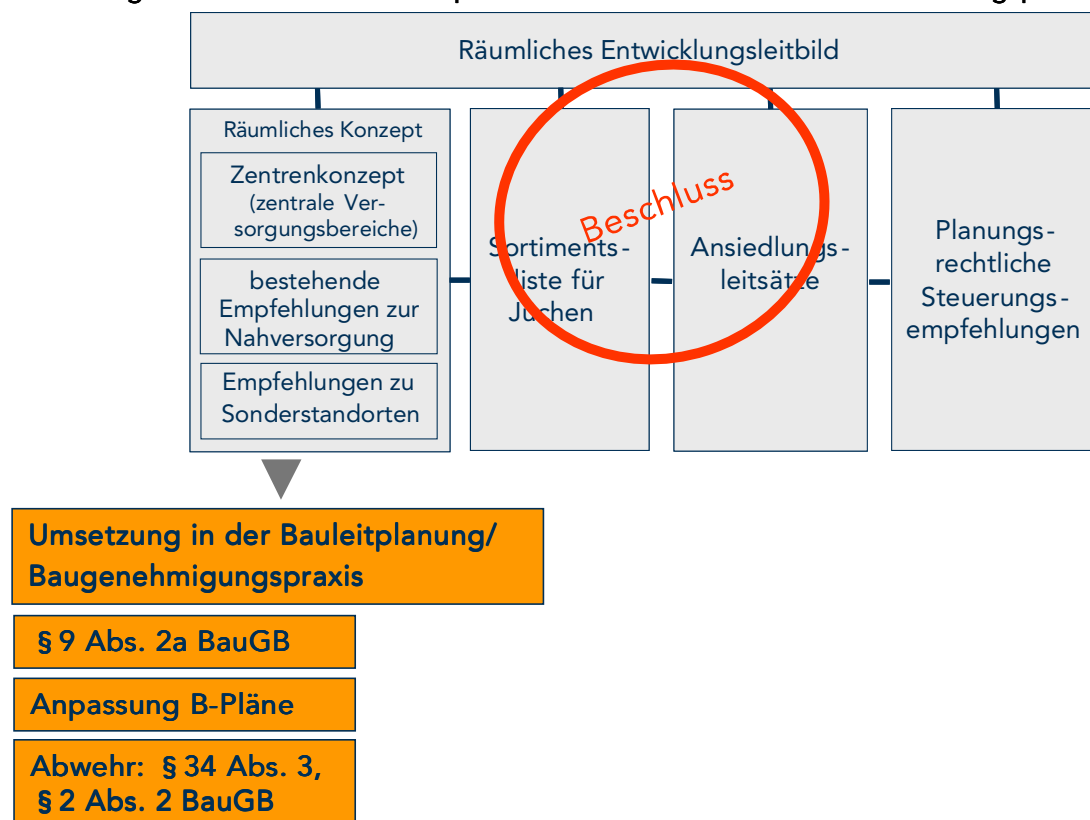
Eine angemessene Erweiterung der ansässigen Lebensmitteldiscounter kann folglich als kongruent zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts im Rahmen des Ansiedlungsleitsatzes II dargestellt werden. Es besteht allerdings, mit Blick auf die bereits bestehenden Verkaufsflächenumfänge am Standort, die Anforderung des Nachweises einer verträglichen und tragfähigen Verkaufsflächendimensionierung des Erweiterungsvorhabens, unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion und den Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie den Nahversorgungsstrukturen.

8 Schlusswort

Die Gemeinde Jüchen verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über eine ausbaufähige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der Ortszentren. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch den parallel einberufenen Arbeitskreis – Entwicklungsszenarien und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss dieses Einzelhandelskonzepts durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung bindend (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB); zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

Abbildung 31: Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik



Quelle: Eigene Darstellung

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so z. B. im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in den Ortszentren oder dem Nahversorgungsstandort Nordring), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix, dem Marktauftritt etwa der Zentren und dem Nahversorgungsstandort Nordring oder zur städtebaulichen Ausprägung des Sonderstandortes Gewerbegebiet Neusser Straße) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.

Anhang

Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur und Handelsfachdaten

Beckmann, Ralf / Böcker, Mone / Lindemann, Maik / Nyhues, Jens (2007): Leitfaden Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Berlin

EHI Retail Institute (2005): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2005/2006. Köln

EHI Retail Institute (2006): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2006/2007. Köln

EHI Retail Institute (2007): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2007/2008. Köln

EHI Retail Institute (2008): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des internationalen Handels. Schwerpunkt Deutschland, Österreich, Schweiz Ausgabe 2008/2009. Köln

EHI (2008/2009): Handel aktuell. Köln

EHI (2013/2014): Handel aktuell. Köln

Hahn-Immobilien (2006): Real Estate Report 06. Bergisch Gladbach.

Hahn Gruppe (2007): Retail Real Estate Report 2007/2008. Bergisch Gladbach.

Hahn Gruppe (2008): Retail Real Estate Report 2008/2009. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2009): Retail Real Estate Report 2009/2010. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2010): Retail Real Estate Report 2010/2011. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2012): Retail Real Estate Report 2011/2012. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2013): Retail Real Estate Report 2012/2013. Bergisch Gladbach

IfH Institut für Handelsforschung (2005): Branchendokumentation zum Betriebsvergleich Einzelhandel. Köln

IfH Institut für Handelsforschung (2013): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2013. Köln

Gemeinde Jüchen: Einwohnerdaten Gemeinde Jüchen (Stand der Daten: 31.12.2013)

Geographisches Planungsbüro Dipl.-Geographin Nathalie Franzen (2013): Dorfentwicklungskonzept 2013. Gau-Odernheim

Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn

Stadt + Handel (2012): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Jüchen. Dortmund

Statistisches Bundesamt (WZ 2003) (2003): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2003.

Statistisches Bundesamt (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden

Sonstige Quellen

Website Handelsdaten: www.handelsdaten.de

Website HDE: www.einzelhandel.de

Website IT.NRW: www.it.nrw.de

Website Statistisches Bundesamt (Destatis): www.destatis.de

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2:	Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept _____	13
Abbildung 3:	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen _____	18
Abbildung 4:	Verkaufsflächenbestand nach Sortimentsgruppen 2015 und 2012 _____	23
Abbildung 5:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____	32
Abbildung 6:	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Jüchen _____	33
Abbildung 7:	Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft _____	34
Abbildung 8:	Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2010 _____	35
Abbildung 9:	Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Ziel-Zentralität _____	36
Abbildung 10:	Übergeordnete Entwicklungszielstellung _____	41
Abbildung 11:	Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren _____	44
Abbildung 12:	Die Zentren- und Standortstruktur in der Gemeinde Jüchen im Bestand (2012) _____	45
Abbildung 13:	Die Zentren- und Standortstruktur im Ortsteil Jüchen im Bestand _____	48
Abbildung 14:	Herleitung und Abgrenzung der räumlichen Entwicklungszielstellungen im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Jüchen _____	49
Abbildung 15:	Räumliche Festlegung des Ortszentrums Jüchen als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	51
Abbildung 16:	Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Hochneukirch _____	54
Abbildung 17:	Räumliche Festlegung des Ortszentrums Hochneukirch als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	56
Abbildung 18:	Die Zentren- und Standortstruktur im Ortskern Hochneukirch im Bestand _____	58
Abbildung 19:	Räumliche Fassung des Nahversorgungsstandorts Nordring _____	59
Abbildung 20:	Bewertungskategorien für Lebensmittelmärkte (EHK 2012) _____	62
Abbildung 21:	Die Nahversorgungsstruktur in Jüchen im Überblick (EHK 2012) _____	64

Abbildung 22:	Nahversorgungsstruktur im Siedlungsschwerpunkt Jüchen (EHK 2012)	66
Abbildung 23:	Nahversorgungsstruktur im Siedlungsbereich Hochneukirch (EHK 2012)	68
Abbildung 24:	Nahversorgungsstruktur im Siedlungsschwerpunkt Gierath (2012)	69
Abbildung 25:	Einzelhandelsbestand Sonderstandort GE Neusser Straße	76
Abbildung 26:	Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße	77
Abbildung 27:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche am Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße	78
Abbildung 28:	Räumliche Festlegungsempfehlung Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße	82
Abbildung 29:	In Rede stehender Vorhabenstandort	102
Abbildung 30:	In Rede stehender Vorhabenstandort	105
Abbildung 31:	In Rede stehende Vorhabenstandorte	106
Abbildung 32:	Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	108

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Übersicht über die aktualisierten bzw. nachrichtlich übernommenen Kapitel _____	2
Tabelle 1:	Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	6
Tabelle 2:	Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	7
Tabelle 3:	Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2015 _____	14
Tabelle 4:	Die Bevölkerungsverteilung in Jüchen _____	19
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in Jüchen _____	21
Tabelle 6:	Veränderung des Einzelhandelsangebots zwischen 2012 und 2015 _____	22
Tabelle 7:	Entfernung und Fahrzeit in die umliegenden Ober- und Mittelzentren _____	25
Tabelle 8:	Relevante Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte der Gemeinde Jüchen inkl. Veränderung zu 2012 _____	26
Tabelle 9:	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Jüchen _____	37
Tabelle 10:	Entwicklungsrahmen für üblicherweise zentrenrelevante Sortimente* _____	40
Tabelle 11:	Räumliche Entwicklungszielstellung für den ZVB Ortszentrum Jüchen _____	50
Tabelle 12:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Ortszentrum Jüchen _____	51
Tabelle 13:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Ortszentrum Hochneukirch _____	55
Tabelle 14:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den Nahversorgungsstandort Nordring _____	60
Tabelle 15:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Jüchen gesamt (EHK 2012) _____	63
Tabelle 16:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Siedlungsschwerpunkt Jüchen (EHK 2012) _____	65
Tabelle 17:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Siedlungsschwerpunkt Hochneukirch (EHK 2012) _____	67
Tabelle 18:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Siedlungsschwerpunkt Gierath (EHK 2012) _____	69

Tabelle 19:	Empfehlungen zur Nahversorgung_____	72
Tabelle 20:	Empfehlungen zur Nahversorgung_____	72
Tabelle 21:	Empfehlungen zur Nahversorgung_____	73
Tabelle 22:	Einzelhandelsrelevante Daten zum Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße _____	77
Tabelle 23:	Empfohlene gesamtgemeindliche Standortprioritäten für den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel _____	80
Tabelle 24:	Zusammengefasste Entwicklungsempfehlungen Sonderstandort Gewerbegebiet Neusser Straße _____	83
Tabelle 25:	Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten ____	85
Tabelle 26:	Sortimentsliste für die Gemeinde Jüchen („Jüchener Liste“) ____	87

Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Seit neuester Zeit wird auch von Formaten und Vertriebschienen gesprochen. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft)

Business Improvement District (BID)

Ein Business Improvement District (BID) ist ein räumlich begrenzter, meist innergemeindlicher Bereich, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende mit dem Ziel zusammenschließen, das unmittelbare betriebliche und gemeindliche Umfeld zu verbessern. Von einem derartigen Public Private Partnership - Modell, also der Zusammenarbeit von öffentlich-rechtlichen und privaten Akteuren, können sowohl Städte und Gemeinden, als auch Verbraucher und Wirtschaft profitieren.

In Deutschland gibt es bislang noch keine bundesrechtliche Grundlage zur Gründung eines BID. Einige Länder haben jedoch den Ansatz aufgegriffen und als Lösungsansatz für Standorte diskutiert, die von Trading down-Prozessen betroffen sind. In Hamburg wurde das erste Landesgesetz zu der Einrichtung eines BID verabschiedet, in NRW wird die Gründung von so genannten Immobilien und Standortgemeinschaften (ISG) gefördert.

Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie in der Regel nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, die im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

Fabrikladen (Factory Outlet)

Herstellereigenes Einzelhandelsgeschäft, in der Regel mit minimierter Ausstattung und Selbstbedienung, in dem ein Hersteller im Direktvertrieb vor allem seine Warenüberhänge und seine Zweite-Wahl-Ware verkauft. Standort für einen Fabrikladen sind entweder ein größerer Raum beim Hersteller selbst oder ein verkehrsgünstig gelegener Verkaufsraum in der Nähe.

Fachdiscounter

Ein meist klein- bis mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service anbietet. Das Sortiment ist dabei flach und schmal und wird oft zu den niedrigen Preisen angeboten.

Fachgeschäft

Spezialisierte und branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnet. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m². Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

Fachmarkt

Fachgeschäft der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigen Betrieb mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Die Standorte sind meist autokundenorientiert, davon einige Sortimente Innenstadt-nah (Drogerien), andere isoliert in gewachsenen oder geplanten Zentren. Verkaufsfläche > 800 m². Je nach Typ des Fachmarktes sind verschiedene Größenordnungen üblich (z. B. Drogeriefachmärkte mit ca. 800 m², Elektrofachmarkt 2.000 - 4.000 m² (z. B. Saturn), Baumarkt 2.000 - 15.000 m², Möbelmarkt bis zu 50.000 m²).

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittssortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

Factory-Outlet-Center (FOC)

Mittel- bis großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikladen) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion

und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe.

Grenzrentabilität

Grenze der Einnahmen-Kosten-Relation, unterhalb derer ein Einzelhandelsbetrieb – unter Berücksichtigung lokaler Nachfrage- und Wettbewerbsbedingungen sowie zeitgemäßer, handelstypischer Betriebsgestaltung – nicht dauerhaft wirtschaftlich zu betreiben ist.

Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

Modell zur Aufwertung von Handelsstandorten, das auf Grundlage der Idee der BID die Bildung von Gemeinschaften aus Grund- und Immobilienbesitzern und öffentlichen Planungsträgern fördert. Die Mitgliedschaft in einer ISG ist freiwillig und unterscheidet sich so maßgeblich vom amerikanischen Modell des BID.

Innenstadt

Das Gebiet einer Stadt, in dem sich die gesamtgemeindlich und überörtlich bedeutsamen Institutionen konzentrieren. Der Begriff der Innenstadt ist in der Regel nicht mit demjenigen des Innenstadtzentrums (IZ) gleichzusetzen, da die Abgrenzung neben der baulichen Dichte und der Dichte der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen auch die historische Entwicklung und Bedeutung von Zentrenbereichen berücksichtigt, weniger als der Begriff des IZ jedoch auf dem Einzelhandel beruht.

Innenstadtzentrum (IZ)

Einzelhandelsrelevante Lagebezeichnung für städtebaulich-funktionell abgegrenzte Innenstadtbereiche. Bei der Abgrenzung des IZ gegenüber weiteren Innenstadtbereichen wird die Konzentration gesamtgemeindlich und überörtlich bedeutender Funktionen ebenso berücksichtigt wie die Dichte des bestehenden Handelsbesatzes oder städtebauliche Eigenschaften. Da das IZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Das IZ ist je nach örtlicher Ausprägung nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit dem historischen oder statistischen Zentrum.

Katalogschauraum

Kleinflächige Ausstellungsläden, in denen nicht verkauft wird, sondern jeder Artikel meist nur einmal vorhanden ist und bestellt werden kann. Er verbindet Versandhauswerbung mit der Verkaufsstätte.

Kaufhaus

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke Konzentration auf bestimmte Warengruppen. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Verkaufsfläche > 1.000 m²

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommener

Kredite, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremdregionen einem Marktgebiet zufließen.

Kaufkraftkennziffer

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der Kaufkraft. Sie gibt an, wie viel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geographische Einheit entfällt. Errechnet wird sie durch Multiplikation des Bevölkerungsanteils des Gebiets an der Gesamtbevölkerung mit einem Kaufkraftfaktor, der nur aus Nettoeinkommen der im Gebiet ansässigen Bevölkerung besteht. Sie gibt die Höhe des durchschnittlichen Nettoeinkommens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt zwischen 250 - 800 m², in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 - 13 %.

Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist in der Regel innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 - 75 % bei der Fläche (35 - 50 % des Umsatzes).

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern.

Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsoriment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsoriment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsoriment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

Städtebaulich integrierte Lage (siL)

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentraler Versorgungsbereich einzuordnen.

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. In der Regel trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Stadtteilzentrum (STZ)/ Ortsteilzentrum (OTZ)

Zum Stadtteil- bzw. Ortsteilzentrum zählen diejenigen sonstigen zentralen Bereiche einer Kommune, die wie das Innenstadtzentrum über einen hohen Besatz an Einzelhandelsbetrieben, über weitere Zentrenfunktionen sowie über städtebauliche Zentrenmerkmale verfügen. Hinsichtlich der Nutzungsdichte, der städtebaulichen Ausprägung und der Lage im Stadtgebiet bzw. der Verkehrsanbindungen ist das STZ/OTZ gegenüber dem Innenstadtzentrum allerdings als nachgeordnet zu bewerten. Da ein STZ/OTZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Ein Stadtteil- oder Ortsteilzentrum ist nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit einem historischen oder statistischen kommunalen Nebenzentrum.

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 1.500 m², wobei hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze in der Handelsfachliteratur divergierende Auffassungen erkennbar sind.

Trading down Prozess

Ursprünglich die Bezeichnung einer sequentiellen Strategiealternative in der Positionierung von Einzelhandelsbetrieben.

Mit dieser Strategie versuchen z. B. Warenhäuser etablierten Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern auf der „grünen Wiese“ Paroli zu bieten. Dies geschieht meistens durch den radikalen Abbau von Verkaufspersonal und die Ausweitung der Selbstbedienung und Vorwahl anstelle von Beratung und Bedienung.

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „Trading down“ im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „Trading down“ den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standortes innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz in der Regel als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

Urban Entertainment Center (UEC)

Kombination von großflächigem Einzelhandel, Gastronomie und thematisch integrierte Freizeit und Unterhaltungsangebote (z. B. Multiplex Kino oder Musical Theater).

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (ca. 1.500 - 5.000 m²), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 - 60 %; Umsatz 20 - 40 %.

Verkaufsfläche

Zur Verkaufsfläche gehören all Bereiche des Betriebes, die von den Kunden Betreten werden können und in denen Waren zum Kauf angeboten werden. Dabei ist unerheblich, ob diese innerhalb oder außerhalb von Gebäuden liegen. Des Weiteren gehört auch die Kassenzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken und ein Windfang zur Verkaufsfläche. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Stadtteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

