

# Kon-<sup>08/2021</sup> zept

Einzelhandelskonzept für die Stadt  
Heiligenhaus



**STADT+HANDEL**

Neue Wege. Klare Pläne.

# Impressum

---

## AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und  
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-  
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

### **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

### **Standort Hamburg**

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

### **Standort Leipzig**

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

---

## AUFTRAGGEBER

**Stadt Heiligenhaus**

---

## VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler**

**Jens Nußbaum, M. A.**

**Katharina Ruhr, M. Sc.**

Dortmund,

02.08.2021

# Inhaltsverzeichnis

	<b>KAPITEL</b>	<b>SEITE</b>
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Rechtliche Rahmenvorgaben</b>	<b>6</b>
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	6
2.2	Raumordnerische Regelungen	7
<b>3</b>	<b>Methodik</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Markt- und Standortanalyse</b>	<b>13</b>
4.1	Trends im Einzelhandel	13
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	19
4.3	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	21
4.4	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	25
4.5	Städtebauliche Analyse	30
4.6	Nahversorgungsanalyse	35
4.7	Bewertung der Entwicklung seit 2009	39
4.8	Exkurs Forum Hitzbleck	40
4.9	Zwischenfazit	41
<b>5</b>	<b>Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung</b>	<b>44</b>
5.1	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Heiligenhaus	44
5.2	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven	45
<b>6</b>	<b>Einzelhandelskonzept für Heiligenhaus</b>	<b>56</b>
6.1	Zentrenkonzept	56
6.2	Nahversorgungskonzept	73
6.3	Sonderstandortkonzept	77
6.4	Sortimentsliste	84
6.5	Steuerungsleitsätze	87
6.6	Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen	92
<b>7</b>	<b>Schlusswort</b>	<b>97</b>

Die Einzelhandelsentwicklung unterliegt in Heiligenhaus einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf die städtischen Strukturen. Nach der Insolvenz der Gießerei Hitzbleck im Jahr 2009, fand sich ein Investor, der die Entwicklung eines Einzelhandelsgroßprojektes auf dem Hitzbleck-Gelände vorantrieb. Der Hochbau des Projektes startete im Jahr 2019, die Eröffnung des sogenannten Forum Hitzbleck fand Anfang des Jahres 2021 statt. Neben kleineren Einzelhandelsgeschäften sind insbesondere große Nahversorgungsbetriebe in das Forum Hitzbleck eingezogen. Aufgrund der unmittelbar räumlichen Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum sowie der Verlagerung wichtiger Magnetbetriebe von der Hauptstraße in das Forum Hitzbleck haben sich wesentliche strukturelle Veränderungen in der Innenstadt ergeben.

Daneben sind in Heiligenhaus auch bundesweite Trends in der Einzelhandelsentwicklung festzustellen: Veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (z. B. anhaltende Konzentrationsprozesse, Entwicklung neuer Betriebstypen und des Online-Handels, steigende Standortanforderungen) und der Nachfrageseite (z. B. demografischer Wandel, Individualisierungsprozesse, Änderungen im Konsumverhalten) äußern sich auch in Heiligenhaus in Form von Betriebsaufgaben kleinerer, inhabergeführter Geschäfte auf der einen Seite und Einzelhandelsansiedlungen bzw. -verlagerungen von meist flächenintensiven, filialisierten Betrieben auf der anderen Seite.

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

Zusätzlich sind lokale und regionale Strukturmerkmale zu berücksichtigen. Die Stadt Heiligenhaus hat in der Funktion als Mittelzentrum in Bezug auf den Einzelhandel vornehmlich die Versorgung für den qualifizierten Grundbedarf sowie darüber hinaus die Versorgung im mittelfristigen Bedarfsbereich für ihre Bürgerinnen und Bürger zu übernehmen. Die Sicherung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen und gleichzeitig städtebaulich zielführenden Nahversorgungsangebotes zählt somit, insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen, zu den Zukunftsaufgaben von Heiligenhaus. Gleichzeitig gilt es, das gewachsene Innenstadtzentrum in seiner Funktion als städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mitte der Stadt zu sichern. Inwiefern der Einzelhandel einen Beitrag zu diesem Ziel zu leisten vermag, wird im folgenden Konzept spezifiziert. Dabei spielen vor allem die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Heiligenhaus eine bedeutende Rolle.

Die Stadt Heiligenhaus beabsichtigt daher, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte gesichert werden. Nicht zuletzt wird durch die Gesamtkonzeption eine

funktionierende, wohnortnahe Grundversorgung gesichert und optimiert. Dabei werden die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

- Konzeptioneller Umgang mit dem Forum Hitzbleck in Bezug auf das Innenstadtzentrum inkl. einer Chancen- und Risiken-Bewertung des Projektes
- Neuordnung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum unter Einbindung des Forum Hitzbleck
- Suche nach Standorten für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel
- Ausweisung von Nahversorgungsstandorten (inkl. konzeptionellem Umgang mit dem real-Standort)

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Heiligenhaus zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Einzelhandelskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlergemeinschaft, das Stadtmarketing sowie die Bürgerinnen und Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt und zusätzlich in einem begleitenden Arbeitskreis erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Heiligenhaus Berücksichtigung finden.

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie können im Folgenden nicht weiter berücksichtigt werden, da zum Zeitpunkt der Konzeptfortschreibung (Stand: 07/2021) ein Ende der Pandemie noch nicht absehbar ist. Es ist aus fachgutachterlicher Sicht jedoch von Folgewirkungen auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt Heiligenhaus auszugehen. So sind aktuell deutlich verstärkte Verschiebungen von stationären zu digitalen Absatzkanälen zu beobachten. Die Branchen des Einzelhandels sind dabei in unterschiedlichem Maße betroffen. Auch weitere wichtige Frequenznutzungen in Zentren stehen vor der Herausforderung, die wirtschaftlichen Verwerfungen der Pandemie und der Kontaktbeschränkungen zu kompensieren. Nach dem derzeitigen Stand der Entwicklungen begrenzen sich die Auswirkungen in der Stadt Heiligenhaus auf (geringe) Umsatzverluste, wodurch aktuell kein erhöhtes Leerstandsrisiko zu erwarten ist. Wie sich die Situation im weiteren Verlauf der Covid-19-Pandemie entwickeln wird, kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschließend bewertet werden.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen. Dabei beachtet das Einzelhandelskonzept auch die **aktuelle Rechtsprechung zur Dienstleistungsrichtlinie des Europäischen Gerichtshofes**.<sup>1</sup> Diese sieht vor, dass die Wettbewerbsfreiheit des Einzelhandels nicht in unangemessenem Maße beschränkt werden darf. Entsprechend gibt das vorliegende Konzept Leitlinien für die Entwicklungen im Einzelhandel und von Standortbereichen vor, welche auf städtebaulichen Begründungen (z. B. Schutz zentraler Versorgungsbereiche) aufgebaut sind und somit die Entwicklungen in einem **erforderlichen, verhältnismäßigen** und **nicht diskriminierendem** Maße lenken sollen.

## 2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

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

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

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

<sup>1</sup> vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

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

von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.<sup>3</sup>

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

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

## 2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

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

### Landesplanerische Vorgaben

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in der Beschlussfassung vom 06.08.2019 finden sich folgende Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Heiligenhaus Beachtung bzw. Berücksichtigung finden:

- **[6.5-1 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels in allgemeinen Siedlungsbereichen:** „Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“

**[6.5-2 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen:** „Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.“

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

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

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.“

- **[6.5-3 Z] Beeinträchtigungsverbot:** „Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“
- **[6.5.4 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche:** „Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.“
- **[6.5-5 Z] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente:** „Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.“
- **[6.5-6 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente:** „Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.“
- **[6.5-7 Z] Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel:** „Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht,

wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“

- **[6.5-8 Z] Einzelhandelsagglomerationen:** „Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“
- **[6.5-9 G] Regionale Einzelhandelskonzepte:** „Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.“
- **[6.5-10 Z] Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung:** „Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes wurden unter Orientierung an den Vorgaben des LEP NRW in der Beschlussfassung vom 06.08.2019 erarbeitet.

### Regionalplanerische Vorgaben

Der für die Stadt Heiligenhaus relevante regionale Raumordnungsplan des Regierungsbezirks Düsseldorf in der 1. Auflage von Juli 2018 beinhaltet folgende regionalplanerische Ziele und Grundsätze bezüglich der einzelhandelsrelevanten Steuerungsinstrumente, die bei der weiteren Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes zugrunde zu legen sind:

- **[3.4-1 Z]** „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.“
- **[3.4-2 Z]** „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.“
- **[3.4-1 G]** „Die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Nr.1 BauNVO (Einkaufszentren) soll nur innerhalb der in der Beikarte 3B – Zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche – abgebildeten, zentralörtlich bedeutsamen Allgemeinen Siedlungsbereichen erfolgen.“

- **[3.4-2 G]** „Die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO soll nur dann erfolgen, wenn sichergestellt ist, dass eine Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr besteht. Vorhaben, die aufgrund des Umfangs ihrer Verkaufsflächen oder der Art ihrer Sortimente ein besonders großes Besucheraufkommen erwarten lassen, sollen nur an Standorten geplant werden, die an den öffentlichen Schienenpersonennahverkehr angebunden sind.“
- **[3.4-3 G]** „Die Kommunen sollen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklungsplanung zur Stärkung der Zentren regionale und kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte erarbeiten und fortschreiben. Wesentliches Element dabei ist die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen sowie die Erarbeitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste. Die zentralen Versorgungsbereiche sollen auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden.“

Die regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Heiligenhaus sind im vorliegenden Einzelhandelskonzept entsprechend berücksichtigt worden. Das kommunale Einzelhandelskonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf der gesamtstädtischen Ebene und ist künftig als die entscheidende Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

# 3 Methodik

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

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



Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes  
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

## Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen (siehe dazu Kapitel 1) orientierte städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

## Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

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

**Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen**

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	06/2021 <sup>4</sup>	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergän- zende Funktionen, Leerstände
Sekundär- statistische Analysen	Kaufkraftzahlen IFH Retail Consul- tants GmbH	2019	Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis bran- chen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Un- ternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, Hahn Retail Real Estate Report, IFH/BBE Struktur- und Marktdaten)	
Arbeitskreis- sitzungen	Durchführung durch Stadt + Handel	06/2020 09/2020	Prozessbegleitende Facharbeitskreise <sup>5</sup>	Diskussion der Ergebnisse der Analyse- phase sowie der konzeptionellen Bau- steine des Einzelhandelskonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

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

<sup>5</sup> Teilnehmende: Vertreterinnen und Vertreter der Stadtverwaltung, des Stadtmarketing-AK Handel, der IHK Düsseldorf sowie des Handelsverbandes NRW. Den Teilnehmenden der Arbeitskreise sei für ihr Mitwirken und ihre konstruktive Mitarbeit an dieser Stelle ausdrücklich gedankt.

# 4

# 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 einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Heiligenhaus. Einführend werden zunächst die relevanten Trends im Einzelhandel sowie die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

## 4.1 TRENDS IM EINZELHANDEL

Der Einzelhandel unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei bundesweite Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich dabei wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder“ und „Folgeeffekt“ nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist. Neben der Skizzierung dieser wechselseitigen Trends werden ebenso die aus den dargestellten Trends emergierenden Herausforderungen für die Stadt Heiligenhaus als Mittelzentrum sowie Rückschlüsse auf die örtliche Zentrenstruktur dargelegt.

### 4.1.1 Nachfrageseitige Aspekte

**Wertewandel:** Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit<sup>6</sup>, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel wieder an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen.

**Individualisierung:** Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.<sup>7</sup> Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.).

**Demografischer Wandel:** Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu.<sup>8</sup> Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Be-

<sup>6</sup> LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

<sup>7</sup> 2016: rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

<sup>8</sup> 2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).

deutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste).

**Online-/Sharing-Affinität:** Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen“) wird auf Konsumenten-seite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend disruptiv. Allerdings zeigen sich die für Kleinstädte wie Heiligenhaus so wichtigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs als überaus „robust“. Dies liegt zum einen in der Natur der Sache (schnell zu verbrauchende Konsumgüter lassen sich nicht teilen bzw. mieten), zum anderen aber auch an einer (noch) vorhandenen Skepsis beim Online-Einkauf von frischen Lebensmittel sowie der dafür nicht ausgelegten Transportlogistik (z. B. Kühlkette). Es ist jedoch davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig auch in diesem Marktsegment gesellschaftliche und technische Hürden überwunden werden. Die Entwicklung wird allerdings zunächst Großstädte bzw. hoch verdichtete Großstadregionen betreffen.



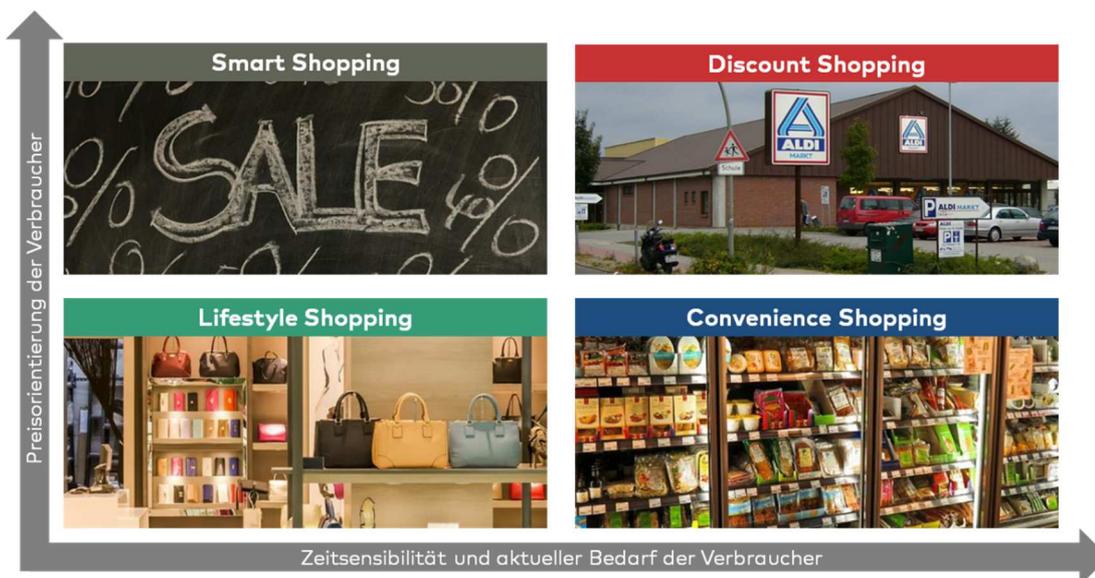
**Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse**

Quelle: Fotos (von links nach rechts) © M-SUR/Fotolia, pixabay, © oneinchpunch/Fotolia, pixabay.

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

**Erlebnisorientierung:** Der Erlebniseinkauf spielt nicht nur beim klassischen „Einkaufsbummel“ eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kunden zu gewinnen. Der Einkauf wird dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt u. a. zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.

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



**Abbildung 3: Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster**

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

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

### 4.1.2 Angebotsseitige Aspekte

**Filialisierung/Konzentration:** Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig – besonders deutlich wird dies insbesondere in kleineren Städten wie Heiligenhaus. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Dies betrifft im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel (siehe Abbildung 4). Eine wohnungsnah (fußläufige) adäquate Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlichen Raum und in Gebieten mit negativer Bevölkerungsentwicklung häufig nicht mehr gesichert oder nur schwer zu erreichen.

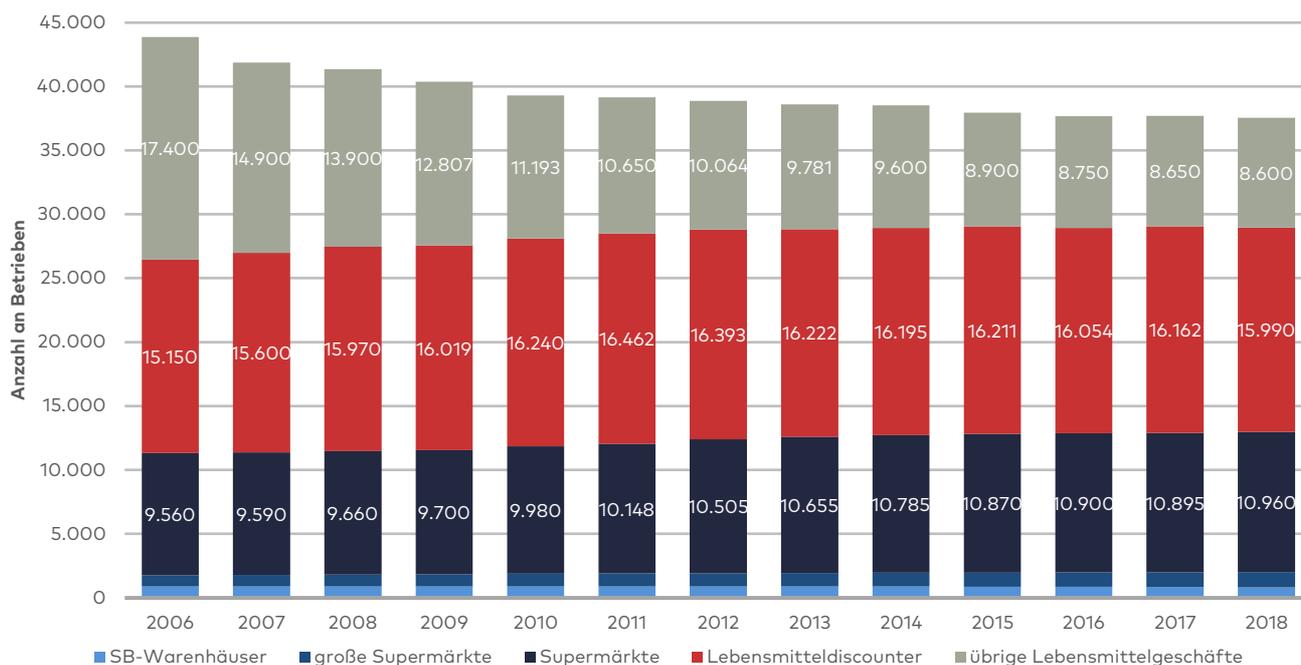


Abbildung 4: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

Bei Drogeriefachmärkten lässt sich aktuell als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten, welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert. Für kleinere Städte gestaltet es sich jedoch zunehmend anspruchsvoll, ein qualitativ hochwertiges Angebot in der Warengruppe Drogeriewaren vorzuhalten, da insbesondere grenzrentable Standorte im ländlichen Raum oder in Grundzentren von den Konzentrationsprozessen im Drogeriewarensegment betroffen sind.

**Verkaufsflächen- und Standortansprüche:** Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt.<sup>9</sup> Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere

<sup>9</sup> Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m<sup>2</sup>, 2016 rd. 804 m<sup>2</sup> (+14 %); (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m<sup>2</sup>, 2016 rd. 1.245 m<sup>2</sup> (+17 %).

City- und Metropolfilialkonzepte gibt, ist für kleinere Städte und ländliche Räume aktuell von einer Mindestgröße von 800 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup> VKF bei Neuansiedlungen auszugehen<sup>10</sup> (siehe Abbildung 5). Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadregionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.

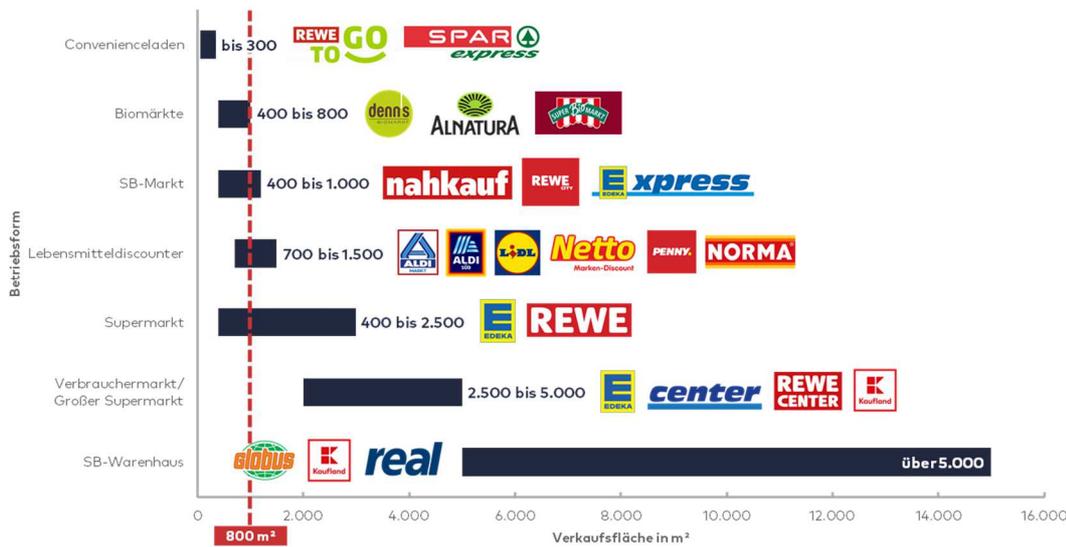


Abbildung 5: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

**Wandel der Betriebsformen:** Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen festzustellen. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (Betriebe und Umsatz) ergeben sich insbesondere für (große) Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und 2000er Jahren im Übergang zur Reifephase. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes infolge eines Trading-Up-Prozesses sowie einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen. Auch Drogeriefachmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und positionieren sich als „Kleinkaufhäuser“ mit einem entsprechend großen Warenspektrum. Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und

<sup>10</sup> Werte gelten für Lebensmitteldiscounter, Supermärkte i. d. R. mit deutlich höheren Verkaufsflächenansprüchen.

für die zentralen Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig abzuwägen.

**Umsatzentwicklung:** Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt.<sup>11</sup> Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten vieler Betriebe v. a. bedingt durch den Online-Handel und mit räumlichem Fokus auf Klein- und Mittelstädte.

**Nachfolgeproblematik:** Insbesondere in kleineren Städten mit einem hohen Anteil inhabergeführter Geschäfte stellt sich im Zuge des demografischen Wandels auch die Frage der Geschäftsinhabernachfolge. Aufgrund hoher Arbeitsbelastung, langen Ladenöffnungszeiten, hoher Konkurrenz durch Filialisten und den Online-Handel, eigentümergeitigen Erwartungen an die Miethöhe und den weiteren oben skizzierten sozioökonomischen Rahmenbedingungen wird die Nachfolgersuche jedoch zunehmend anspruchsvoller. So stehen Ladenlokale nach dem Wechsel der Eigentümer in den Ruhestand oftmals leer. Immobilienseitige Defizite (z. B. geringe Verkaufsfläche, fehlende Barrierefreiheit, Renovierungs-/Sanierungsstau) erschweren die Situation weiter.

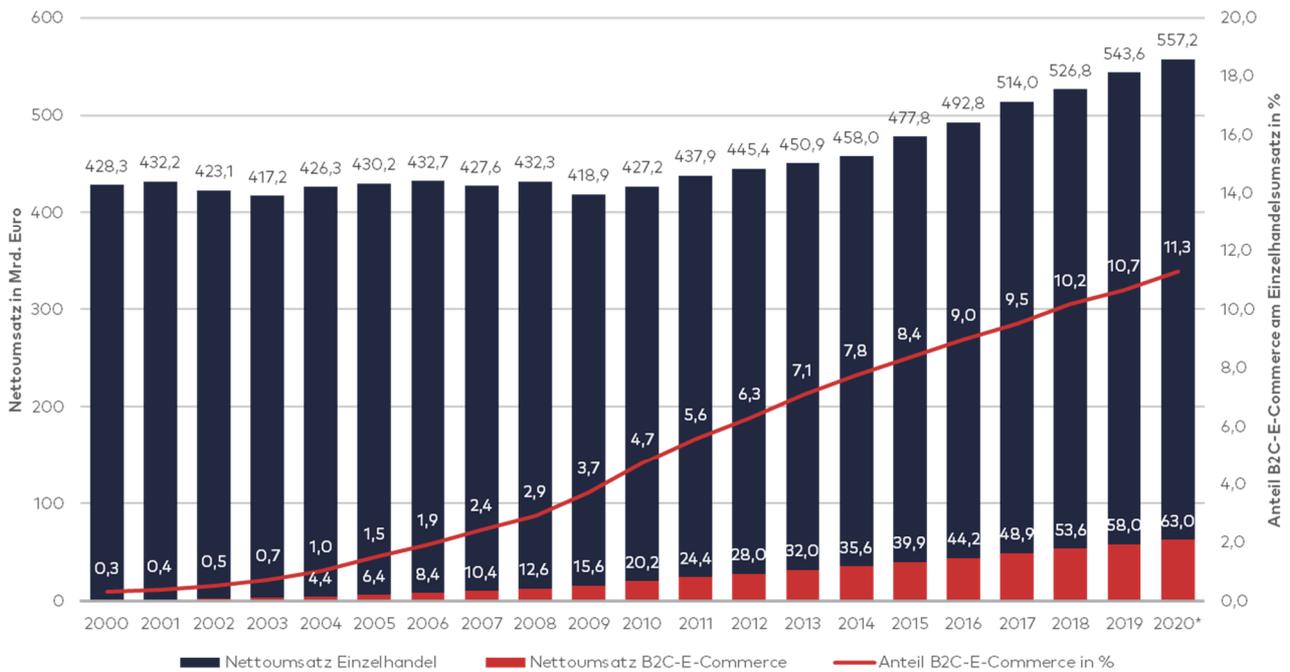
**Neue Handelsformen und -formate:** Fachgeschäfte haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Ortskerne größtenteils verloren. In Kleinstädten stellen stattdessen filialisierte Anbieter des täglichen Bedarfs (insbesondere Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmärkte) sowie discountorientierte Anbieter des mittelfristigen Bedarfs (u. a. Non-Food-Discounter in den Bereichen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK<sup>12</sup>/Hausrat/Einrichtungszubehör) die wichtigsten Magnetbetriebe dar. Weitere Handelsformen wie z. B. Shopping-Center und Factory-Outlet-Center sind primär in größeren Städten zu finden. Lediglich kleinere, zu meist autokundenorientierte Fachmarktzentren stellen eine gängige Handelsagglomeration in Kleinstädten dar, die aufgrund ihres Flächenanspruchs und oftmals mangelnder städtebaulichen Qualität nur schwer in integrierte Siedlungslagen bzw. zentrale Versorgungsbereiche einzubinden sind.

**Digitalisierung:** Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und wird laut Prognosen im Jahr 2020 bei rd. 63,0 Mio. Euro (rd. 11,3 % des Einzelhandelsumsatzes) liegen (siehe Abbildung 6). Es sind allerdings sortimentspezifisch große Unterschiede festzustellen.

---

<sup>11</sup> In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2017).

<sup>12</sup> GPK = Glas, Porzellan, Keramik.



**Abbildung 6: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz**

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

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist<sup>13</sup>, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang mir rd. 1,7 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen<sup>14</sup> (siehe dazu auch Kapitel 4.1.1). Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden. Für Städte wie Heiligenhaus werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung allerdings eine bereits jetzt erkennbare, disruptive Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen, kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr spitzen Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien).

## 4.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.3 bis 4.6.

<sup>13</sup> Unterhaltungselektronik rd. 25,7 %, Fashion & Accessoires rd. 23,5 %, Freizeit & Hobby rd. 22,9 %, Büro & Schreibwaren rd. 22,8 % (vgl. HDE/IFH 2017).

<sup>14</sup> Vgl. HDE/IFH 2017.

# SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

## Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion

Mittelzentrum

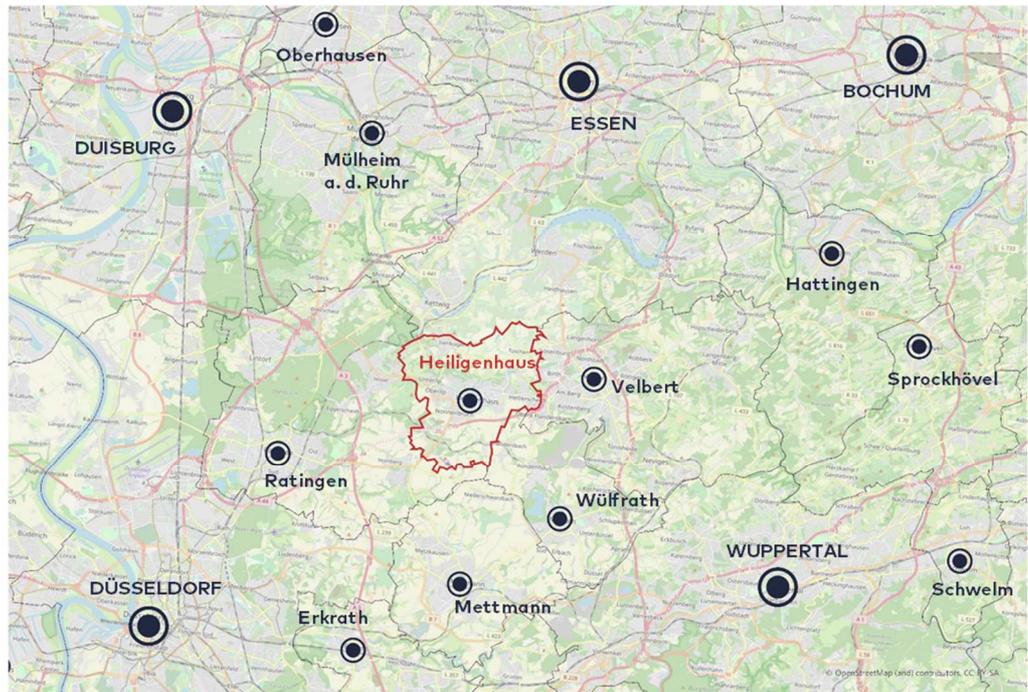
### Nächstgelegene Mittelzentren (Pkw-Fahrzeit)

Velbert (10 min)  
 Ratingen (20 min)  
 Wülfrath (20 min)  
 Mettmann 20 (min)  
 Mülheim a. d. Ruhr (25 min)

### Nächstgelegene Oberzentren (Pkw-Fahrzeit)

Wuppertal (25 min)  
 Düsseldorf (30 min)  
 Essen (30 min)  
 Duisburg (30 min)  
 Bochum (35 min)

- Administrative Grenzen**
- Untersuchungskommune
  - Kommunen
  - Bundesland
- Zentralörtliche Funktion**
- Oberzentrum
  - Mittelzentrum
  - Grundzentrum



## Siedlungsstrukturelle Kennwerte Gesamtstadt

Einwohner	27.426
Relative Einwohnerentwicklung bis 2025	+0,1%

## Einwohner nach Stadtteilen

Stadtkern-Süd/Nonnenbruch	10.684 (39 %)
Ilp/Wassermangel	5.563 (20 %)
Hettscheidt/Heide	4.575 (17 %)
Stadtkern-Nord/Vogelsang	2.971 (11 %)
Isenbügel	2.083 (8 %)
übrige Stadtteile	1.550 (6 %)

## Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr	Gute verkehrliche Anbindung an die nächstgelegenen zentralen Orte über die A 44 sowie die B 227
Öffentlicher Personennahverkehr	Anbindung an das Regionalbahnnetz (u. a. Essen) sowie an das Buslinien-netz (u. a. Velbert, Wülfrath)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Stadt Heiligenhaus 05/2020; Einwohnerprognose: IT.NRW; Zentralörtliche Funktionen: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

### 4.3 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

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

#### Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die folgenden Tabellen stellen die sozioökonomischen Rahmendaten der Stadt Heiligenhaus im Verlauf der letzten Jahre im Vergleich zum Kreis Mettmann dar. Aus den Daten lassen sich wichtige Rückschlüsse zum Versorgungsgebiet von Heiligenhaus und den daraus resultierenden Kaufkraftströme ziehen.

**Tabelle 2: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Heiligenhaus**

Heiligenhaus	2017	2018	2019	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	8.167	8.165	7.857	-3,8 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	9.568	9.711	10.003	4,5 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	5.710 (70 %)	5.763 (71 %)	5.475 (70 %)	-4,1 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	7.114 (74 %)	7.314 (75 %)	7.625 (76 %)	7,2 %
Pendlersaldo	-1.404	-1.551	-2.150	53,1 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

**Tabelle 3: Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Kreises Mettmann**

Kreis Mettmann	2017	2018	2019	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	184.913	188.222	193.356	4,6 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	181.854	185.026	187.441	3,1 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in Heiligenhaus im Untersuchungszeitraum leicht gesunken, wohingegen die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort in Heiligenhaus gestiegen ist. Die wirtschaftliche Entwicklung in Heiligenhaus ist damit als leicht unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Das zunehmend negative Pendlersaldo von Heiligenhaus deutet darüber hinaus darauf hin, dass die Bedeutung von Heiligenhaus als Arbeitsort in den letzten Jahren leicht abgenommen hat. Die Mobilität der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist – bezogen auf die Pendlerzahlen – relativ hoch, was sowohl an der Ein- als auch an der Auspendlerquote ist mit rd. 70 % bzw. rd. 76 % zu erkennen ist.

#### Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Stadt Heiligenhaus verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 184,2 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 6.718 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit

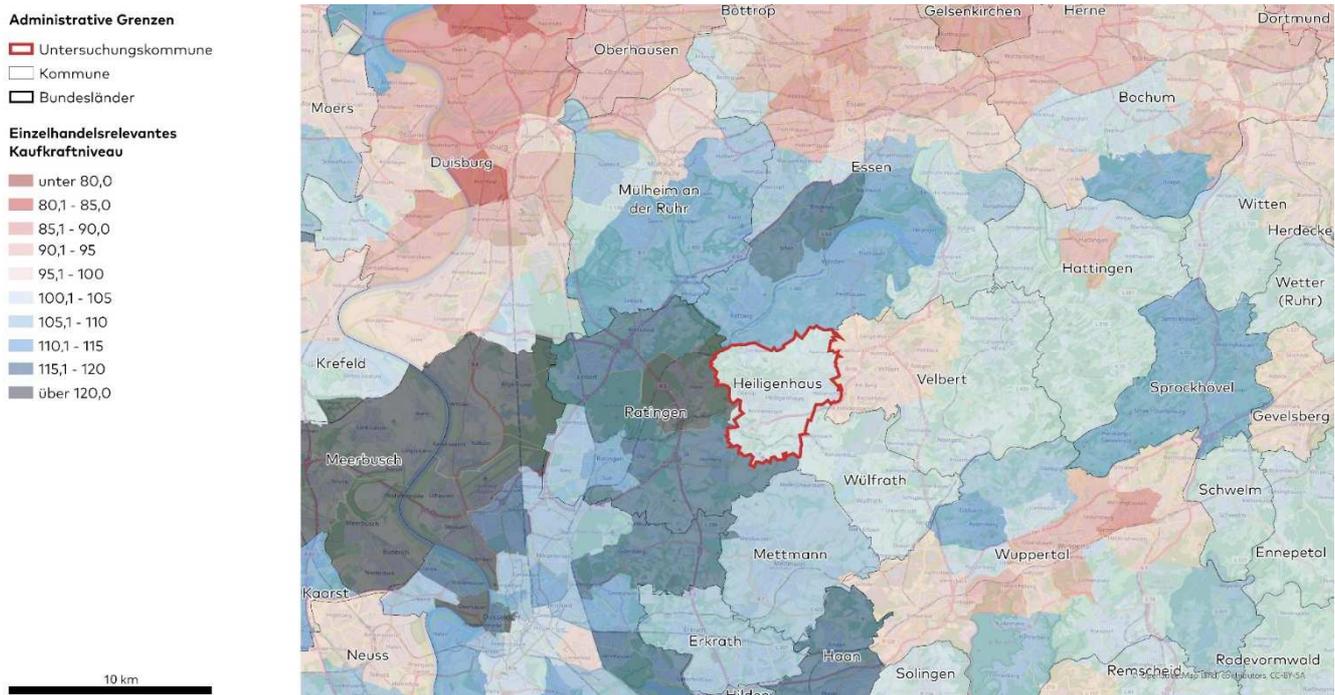
rd. 2.557 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt.

**Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen**

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	70,1	2.557
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	10,4	381
Blumen, zoologischer Bedarf	3,2	118
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	4,9	180
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>88,7</b>	<b>3.236</b>
Bekleidung	15,5	564
Schuhe/Lederwaren	4,4	162
Pflanzen/Gartenbedarf	3,1	112
Baumarktsortiment i. e. S.	13,5	491
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	2,2	79
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	3,9	142
Sportartikel/Fahrräder/Camping	4,5	164
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>47,0</b>	<b>1.714</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	4,3	157
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1,9	71
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	1,7	62
Möbel	9,8	358
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	5,6	205
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	11,4	415
Uhren/Schmuck	2,1	78
Sonstiges	11,6	422
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>48,5</b>	<b>1.768</b>
<b>Gesamt</b>	<b>184,2</b>	<b>6.718</b>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2017; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glast, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Briefmarken, Münzen; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer<sup>15</sup> beträgt in Heiligenhaus rd. 104 und liegt damit sowohl über dem Durchschnitt von Nordrhein-Westfalen (rd. 99) als auch über dem Bundesdurchschnitt von 100. Auch die Nachbarkommunen verfügen über ein eher überdurchschnittliches Kaufkraftniveau (siehe Abbildung 7).



**Abbildung 7: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Heiligenhaus und Umgebung**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2019; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014.

### Einzugsgebiet der Stadt Heiligenhaus

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statisches Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil der betrachteten Stadt stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb und Abflüsse von innerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen<sup>16</sup> zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der **Abgrenzung des Einzugsgebietes** von Heiligenhaus haben insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

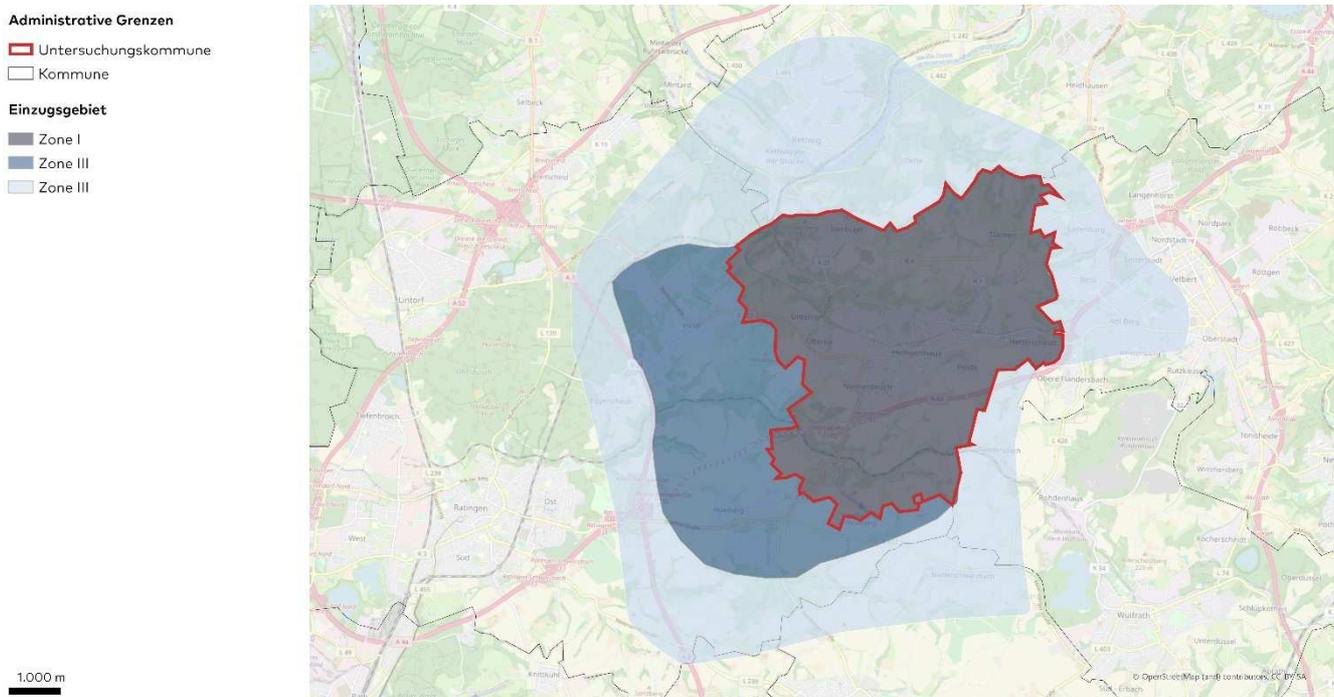
- die Attraktivität und Anziehungskraft der Bestandsstrukturen in Heiligenhaus (u. a. Branchen, Betreiber, Größen, Standorteigenschaften)
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Umfeld
- die sozioökonomischen Rahmenbedingungen von Heiligenhaus im Vergleich zum engeren und weiteren Umfeld (insb. Bedeutung als Arbeitsort)

<sup>15</sup> Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

<sup>16</sup> diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug

- die verkehrlichen, topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten im engeren und weiteren Umfeld
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung
- die administrative Gliederung im engeren und näheren Umfeld
- die Versorgungsfunktion von Heiligenhaus
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung

Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte kann für die Stadt Heiligenhaus das in Abbildung 8 dargestellte Einzugsgebiet abgegrenzt werden.



**Abbildung 8: Einzugsgebiet der Stadt Heiligenhaus**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, © OpenStreetMap-Mitwirkende

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Einzelhandelsumsatzes in Heiligenhaus überwiegend aus dem aufgezeigten Einzugsgebiet generiert wird. Dabei ist eine Differenzierung des Einzugsgebietes in mehrere Zonen zielführend.

**Zone I** umfasst das Stadtgebiet von Heiligenhaus. Es ist davon auszugehen, dass der ganz überwiegende Teil des Einzelhandelsumsatzes von Heiligenhaus aus diesem Gebiet generiert wird. Eine Ausweitung der Zone I ist insbesondere durch das intensiv ausgeprägte Wettbewerbsumfeld mit Mittel- und Oberzentren bei gleichzeitig kleiner Einkaufsinnenstadt in Heiligenhaus nicht realistisch.

**Zone II** umfasst die an Heiligenhaus westlich angrenzenden Stadteile Hoesel und Homberg der Stadt Ratingen. Aufgrund der räumlichen Nähe (insb. auch des leistungsstarken Nahversorgungszentrums Oberilp), der Angebotssituation und der verkehrlichen Erreichbarkeit über die B 227 sowie diverser kleinerer Zufahrtsstraßen sind Einkaufsfahrten in relevanter Zahl nach Heiligenhaus zu erwarten.

**Zone III** umfasst schließlich aufgrund der räumlichen Nähe zu Heiligenhaus die Stadteile Eggerscheidt (Ratingen), Kettwig (Essen) und Teile des Velberter Stadtgebietes. Zunehmende Raum-Zeit-Distanzen, begrenzte Angebotsstruktu-

ren in der Stadt Heiligenhaus und ausgeprägte Wettbewerbsstrukturen im direkten Umfeld lassen hier jedoch nur Einkaufsfahrten in relativ geringer Zahl nach Heiligenhaus erwarten.

Der aus der geschätzten Kaufkraftbindung resultierende Einzelhandelsumsatz in der Stadt Heiligenhaus wird unter Berücksichtigung weiterer Faktoren (insb. durchschnittliche Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter) in Kapitel 4.4 weiter plausibilisiert.

#### 4.4 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

Im Stadtgebiet von Heiligenhaus wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestands-erhebung (06/2021) insgesamt 104 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 29.500 m<sup>2</sup> verfügen (siehe Tabelle 6). Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Heiligenhaus mit einer Verkaufsflächen-ausstattung von rd. 1,08 m<sup>2</sup> je Einwohner deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,50 m<sup>2</sup> VKF/Einwohner<sup>17</sup>) liegt.

**Tabelle 6: Einzelhandelsbestand in Heiligenhaus**

<b>Strukturdaten</b>	<b>Erhebung 06/2021</b>
Einwohner	27.426
Anzahl der Betriebe	104
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	29.500
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	1,08

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Einwohner: Stadt Heiligenhaus (Stand: 05.05.2020); Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet.

<sup>17</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass in Heiligenhaus Einzelhandelsbetriebe mit rd. 88 % der Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen (rd. 37 % in ZVB und rd. 51 % in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen (darunter rd. 22 % real-Standort)) angesiedelt sind. Die übrigen Betriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 11 % sind in städtebaulich nicht integrierten

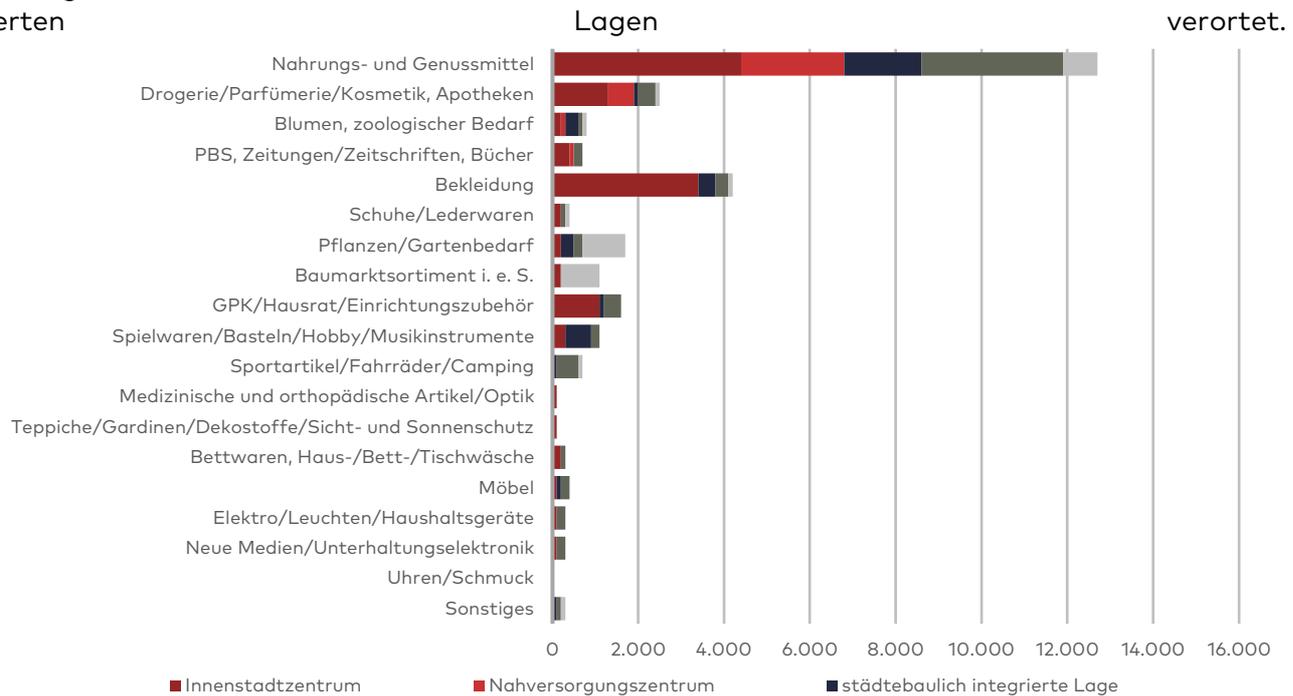
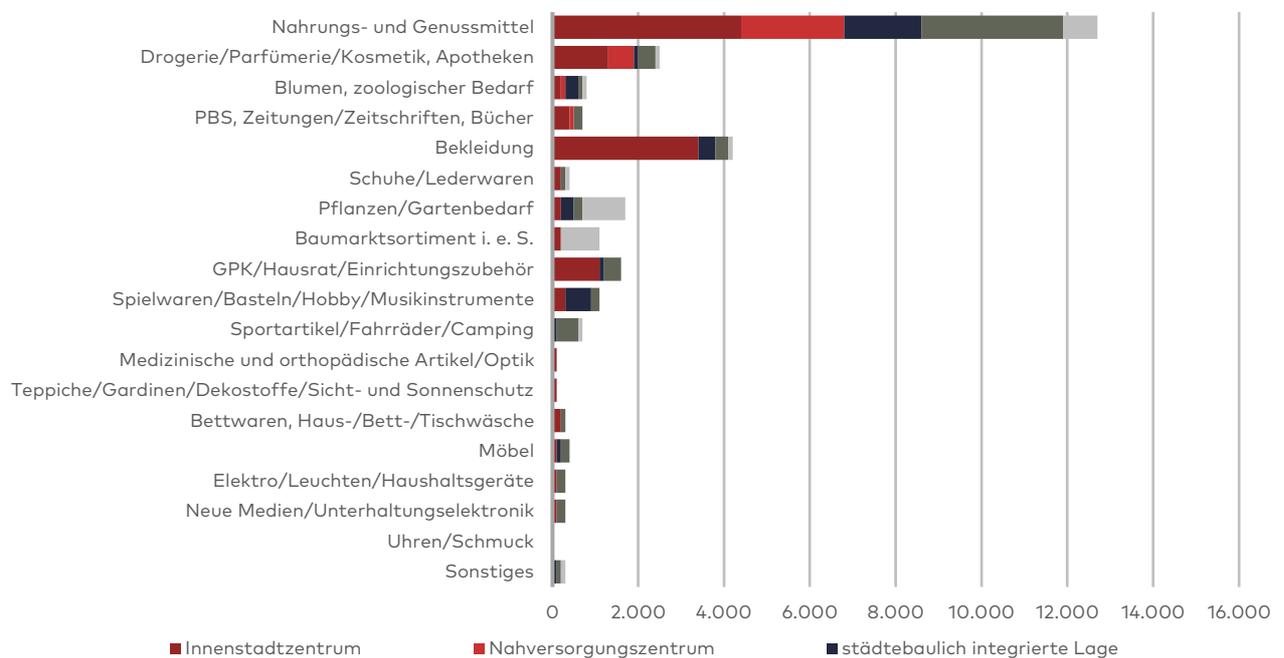


Abbildung 9 stellt die in Heiligenhaus erfasste Verkaufsfläche differenziert nach Warengruppen und Lagebereichen dar.



**Abbildung 9: Einzelhandelsbestand in Heiligenhaus nach Warengruppen und Lagebereichen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; ZVB-Abgrenzung: EHK Heiligenhaus 2009; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Hinsichtlich der sortimentspezifischen Verkaufsfläche und deren städtebaulicher Integration sind insbesondere die folgenden Punkte von höherer Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen:

- Das Einzelhandelsangebot in Heiligenhaus ist hinsichtlich der Verkaufsfläche überwiegend geprägt durch die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung und Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken. Dies begründet sich v. a. durch mehrere großflächige Angebotsformen (u. a. real, Akzenta, C&A), die im Stadtgebiet vorzufinden sind.
- In den klassischen innerstädtischen Leitsortimenten (insb. Bekleidung, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör) ist sowohl absolut als auch relativ betrachtet ein hoher Anteil der Verkaufsfläche im ZVB Innenstadtzentrum Heiligenhaus verortet. Das Einzelhandelsangebot ist hier überwiegend kleinteilig strukturiert, wird jedoch von größeren Betrieben ergänzt (insb. C&A, Woolworth, KiK).
- Im ZVB Innenstadtzentrum Heiligenhaus sind keine Angebote aus dem Bereich Sportartikel/Fahrräder/Camping vorzufinden<sup>18</sup>. Auch die Warengruppe Blumen, zoologischer Bedarf sowie Schuhe/Lederwaren ist nur in einem geringen Umfang im Innenstadtzentrum vertreten.
- Ein hoher Anteil des Verkaufsflächenangebotes entfällt auf das SB-Warenhaus real. Neben dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel bietet das SB-Warenhaus real ein breites Angebot an innenstadtrelevanten Randsortimenten an. Es ist daher von Wettbewerbsbeziehungen insbesondere zwischen dem ZVB Innenstadtzentrum Heiligenhaus sowie den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten auf der einen Seite und dem real-Standort auf der anderen Seite auszugehen.
- Weiter werden an Standorten in städtebaulich z. T. nicht integrierter Lage in einem geringen Umfang auch Waren aus den Bereichen Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment im engeren Sinne angeboten (z. B. Holz Müller, Raiffeisen-Markt). Betriebe mit diesen Sortimenten sind aufgrund ihres flächenintensiven Charakters i. d. R. weder für eine Ansiedlung in zentralen Versorgungsbereichen geeignet noch sind diese Branchen in funktionaler Hinsicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche.
- Der hohe Verkaufsflächenanteil in städtebaulich integrierter Lage außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrument u. a. auf Lebensmittelmärkte sowie einen Kreativmarkt zurückzuführen.
- Hinsichtlich des langfristigen Bedarfsbereichs ist die Verkaufsflächenausstattung als sehr gering zu bezeichnen. Insbesondere die Warengruppen Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz, medizinische und orthopädische Artikel/Optik und Uhren/Schmuck weisen nur geringfügige Verkaufsflächen auf.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass das Einzelhandelsangebot in Heiligenhaus hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der gesamtstädtischen Verkaufsfläche als unterdurchschnittlich für ein Mittelzentrum zu bewerten ist. Die Stadt Heiligenhaus kommt damit ihrem mittelzentralen Versorgungsauftrag nur bedingt

<sup>18</sup> Das Sortiment Fahrräder wird durch ein Fachgeschäft in der Innenstadt angeboten. Dieses befindet sich allerdings außerhalb der ZVB-Abgrenzung, weshalb es in der Abbildung 9 unter die Kategorie der städtebaulich integrierten Lage fällt.

nach. Darüber hinaus steht das SB-Warenhaus real mit seinem umfassenden Angebot in verschiedenen Warengruppen in Wettbewerbsbeziehung zum ZVB Innenstadtzentrum sowie zu den sonstigen Nahversorgungsstandorten.

### Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze<sup>19</sup> im Einzelhandel von Heiligenhaus basiert auf allgemein und für die Stadt Heiligenhaus spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden grundlegende **nachfrageseitigen Rahmenbedingungen** (siehe dazu Kapitel 4.3) berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie sozioökonomische Strukturdaten.
- Im Rahmen einer Desk-Research werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Heiligenhaus beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.
- Auf Grundlage der oben genannten Punkte wird ein **Einzugsgebiet** der Stadt Heiligenhaus abgegrenzt, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil von Heiligenhaus stammt. Das Einzugsgebiet dient der Ermittlung von räumlich differenzierten Kaufkraftbindungsquoten (siehe dazu Kapitel 4.3).
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortimentspezifischen Umsätze werden abschließend mit Hilfe von Stadt + Handel vorliegenden **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter** plausibilisiert. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die, mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage, in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 95,5 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 184,2 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität<sup>20</sup> von rd. 0,52. Damit kommt Heiligenhaus seinem mittelzentralen Versorgungsauftrag nur im bedingtem Maße nach. Die niedrige Zentralität ist allerdings mit der ausgeprägten Wettbewerbssituation und der räumlichen

<sup>19</sup> Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

<sup>20</sup> Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) gibt das Verhältnis des örtlichen Einzelhandelsumsatzes zur örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 1,00 ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 1,00 ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Nähe zu weiteren leistungsstarken Mittel- und Oberzentren zu erklären. Wie Tabelle 5 zu entnehmen ist, fällt die Zentralität in Heiligenhaus je nach Warengruppe sehr differenziert aus.

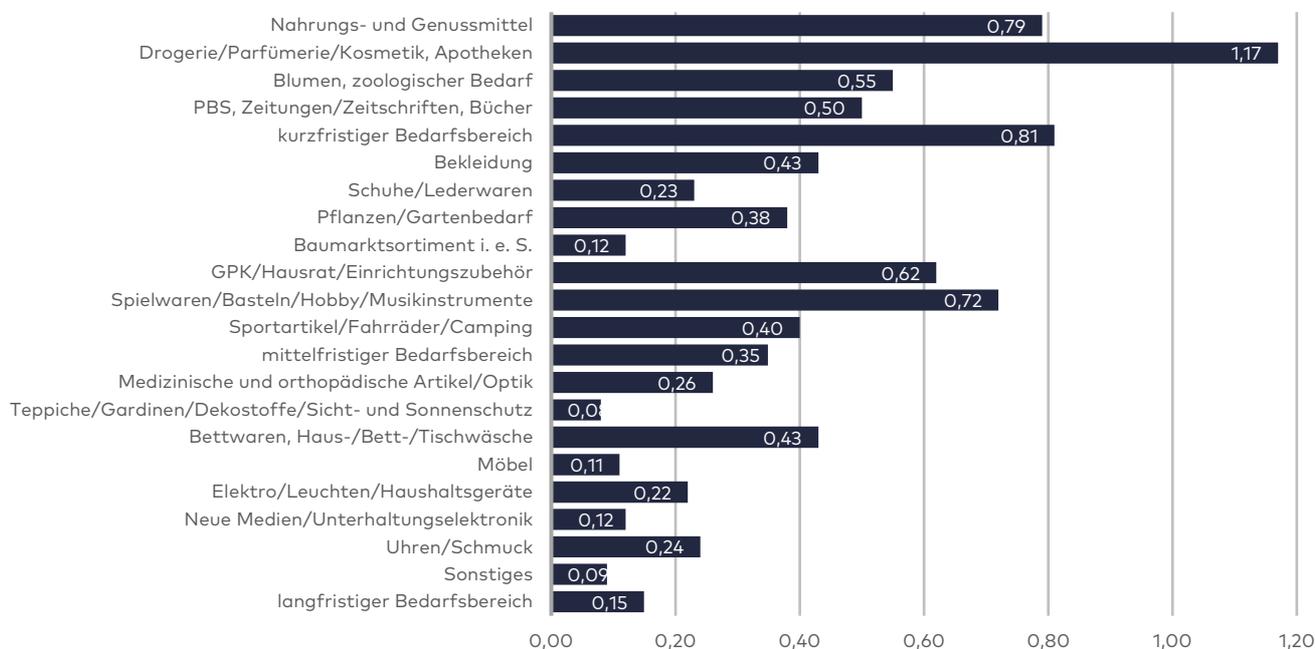
**Tabelle 5: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Heiligenhaus**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	12.900	55,4	70,1	0,79
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	2.500	12,2	10,4	1,17
Blumen, zoologischer Bedarf	800	1,8	3,2	0,55
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	800	2,5	4,9	0,50
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>16.900</b>	<b>71,9</b>	<b>88,7</b>	<b>0,81</b>
Bekleidung	4.100	6,7	15,5	0,43
Schuhe/Lederwaren	400	1,0	4,4	0,23
Pflanzen/Gartenbedarf	1.700	1,2	3,1	0,38
Baumarktsortiment i. e. S.	1.100	1,6	13,5	0,12
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	1.600	1,3	2,2	0,62
Spielwaren/Basteln/Hobby/Mu- sikinstrumente	1.100	2,8	3,9	0,72
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping	700	1,8	4,5	0,40
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>10.700</b>	<b>16,4</b>	<b>47,0</b>	<b>0,35</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	100	1,1	4,3	0,26
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	100	0,2	1,9	0,08
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	300	0,7	1,7	0,43
Möbel	400	1,1	9,8	0,11
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	300	1,2	5,6	0,22
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	300	1,4	11,4	0,12
Uhren/Schmuck	100	0,5	2,1	0,24
Sonstiges	300	1,0	11,6	0,09
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>1.900</b>	<b>7,2</b>	<b>48,5</b>	<b>0,15</b>
<b>Gesamt</b>	<b>29.500</b>	<b>95,5</b>	<b>184,2</b>	<b>0,52</b>

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2017; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel können mit einer Zentralität von rd. 0,79 Kaufkraftabflüsse aus dem Heiligenhauser Stadtgebiet festgestellt

werden. Demgegenüber verfügt die Warengruppe Drogeriewaren/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken mit einer Kaufkraft von rd. 1,17 über deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Einzugsgebiet (siehe Abbildung 10). In den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe ist in der Summe mit einer Zentralität von rd. 0,81 auch insgesamt ein Kaufkraftabfluss festzustellen. Heiligenhaus erfüllt somit den mittelzentralen Versorgungsauftrag im Bereich des Grundbedarfs aktuell nur eingeschränkt.



**Abbildung 10: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Heiligenhaus**

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

Im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches weist Heiligenhaus hingegen mit rd. 0,35 und rd. 0,15 deutlich niedrigere Zentralitäten auf, die für ein Mittelzentrum und vor dem Hintergrund der in Kapitel 4.1 skizzierten Rahmenbedingungen unterdurchschnittlich sind. Die höchsten Werte werden dabei in den Warengruppen Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente (rd. 0,72) und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (rd. 0,62) erreicht und sind auf entsprechend ausgeprägte Angebotsstrukturen (u. a. mehrere Fachgeschäfte, Kreativmarkt) zurückzuführen. In der Zusammenschau ist die Gesamtverkaufsfläche in Heiligenhaus für ein Mittelzentrum als gering zu beurteilen. Des Weiteren werden beispielsweise die Sortimente Sportartikel/Fahrräder/Camping, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik nahezu nur über Randsortimente des real-Marktes angeboten.

#### 4.5 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Im Rahmen der Markt- und Standortanalyse und unter Berücksichtigung des EHK Heiligenhaus aus dem Jahr 2009 können zwei Zentrale Versorgungsbereiche als strukturprägende Standortbereiche in Heiligenhaus identifiziert werden. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Heiligenhaus sowie das Nahversorgungszentrum Oberilp werden im Folgenden hinsichtlich ihrer städtebaulich-funktionalen Aspekte analysiert.

# ZVB INNENSTADTZENTRUM HEILIGENHAUS

## Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Stadt Heiligenhaus

### Funktion

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

### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

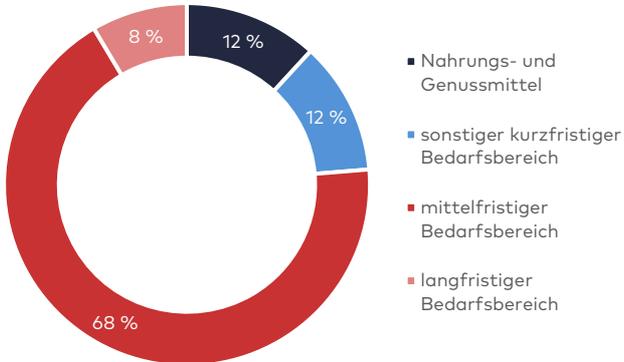
- 0 - 99 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 3.999 m<sup>2</sup>
- ab 4.000 m<sup>2</sup>

### Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2009



## Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



## Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt)	27.426
Relative Einwohnerentwicklung bis 2025	+0,1 %

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	46	44 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> *	7.600	26 %
Anzahl der Leerstände**	8	15 %
Zentrenergänzende Funktionen	51	-

## Magnetbetriebe

C&A, Woolworth

## Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Einwohner: Stadt Heiligenhaus 05/2020; Kartengrundlage: Stadt Heiligenhaus; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

## ZVB INNENSTADTZENTRUM HEILIGENHAUS

### Räumliche Integration

Zentrale Lage im Hauptort Heiligenhaus; erstreckt sich entlang der Hauptstraße in nördlicher und südlicher Richtung; in nördlicher Richtung werden auch Flächen nördlich der Westfalenstraße einbezogen; makroräumlich zentral im Stadtgebiet von Heiligenhaus gelegen; städtebaulich in umgebene Struktur eingebettet; Umfeld durch verschiedene Nutzungen, u. a. Wohnen, soziale Einrichtungen oder Dienstleistungen geprägt

### Verkehrliche Erreichbarkeit

Äußere Anbindung an den MIV über die Westfalenstraße und den Südring in östliche und westliche Richtung; innere Erschließung über die Hauptstraße als befahrbare Haupteinkaufslage mit Einbahnstraßenregelung und straßenbegleitendem Parken auf der nördlichen Straßenseite; Parkflächen auf der südlichen Seite der Westfalenstraße sowie straßenbegleitend in den Nebenstraßen; ÖPNV-Haltepunkte am Rathaus, am Basildonplatz und am Südring; Fußwege führen entlang der Einkaufsstraße sowie als nord-südliche Verbindungsachsen; straßenbegleitende Radwege und Abstellmöglichkeiten entlang der Hauptstraße

### Versorgungsfunktion

Übernahme der Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und eingeschränkt für Nachbarkommunen (siehe Einzugsgebiet) im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich; eingeschränkte Versorgungsfunktion insb. durch geringe Verkaufsflächenausstattung im langfristigen Bedarfsbereich sowie die geringe Gesamtverkaufsfläche insgesamt; hohes städtebauliches und funktionales Gewicht durch breiten Nutzungsmix aus Einzelhandel, Wohnen und Dienstleistungen (44 % der Betriebe) in Bezug auf die Gesamtstadt

### Einzelhandelsbesatz

höchste Einzelhandelsdichte entlang der Hauptstraße; vereinzelt Leerstände mit z. T. einsetzenden Trading-Down-Prozessen (Spielhalle); filialisierter Einzelhandel mit eher preisorientierter Angebotsstruktur; inhabergeführte Fachgeschäfte mit differenziertem Warenangebot in unterschiedlichen Sortimentsbereichen; dichtester Einzelhandelsbesatz zwischen dem Rathausplatz und dem Kirchplatz; im direkt angrenzenden Forum Hitzbleck finden sich mit Akzenta, Lidl und dm Magnetbetriebe im Bereich der Nahversorgung

### Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur

Angebotsfokus im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich entlang der Hauptstraße; geringe Zahl an Bekleidungsfilialisten, Fokus eher auf inhabergeführten Einzelhandel; eher generalisierte Angebotsstruktur ohne speziellen Angebotsfokus; großflächige Leerstände durch die Verlagerung von Rewe und dm ins Forum Hitzbleck

### Zentrenergänzende Funktionen

Breiter Angebotsmix im gesamten Innenstadtzentrum; gute Ausstattung mit zentrenergänzenden Funktionen als wichtige Frequenzbringer für das Zentrum abseits des Einzelhandels: entlang der Hauptstraße verschiedene Dienstleistungen und Gastronomieangebote

### Städtebauliche Struktur

Westfalenstraße als Barriere mit Trennwirkung zwischen Hauptstraße und nördlichen Bereichen; geschlossene städtebauliche Struktur entlang der Hauptstraße; bauliche Entwicklungen insbesondere in den Randbereichen; Innenstadtzentrum mit starker Ost-West-Ausdehnung; Eingangssituation im Osten und Westen über die Hauptstraße; Potenzialflächen nördlich der Westfalenstraße (Kiekert)

### Städtebauliches Erscheinungsbild

Einheitliches Stadtbild entlang der Hauptstraße mit vornehmlich viergeschossigen Gebäuden in geschlossener Reihenbebauung; vereinzelt Neubautwicklungen; Hauptstraße als Einkaufsstraße mit Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten durch Stadtmobiliar und Bepflanzungen; Rathaus- und Kirchplatz als Platzanlagen mit Aufenthaltsqualität; Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre durch MIV eingeschränkt

### Markante Entwicklungen seit 2009

Rückgang der Anzahl der Betriebe, Umsätze und Verkaufsfläche; städtebauliche Aufwertung durch Umbau der Hauptstraße; Verlagerung von Rewe und dm von der Hauptstraße ins Forum Hitzbleck

### Zukunftsfähigkeit (Fazit)

**Hauptzentrum Heiligenhaus mit wichtiger Versorgungsfunktion für die städtische Bevölkerung im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich; insgesamt angemessene Einzelhandelsausstattung mit räumlichem sowie sortimentspezifischem Optimierungspotenzial; hohe städtebauliche Homogenität entlang der Hauptstraße; Aufwertung der Haupteinkaufsstraße durch den Umbau der Hauptstraße; Flächenpotenziale nördlich der Westfalenstraße; Forum Hitzbleck in räumlicher Nähe mit den Magnetbetrieben Akzenta, Lidl und dm bietet Chancen für das gesamte Zentrum**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

# ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM OBERILP

## Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Stadt Heiligenhaus

### Administrative Grenzen

□ Kommune

### Funktion

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

### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

- 0 - 99 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 3.999 m<sup>2</sup>
- ab 4.000 m<sup>2</sup>

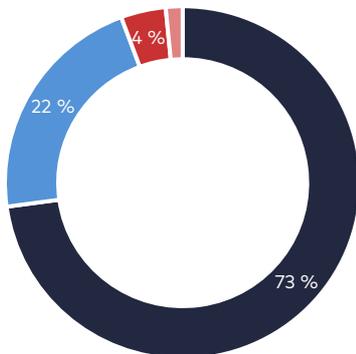
### Zentren- und Standortabgrenzungen

□ ZVB-Abgrenzung EHK 2009

100 m



## Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt)	27.426
Relative Einwohnerentwicklung bis 2025	+0,1 %

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	7	7 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> *	3.300	11 %
Anzahl der Leerstände**	-	-
Zentrenergänzende Funktionen	6	-

## Magnetbetriebe

Rewe, Aldi Nord, Rossmann

## Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Einwohner: Stadt Heiligenhaus 06/2020; Kartengrundlage: Stadt Heiligenhaus; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

## ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM OBERILP

### Räumliche Integration



Lage im westlichen Randbereich des Stadtgebietes; erstreckt sich nördlich und südlich der Höseler Straße; städtebaulich in umgebene Struktur eingebettet; Umfeld in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung durch Wohnnutzungen geprägt

### Verkehrliche Erreichbarkeit



Äußere Anbindung mit dem MIV über die Höseler Straße; innere Erschließung in nördliche Richtung über die Rhönstraße und in südliche Richtung über die Rügenstraße; dem Fachmarktstandort zugeordnete Parkflächen östlich der Rügenstraße; ÖPNV-Haltepunkt an der Höseler Straße; Fußwege führen entlang der Höseler Straße, Rügenstraße und Rhönstraße

### Versorgungsfunktion



Nahversorgungsfunktion für westliche Stadtgebiete und eingeschränkt für Nachbarkommunen (siehe Einzugsgebiet); geringes städtebauliches Gewicht durch geringen Nutzungsmix am Fachmarktstandort; hohes funktionales Standortgewicht (11 % der Gesamtverkaufsfläche; 7 % der Betriebe) insbesondere auch im Vergleich zum Innenstadtzentrum (knapp 1/2 der Verkaufsfläche vom Innenstadtzentrum); großes Einzugsgebiet mit Wettbewerbsbeziehungen nach Ratingen

### Einzelhandelsbesatz



Rewe, Aldi Nord und Rossmann als wichtige Nahversorger mit Magnetfunktion; höchste Einzelhandelsdichte am südlich der Höseler Straße gelegenen Fachmarktstandort; nördlich der Höseler Straße ein ethnischer Supermarkt; keine vorhandenen Leerstände; nördlicher Bereich mit z. T. einsetzenden Trading-Down-Prozessen (Spielhalle); filialisierter Einzelhandel mit vielfältiger Angebotsstruktur im südlichen Bereich

### Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Rewe, Aldi Nord und Rossmann als Ankerpunkte im südlichen Bereich; Angebotsfokus im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im gesamten kurzfristigen Bedarfsbereich; marktgerechte Aufstellung der filialisierten Betriebe; geringe Angebotsdichte im nördlichen Bereich

### Zentrenergänzende Funktionen



Ergänzung des Einzelhandelsangebotes durch Dienstleistungsangebote und soziale Einrichtungen; im südlichen Bereich arrondierende Konzessionäre der Fachmärkte; im Norden vereinzelte kleinteilige Strukturen, die das Zentrum jedoch nicht prägen

### Städtebauliche Struktur



wechselhafte Topographie zwischen dem nördlichen und südlichen Bereich; Höseler Straße als Barriere zwischen dem nördlichen und südlichen Bereich; nördlicher Bereich durch Wohnbauten in Form von Hochhäusern geprägt; Ausbildung einer Platzsituation nördlich der Rhönstraße; südlicher Bereich durch moderne Nahversorgungsagglomeration geprägt; Eingangssituation im Osten und Westen über die Höseler Straße; in westlicher Richtung angrenzende Freiflächen

### Städtebauliches Erscheinungsbild



wechselndes städtebauliches Erscheinungsbild nördlich und südlich der Höseler Straße; südlicher Bereich als primärer Versorgungsbereich; südlicher Bereich durch modernen Fachmarktstandort geprägt; Prägung des nördlichen Bereiches durch mehrgeschossige Hochhäuser; geringe Aufenthalts- und Verweilqualitäten durch fehlendes Stadtmobiliar oder Bepflanzungen

### Markante Entwicklungen seit 2009



Neubau und Ansiedlung der Nahversorgungsangebote im südlichen Bereich der Höseler Straße

### Zukunftsfähigkeit (Fazit)



**Nahversorgungszentrum mit wichtiger Versorgungsfunktion für westliche Siedlungsbereiche; insgesamt angemessene Einzelhandelsausstattung; städtebauliche Heterogenität zwischen dem nördlichen und südlichen Bereich; räumliches und sortimentspezifisches Optimierungspotenzial im nördlichen Bereich**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

## 4.6 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürgerinnen und Bürger, wird die Nahversorgungsstruktur von Heiligenhaus im Folgenden vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird. Zu den Trends im Bereich der Nahversorgung sei auf Kapitel 4.1 verwiesen.

### Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Heiligenhaus

Heiligenhaus weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 12.900 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 2.500 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken<sup>21</sup> auf, was einer Verkaufsfächenausstattung von rd. 0,47 m<sup>2</sup> je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,09 m<sup>2</sup> je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,40 m<sup>2</sup> je Einwohner<sup>22</sup> und im Bereich der Drogeriewaren leicht über dem Niveau des Bundesdurchschnitts von rd. 0,08 m<sup>2</sup> je Einwohner<sup>23</sup>.

Die Zentralität von rd. 0,79 im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zeigt auf, dass die vorhandene Kaufkraft nicht vollständig von den Angebotsstrukturen in Heiligenhaus gebunden werden kann. Hier sind Kaufkraftabflüsse festzustellen. Die Zentralität von rd. 1,17 im Bereich Drogeriewaren verdeutlicht, dass die lokale Kaufkraft in diesem Sortiment im Gebiet der Stadt gebunden werden kann und darüber hinaus Kaufkraft aus dem Umland zufließt. Tabelle 6 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

---

<sup>21</sup> Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

<sup>22</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup>); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

<sup>23</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

**Tabelle 6: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Heiligenhaus**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2023)	27.426 (+0,1 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	12.900			2.500		
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	0,47			0,09		
Sortimentspezifische Zentralität	0,79			1,17		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	35 % ZVB	56 % siL	9 % niL	62 % ZVB	34 % siL	4 % niL
Betriebstypenmix	1 x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 2 x Lebensmittelsupermarkt 4 x Lebensmitteldiscounter 1 x Getränkemarkt 35 x sonstige Lebensmittelmärkte*			2 x Drogeriefachmarkt 6 x sonstige Drogeriewarengeschäfte**		

**Quantitative Nahversorgungssituation**



**Qualitative Nahversorgungssituation**

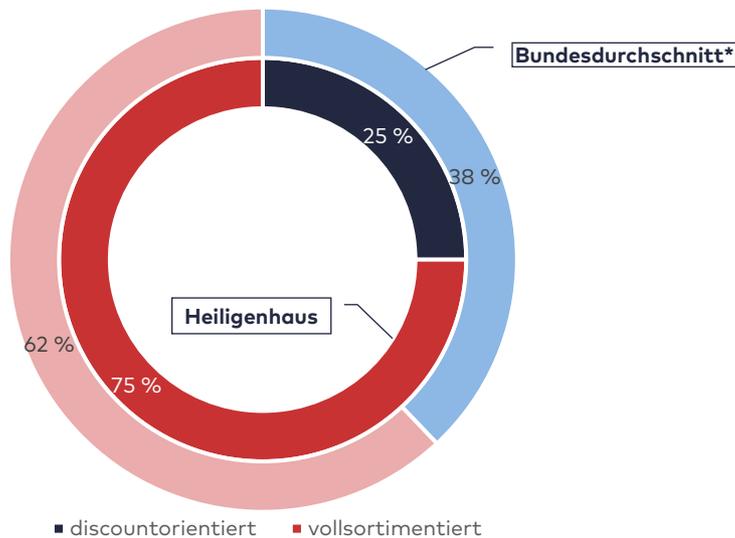


Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Einwohner: Stadt Heiligenhaus 05/2020; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel; \*\* mit Hauptsortiment Drogeriewaren; \*\*\* Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

Insgesamt sind im Stadtgebiet sieben strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m<sup>2</sup>) vorhanden. Davon sind vier Betriebe Lebensmitteldiscounter, bei weiteren zwei Betrieben handelt es sich um Lebensmittelsupermärkte und ein Betrieb ist ein Verbrauchermarkt. Ergänzt wird das Angebot durch einen Getränkemarkt sowie 35 sonstige Betriebe mit einem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Bedingt durch die vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Heiligenhaus hinsichtlich des Betriebstypenmixes als eher vollsortimentiert zu bewerten. Dies begründet sich insbesondere durch das SB-Warenhaus real, das jedoch im Marktauftritt ein deutliches Optimierungspotenzial aufweist. Der hohe Anteil im vollsortimentierten Angebot wird auch durch die Verkaufsflächenrelation (siehe dazu Abbildung 11) und die Verkaufsflächenausstattung nach Betriebstyp deutlich, die mit rd. 0,40 m<sup>2</sup> je Einwohner für Lebensmittelvollsortimenter deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt und mit rd. 0,14 m<sup>2</sup> je Einwohner für Lebensmitteldiscounter unter dem Bundesdurchschnitt (Lebensmitteldiscounter: rd. 0,16 m<sup>2</sup> je Einwohner, Lebensmittelvollsortimenter: rd. 0,25 m<sup>2</sup> je Einwohner) liegt.<sup>24</sup>

Die Betrachtung der Marktauftritte der einzelnen Betriebe weist hingegen Optimierungsbedarfe insbesondere beim real, Lidl-Markt an der Brüsseler Straße und dem Netto-Markt an der Rheinlandstraße auf. Mit den Angebotsstrukturen im ZVB Oberilp und Forum Hitzbleck verfügt die Stadt jedoch auch über Lebensmittelmärkte mit marktadäquaten Verkaufsflächengrößen und modernen Marktauftritten.

<sup>24</sup> Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; inkl. Non-Food-Flächen.



**Abbildung 11: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 06/2021, EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen; innerer Ring: Stadt Heiligenhaus; äußerer Ring: Bundesdurchschnitt.

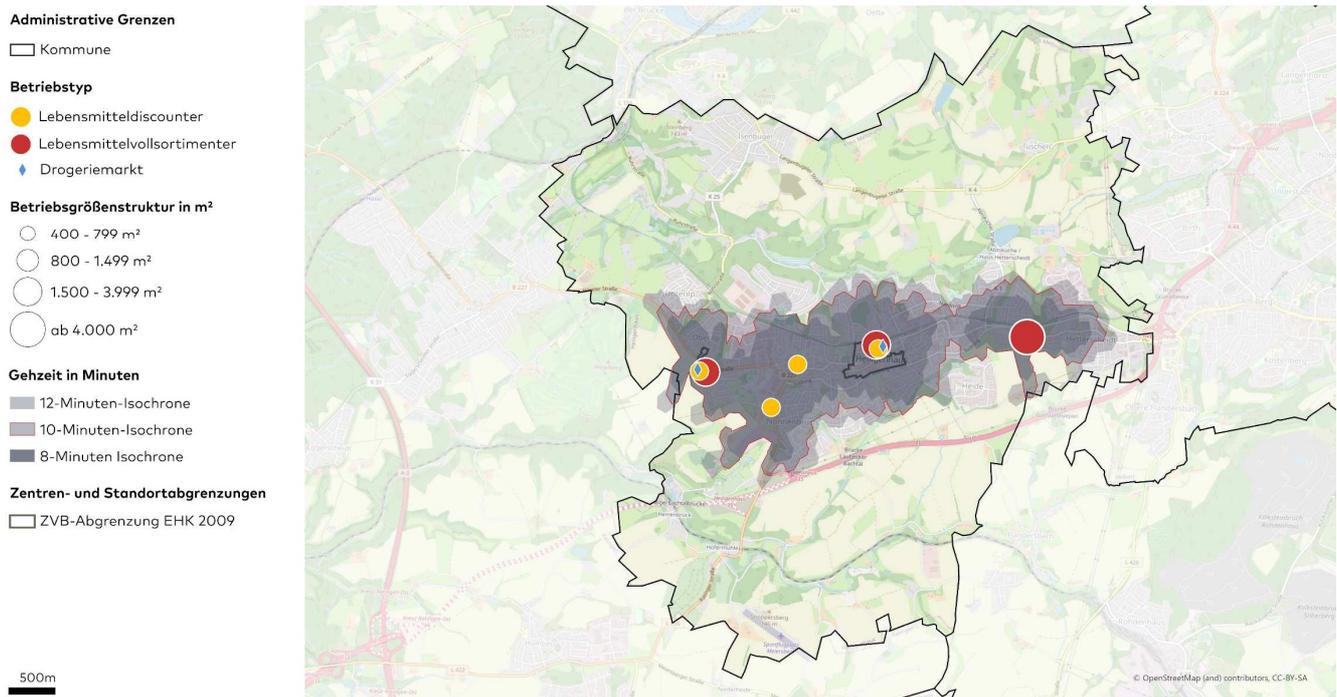
Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten (hier jedoch nur als Randsortiment) hauptsächlich durch zwei Drogeriefachmärkte sichergestellt. Neben einem Rossmann im Nahversorgungszentrum Oberilp, befindet sich ein dm-Drogeriemarkt im Forum Hitzbleck. Der dm-Drogeriemarkt präsentiert sich mit einer marktadäquaten Verkaufsfläche und einem modernen Marktauftritt. Sechs weitere Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Hauptsortiment sind Apotheken, ein weiterer Betrieb ist ein Fachgeschäft. Die Verkaufsflächenrelation und die Verkaufsflächenausstattung resultiert hier direkt aus den in Heiligenhaus vorhandenen Anbietern im Sortimentsbereich Drogeriewaren.

Die quantitative Nahversorgungssituation der Stadt Heiligenhaus ist insbesondere aus den oben genannten Gründen als **gut** zu bezeichnen. Die qualitative Nahversorgungssituation bietet hingegen insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel **Optimierungspotenzial** hinsichtlich des Marktauftritts einzelner Betriebe. Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.2.

### Räumliche Nahversorgungssituation in Heiligenhaus

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 400 m<sup>2</sup> VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (siehe Abbildung 12). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In

Siedlungsgebieten deutlich jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.



**Abbildung 12: Räumliche Nahversorgungssituation von Heiligenhaus**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Kartengrundlage: Stadt Heiligenhaus.

Abbildung 12 verdeutlicht, dass hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation in Heiligenhaus **kein wesentliches Optimierungspotenzial** zu erkennen ist: Nur wenige Siedlungsrandbereiche des Hauptortes liegen außerhalb der dargestellten Nahversorgungsradien der bestehenden Lebensmittelmärkte. Aufgrund der deutlich bandartigen Siedlungsstruktur und den geringen Einwohnerpotenzialen in den nicht fußläufig versorgten Siedlungsbereichen ist eine Verbesserung der räumlichen Nahversorgung mit Standardkonzepten der Nahversorgung eher unwahrscheinlich.

In den vom Hauptsiedlungsbereich abgesetzten Stadtteilen (u. a. Isenbügel oder Tüschchen) sind aktuell keine strukturprägenden Nahversorgungsanbieter vorhanden. Grundsätzlich ist die Verbesserung der Situation durch einen Lebensmittelmarkt zu empfehlen, jedoch aufgrund der geringen Mantelbevölkerung als eher unrealistisch einzuschätzen. Es ist daher zu erwarten, dass diese dezentral gelegenen Siedlungsbereiche durch die bestehenden Angebote im Hauptort sowie Angebote in den angrenzenden Kommunen mitversorgt werden. Sollten in Zukunft dennoch Ansiedlungsbestrebungen geäußert werden, sollten diese proaktiv begleitet werden. Dabei gilt es jedoch die Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur (auch in den Nachbarkommunen) im Rahmen einer vorhabenbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu beurteilen.

Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.2.

## 4.7 BEWERTUNG DER ENTWICKLUNG SEIT 2009

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung wird auch die Entwicklung des Einzelhandels seit der Konzepterstellung im Jahr 2009 (vgl. Heinze und Partner & CIMA) betrachtet. Dazu werden die relevanten Strukturdaten aus der aktuellen Analyse aus dem Jahr 2020/2021 mit den Daten aus dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 verglichen (siehe Tabelle 7).

- Die Einwohnerzahl der Stadt Heiligenhaus ist in den letzten Jahren leicht gestiegen und wird zukünftig als geringfügig zunehmend prognostiziert.
- Im Vergleich zu der vorhergegangenen Bestandserhebung ist die Anzahl der Betriebe um 28 (rd. - 21,2 %) zurückgegangen. Gleichzeitig wurden zudem rd. 2.600 m<sup>2</sup> (rd. - 8,1 %) Verkaufsfläche weniger erfasst. Der Rückgang der Betriebszahl entspricht weitestgehend dem bundesdeutschen Trend und unterstreicht die strukturellen Schwierigkeiten von Mittelzentren gegenüber dem Online-Handel und den Oberzentren. Der Rückgang der Verkaufsfläche ist insbesondere auf die Schließung eines Baumarktes zurückzuführen.
- Aufgrund der leicht gestiegenen Einwohnerzahl und der gesunkenen Verkaufsfläche ist die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung je Einwohner gesunken, welche nun bei 1,08 m<sup>2</sup>/EW liegt. Heiligenhaus verfügt damit über eine für ein Mittelzentrum unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und kann seinen mittelzentralen Versorgungsauftrag nur bedingt erfüllen.
- Trotz einer gestiegenen Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist die Zentralität in dieser Warengruppe seit 2009 leicht gesunken. Dies ist auf fehlende Marktanpassungen und Modernisierungen der Betriebe zurückzuführen.

**Tabelle 7: Relevante, gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich**

Strukturdaten	2009	2020/2021	Entwicklung	
Einwohner	27.250	27.426	0,7 %	
Anzahl der Betriebe	132	104	-21,2 %	
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	32.100	29.500	-8,1 %	
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	1,18	1,08	-0,1	
Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in m <sup>2</sup>	9.800	12.900	31,2 %	
Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in m <sup>2</sup> je Einwohner	0,36	0,47	0,11	
Kaufkraft in Mio. Euro	157,3	184,2	17,1 %	
Kaufkraftniveau	109	104	-5	
Umsatz in Mio. Euro	109,5	95,5	-12,7 %	
Zentralität	0,70	0,52	-0,18	
Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	0,84	0,79	-0,05	

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Einwohner: Stadt Heiligenhaus 05/2020, IFH Retail Consultants GmbH 2019; EHK Heiligenhaus 2009; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

## 4.8 EXKURS FORUM HITZBLECK

Mit dem Forum Hitzbleck wurde zum Zeitpunkt der Konzepterstellung ein neues Einzelhandelsgroßprojekt in unmittelbarer Nähe zur Heiligenhauser Innenstadt eröffnet. Auf rund 9.300 m<sup>2</sup> Mietfläche wurde ein Mietermix mit zwei Ankermieter des Lebensmitteleinzelhandels sowie Betrieben aus den Bereichen Gastronomie und Dienstleistungen sowie zusätzlich mehreren Fachmärkten angesiedelt. Des Weiteren wurden 260 neue Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück errichtet.

Der Standort Forum Hitzbleck befindet sich in direkter Nähe nördlich der Innenstadt Heiligenhaus und ist entlang der Westfalenstraße verortet, welche das gesamte Stadtgebiet auf einer West-Ost-Achse quert und damit den Standort an das regionale und überregionale (A 44, A 3) Verkehrsnetz anbindet. Nördlich des Standorts grenzen der Panorama-Radweg sowie ein Wohngebiet an. Westlich des Grundstücks befinden sich neben einer Grünfläche (Hefelmannpark) einige öffentliche Einrichtungen, wie die Stadtbücherei Heiligenhaus und der Campus Velbert/Heiligenhaus. Östlich grenzt die Bahnhofstraße an, die den Standort mit den nördlichen und südlichen Siedlungsbereichen der Stadt verbindet.

Der Standort befand sich seit 2014 in Hand der Stadt- und Bodenentwicklungsgesellschaft, nachdem der Namensgeber des neuen Nahversorgungszentrums Traditionsbetrieb Hitzbleck, eine Eisengießerei, im Jahr 2009 Insolvenz anmelden musste. Das Grundstück wurde an die Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft weiterverkauft und entwickelt.

Die mit der Eröffnung des Forum Hitzbleck einhergehenden Chancen und Risiken für das Innenstadtzentrum wurden im Planungsprozess kontrovers diskutiert (siehe dazu Kapitel 6.1.3).

## 4.9 ZWISCHENFAZIT

Hinsichtlich der Analyse der gesamtstädtischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sind folgende wesentlichen Erkenntnisse festzuhalten, die im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Zentren- und Standortstruktur in Heiligenhaus dienen.

### Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

- Die Stadt Heiligenhaus übernimmt als **Mittelzentrum** die Versorgungsfunktion für 27.426 Einwohner im eigenen Stadtgebiet.
- Die Stadt Heiligenhaus ist siedlungsräumlich im Wesentlichen durch einen **Hauptort mit bandartiger Siedlungsstruktur** gekennzeichnet. Damit konzentriert sich die Bevölkerung überwiegend auf den Hauptort Heiligenhaus.
- Die Stadt Heiligenhaus nimmt eine sehr zentrale Lage ein und wird von mehreren leistungsstarken Mittelzentren (u. a. Velbert, Ratingen, Wülfrath) sowie Oberzentren in direkter Nachbarschaft (u. a. Wuppertal, Düsseldorf) umgeben. In Verbindung mit der guten verkehrlichen Erreichbarkeit über die A 44 und B 227 ist von einem **überdurchschnittlich starken Wettbewerbsumfeld** auszugehen.

### Gesamtstädtische Nachfragesituation

- Die wirtschaftliche Entwicklung in Heiligenhaus ist hinsichtlich der sozio-ökonomischen Rahmendaten als **leicht unterdurchschnittlich** im Verhältnis zum restlichen Kreis Mettmann zu bezeichnen.
- Die einzelhandelsrelevante **Kaufkraftkennziffer von rd. 104** liegt sowohl über dem Durchschnitt von Nordrhein-Westfalen (rd. 99) als auch über dem Bundesdurchschnitt von 100.
- Das **Einzugsgebiet** von Heiligenhaus umfasst im Wesentlichen die Stadt Heiligenhaus selbst (Zone I) und deutlich nachgelagert (Zonen II und III) die direkt angrenzenden Siedlungsbereiche der Nachbarkommunen. Insgesamt ist das Einzugsgebiet für ein Mittelzentrum aufgrund der ausgeprägten Wettbewerbssituation recht klein.

### Gesamtstädtische Angebotssituation

- Die Verkaufsflächenausstattung liegt mit rd. 1,08 m<sup>2</sup> je Einwohner **deutlich unter dem Bundesdurchschnitt** von rd. 1,50 m<sup>2</sup> je Einwohner.
- Die Einzelhandelsbetriebe in Heiligenhaus sind **überwiegend städtebaulich integriert**. Lediglich rd. 11 % der Verkaufsfläche ist in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet.
- Das Einzelhandelsangebot in Heiligenhaus ist insgesamt hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der gesamtstädtischen Verkaufsfläche als **unterdurchschnittlich** für ein Mittelzentrum zu bewerten.

- Die gesamtstädtische **Einzelhandelszentralität** von rd. 0,52 bedingt sich aufgrund des engen Wettbewerbsumfeldes, fällt jedoch nach Warengruppen sehr differenziert aus.
- In der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel können mit einer Zentralität von rd. 0,79 **Kaufkraftabflüsse** aus dem Stadtgebiet von Heiligenhaus festgestellt werden.
- In der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken sind hingegen mit einer Zentralität von rd. 1,17 **Kaufkraftzuflüsse** aus dem Einzugsbereich festzustellen.
- Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind mit einer Einzelhandelszentralität von rd. 0,35 bzw. rd. 0,15 hingegen **deutliche Kaufkraftabflüsse** zu verzeichnen, die trotz des Wettbewerbsumfeldes, der Entwicklungen des Online-Handels und des mittelzentralen Versorgungsauftrags von Heiligenhaus als unterdurchschnittlich beurteilt werden können.

### ZVB Innenstadtzentrum Heiligenhaus

- Im Innenstadtzentrum sind insgesamt 46 Einzelhandelsbetriebe (rd. 44 % aller Betriebe in Heiligenhaus) mit einer Verkaufsfläche von rd. 7.600 m<sup>2</sup> (rd. 26 % der Gesamtverkaufsfläche in Heiligenhaus) angesiedelt. Neben den Einzelhandelsbetrieben sind 51 weitere zentrenergänzende Funktionen verortet, sodass sich das Innenstadtzentrum als für Heiligenhaus **strukturprägender Standortbereich** beschreiben lässt.
- Das Innenstadtzentrum ist im Wesentlichen geprägt durch die Bebauung entlang der **Hauptstraße** und wird in östlicher Richtung von der Bahnhofstraße und der Wülfrather Straße sowie von der Schulstraße im Westen begrenzt. Städtebaulich ist dieser Bereich durch eine geschlossene Bebauung mit einem dichten Einzelhandelsbesatz geprägt. Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten entlang der Hauptstraße ergänzen das Angebot. Weiter umschließt das Innenstadtzentrum die nördlich angrenzenden Bereiche des Kiekert-Geländes. Unmittelbar nördlich grenzt das im Frühjahr 2021 eröffnete Forum Hitzbleck mit modernen Angebotsstrukturen an.
- Stadtstrukturell ist der überwiegende Teil der Geschäfte entlang der **Hauptstraße** konzentriert. Durch die Befahrung mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) der Hauptstraße ergeben sich Verkehrsbelastungen, die sich wiederum in Einschränkungen bzgl. der Wegeführung und Aufenthaltsqualität bemerkbar machen. Die nördlich befindlichen Flächen des Kiekert-Areals werden durch die **stark befahrene Westfalenstraße** vom Innenstadtzentrum getrennt.
- Die Leerstandquote im Innenstadtzentrum ist mit rd. 15 % als relativ niedrig zu beurteilen. Die vorhandenen Leerstände verteilen sich dabei entlang der Hauptstraße, sodass **keine ausgeprägten Trading-Down-Tendenzen** festzustellen sind.
- Aufgrund der Verlagerung der beiden ehemaligen Magnetbetriebe Rewe und dm in das Forum Hitzbleck, haben sich an der Hauptstraße auch großflächige Leerstände ergeben. Gleichzeitig resultieren durch das Forum Hitzbleck Potenziale für das Innenstadtzentrum als Ganzes.

## Nahversorgungssituation

- Die quantitative Nahversorgungssituation ist in der Stadt Heiligenhaus mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,47 m<sup>2</sup> je Einwohner im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und mit rd. 0,09 m<sup>2</sup> im Bereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken als **angemessen** zu bezeichnen.
- Die qualitative Nahversorgungssituation ist hinsichtlich der Vielfalt der Betriebsstrukturen (u. a. SB-Warenhaus, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt, Drogeriefachmärkte) ebenfalls als sehr ausgewogen zu bewerten. Es besteht hingegen **Optimierungspotenzial** hinsichtlich des Marktauftritts einzelner Betriebe.
- Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation ist in Heiligenhaus **kein wesentliches Optimierungspotenzial** zu erkennen. Zwar befinden sich in den nördlich abgesetzten Siedlungsbereichen außerhalb des Hauptsiedlungsbereiches keine strukturprägenden Nahversorgungsanbieter, weshalb hier keine wohnortnahe Versorgung sichergestellt werden kann, allerdings verfügt auch keiner der Siedlungsbereiche über eine ausreichende Mantelbevölkerung zur Ansiedlung gängiger Betriebstypen.

Handlungsbedarf ergibt sich darüber hinaus für die Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in Heiligenhaus auf der einen Seite und der Sicherung des Innenstadtzentrums als soziale, wirtschaftliche und kulturelle Mitte der Stadt auf der anderen Seite. Der Einzelhandel kann als wesentlicher (jedoch nicht einziger) Frequenzbringer durch eine konsequente und zielführende bauleitplanerische Steuerung seinen Beitrag dazu leisten. Der Anspruch an eine entsprechende konzeptionelle Grundlage steigt dabei weiter. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund fortschreitender Konzentrations- und Filialisierungsprozesse, der Nachfolgeproblematik im inhabergeführten Einzelhandel, dem Online-Handel und geänderten Konsumverhaltensmustern.

Entsprechende Handlungs- und Lösungsansätze sind in den nachfolgenden Teilbausteinen des Einzelhandelskonzeptes sowohl aus funktionaler als auch aus städtebaulicher Sicht zu erarbeiten.

# 5

## Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

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

### 5.1 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR HEILIGENHAUS

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

1. **Stärkung der Gesamtstadt:** Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Heiligenhaus.
2. **Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche mit Fokus auf das Innenstadtzentrum:** Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadtzentrum Heiligenhaus (primär) und Nahversorgungszentrum Oberilp (sekundär) entsprechend ihrer funktionalen Ausrichtung durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen, ohne dabei schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung auszuüben.
3. **Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Gewährleistung einer wohornahen Grundversorgung im Hauptort Heiligenhaus durch eine Sicherung und Stärkung sinnvoller Standorte (insb. ZVB und Nahversorgungsstandorte) bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche. Gewährleistung einer ortsteilspezifisch angepassten Nahversorgung in kleinen, siedlungsräumlich abgesetzten Stadtteilen durch alternative Nahversorgungsangebote.
4. **Ergänzung durch vorhandene Sonderstandorte:** Sinnvolle Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche durch die vorhanden Einzelstandorte außerhalb der Zentrenstruktur, ohne einen Ausbau zentrenrelevanter Sortimente.

Abbildung 13 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Heiligenhaus.

1. Ziel: Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel: Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche	3. Ziel: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	4. Ziel: Ergänzung durch vorhandene Sonderstandorte
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion</li> <li>▪ Erhöhung der Einkaufsqualität</li> <li>▪ Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen</li> <li>▪ Bündelung von Nahversorgungsangeboten und Nutzungen jenseits des Einzelhandels als Frequenzbringer und belebender Faktor für die zentralen Versorgungsbereiche</li> <li>▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hauptort: sinnvolle Standorte sichern, stärken und ergänzen</li> <li>▪ kleinere Ortsteile: ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung ermöglichen bzw. sichern</li> <li>▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermeiden</li> <li>▪ Behebung räumlicher Nahversorgungsdefizite</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sinnvolle Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche durch die vorhandenen Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentrenstruktur</li> <li>▪ Kein Ausbau zentrenrelevanter Sortimente</li> <li>▪ Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe</li> </ul>

Abbildung 13: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Heiligenhaus

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet.

## 5.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

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

### 5.2.1 Vorbemerkung zu den ermittelten Entwicklungsperspektiven

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

- Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient der **Ermittlung möglicher Entwicklungsperspektiven** auf der Basis zukünftigen angebots- und nachfrageseitigen Entwicklung. Die Betrachtung stellt somit **keine „Grenze der Entwicklung“** dar. Sie dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung.
- Insbesondere im Zusammenhang mit dem aktuellen Urteil des Europäischen Gerichtshofs in der Sache Visser/Appingedam<sup>25</sup> sollen die hier aufgezeigten Entwicklungsperspektiven **keinen abschließenden Begründungszusammenhang** für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der **Auswirkungsintensität neuer Entwicklungen** bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen **im Einzelfall** zu untersuchen.
- Geringe oder fehlende Entwicklungsperspektiven stellen somit **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar, sondern sind im Rahmen einer späteren

<sup>25</sup> vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

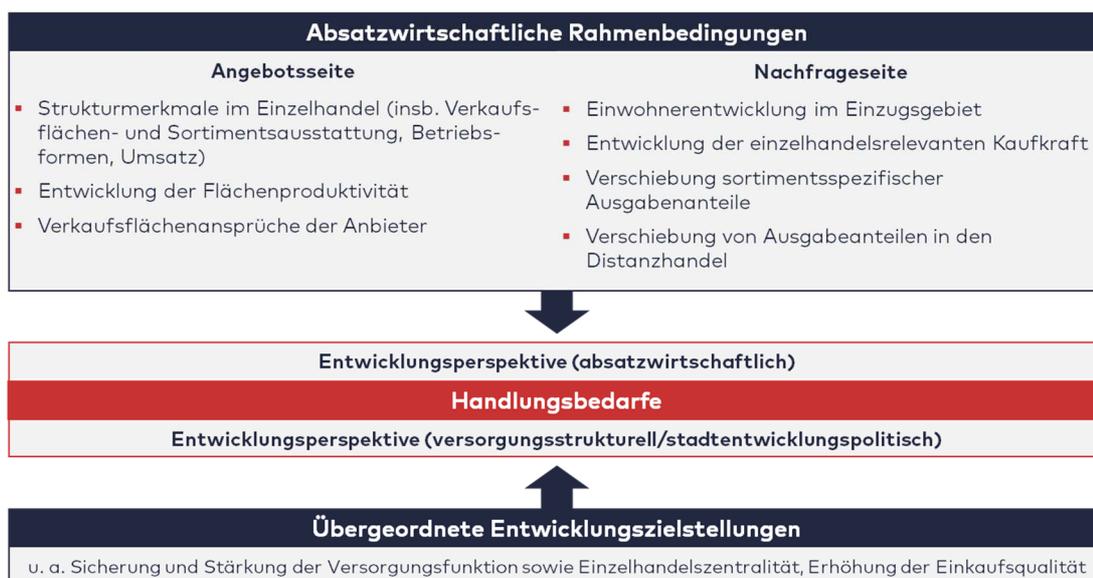
**standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung** zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen sind unter Beachtung landesplanerischer und städtebaulicher Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes zu befürworten.

- Werden über diese Entwicklungsperspektive hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.
- Dies impliziert, dass die hier beschriebene Entwicklungsperspektive im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen sind. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die Erfüllung der Entwicklungsperspektive zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

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

### 5.2.2 Methodik und Berechnung

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



**Abbildung 14: Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen sind mögliche versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der zukünftige Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren z. B. breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die wohnstandortnahe Versorgung mit dem qualifizierten Grundbedarf zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird mit den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Kommune abgeglichen und als Zielperspektive für die Stadt Heiligenhaus aufgegriffen.

Die absatzwirtschaftliche Entwicklungsprognose wird für einen Zeitraum von fünf Jahren ermittelt, um realistische Eingangsparameter zu verwenden und die Möglichkeit von Scheingenauigkeiten zu minimieren. Im Folgenden werden daher die Eingangsgrößen für das **Prognosejahr 2025**<sup>26</sup> einzeln erläutert.

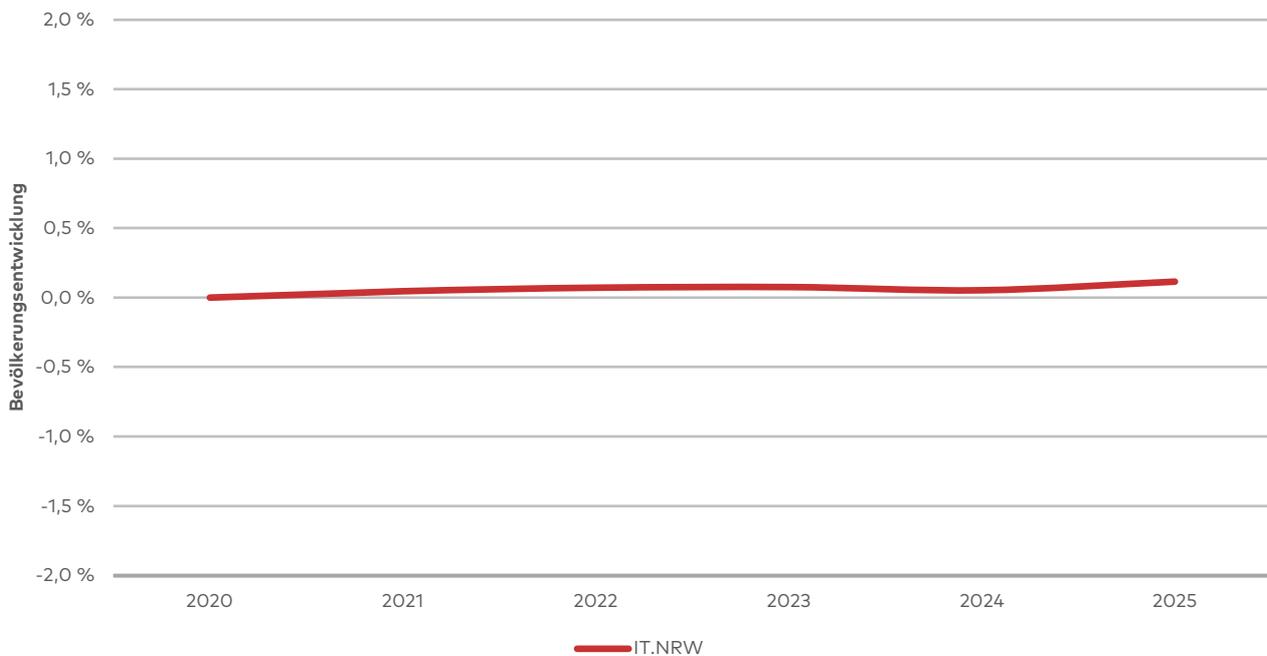
### **Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet**

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Heiligenhaus werden Prognosedaten des Landesbetriebs IT.NRW zu Grunde gelegt. Die kleinräumige Bevölkerungsprognose des Landesamtes berücksichtigt eine geringfügige Bevölkerungszunahme um rd. + 0,1 % bis zum Prognosejahr 2025.

Unter Berücksichtigung des zunehmend höheren Anteils älterer Menschen sind aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung insgesamt keine Impulse, aber auch keine deutlichen Einbußen im Hinblick auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.

---

<sup>26</sup> Ein Prognosezeitraum von fünf Jahren erscheint aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels und den aktuellen Unwägbarkeiten durch die Covid-19-Pandemie als sachgerecht. Größere Prognosezeiträume erhöhen nach gutachterlicher Auffassung nicht die Qualität der Entwicklungsprognose.

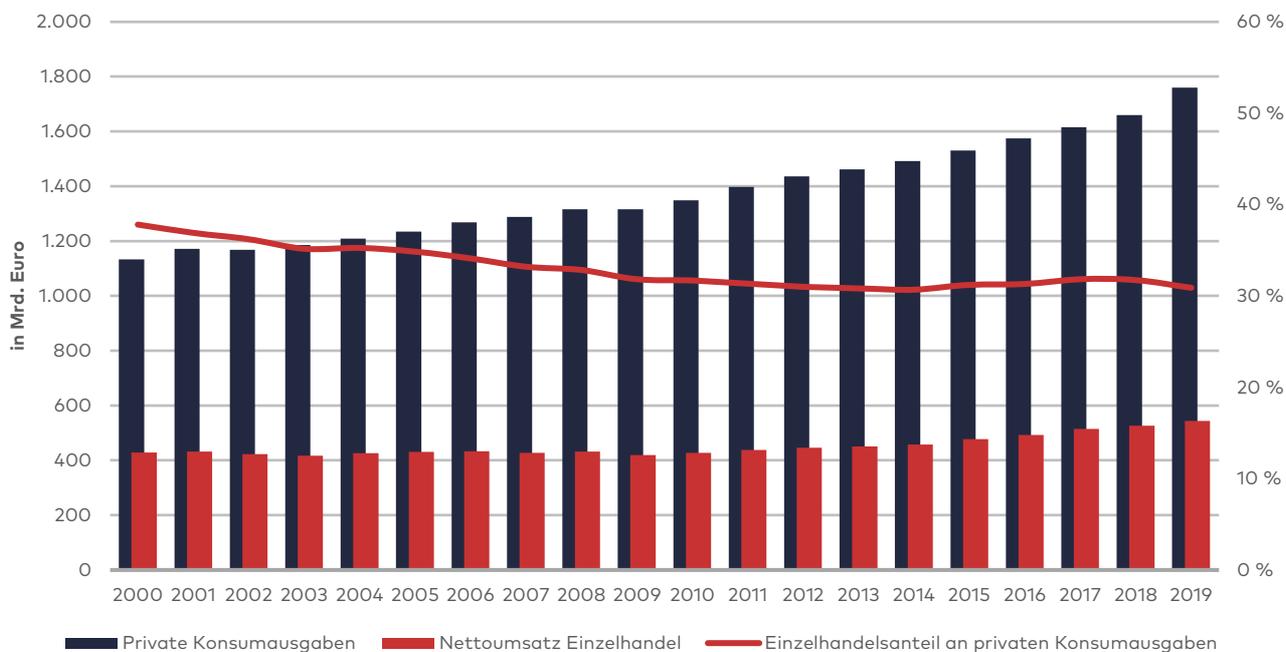


**Abbildung 15: Einwohnerprognose für Heiligenhaus**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohnerprognose: siehe Legende.

### Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2019 bei rd. 543,6 Mrd. Euro liegen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 19 % in den letzten fünf Jahren. Im Gegensatz dazu sind die allgemeinen Konsumausgaben in den letzten fünf Jahren lediglich um rd. 18 % gestiegen. Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil bei rd. 3 %. Der spürbar gestiegene Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln, hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).



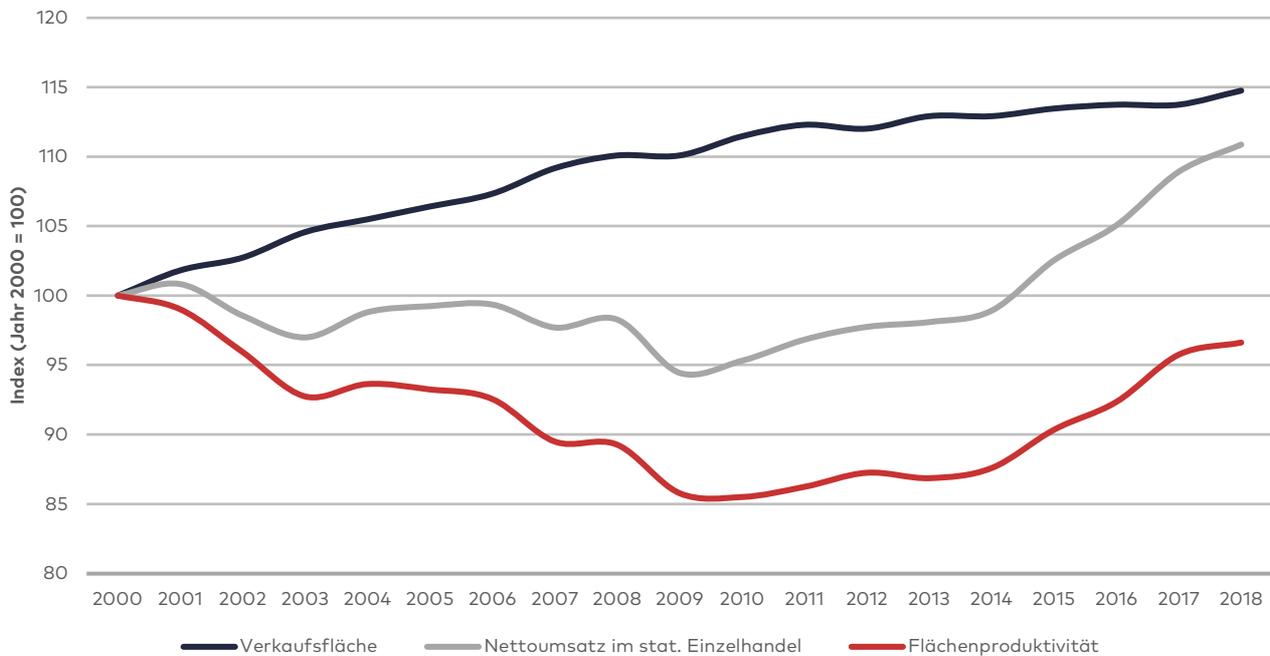
**Abbildung 16: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland**

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

In der Summe ist somit eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts aktueller Unsicherheiten in der Entwicklung des stationären Einzelhandels nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft mit sortimentspezifischen Unterschieden angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede: Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung sowie dem veränderten Konsumverhalten weiter deutlich ansteigt, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

### Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2014 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm. Das Verkaufsflächenwachstum hat sich in den letzten Jahren allerdings abgeschwächt. Eine Fortsetzung des Trends zum Verkaufsflächenwachstum ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich. Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch 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 z. T. umgekehrt.



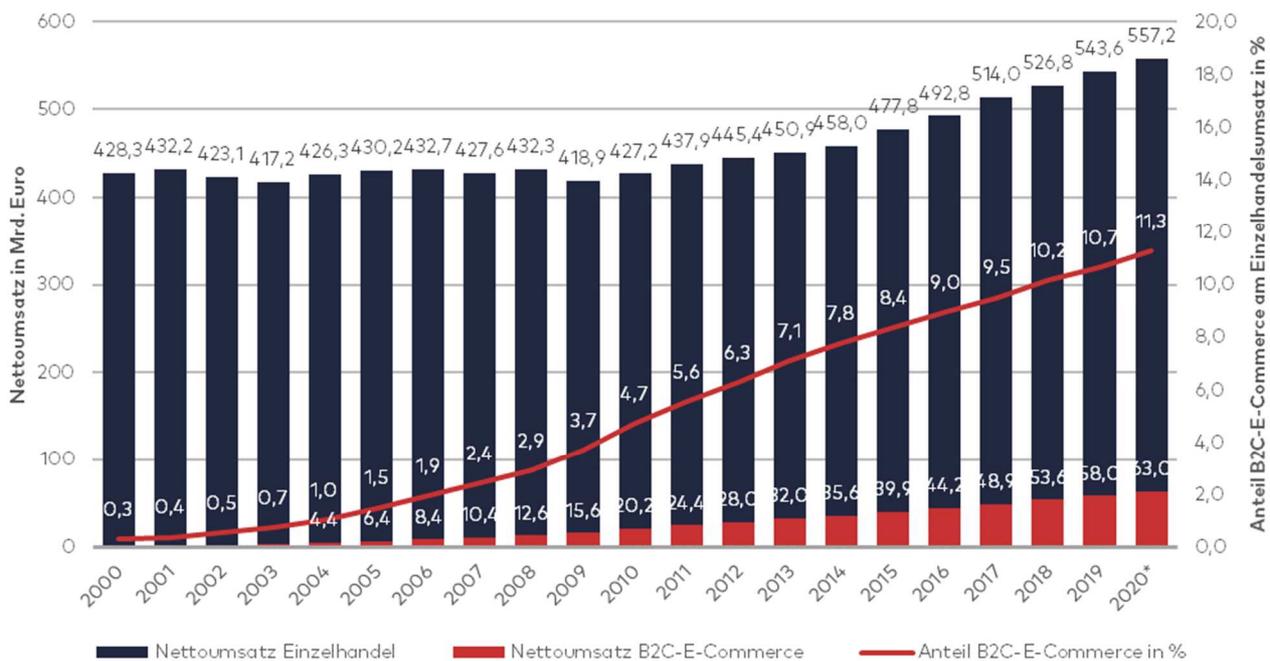
**Abbildung 17: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel**

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

Zukünftig kann daher von deutlichen Unterschieden bei der Entwicklung der Raumleistung ausgegangen werden. Dabei sind selbst in der gleichen Warengruppe je nach Betreiber gegensätzlichen Entwicklungen zu konstatieren.

### Entwicklung des Online-Handels

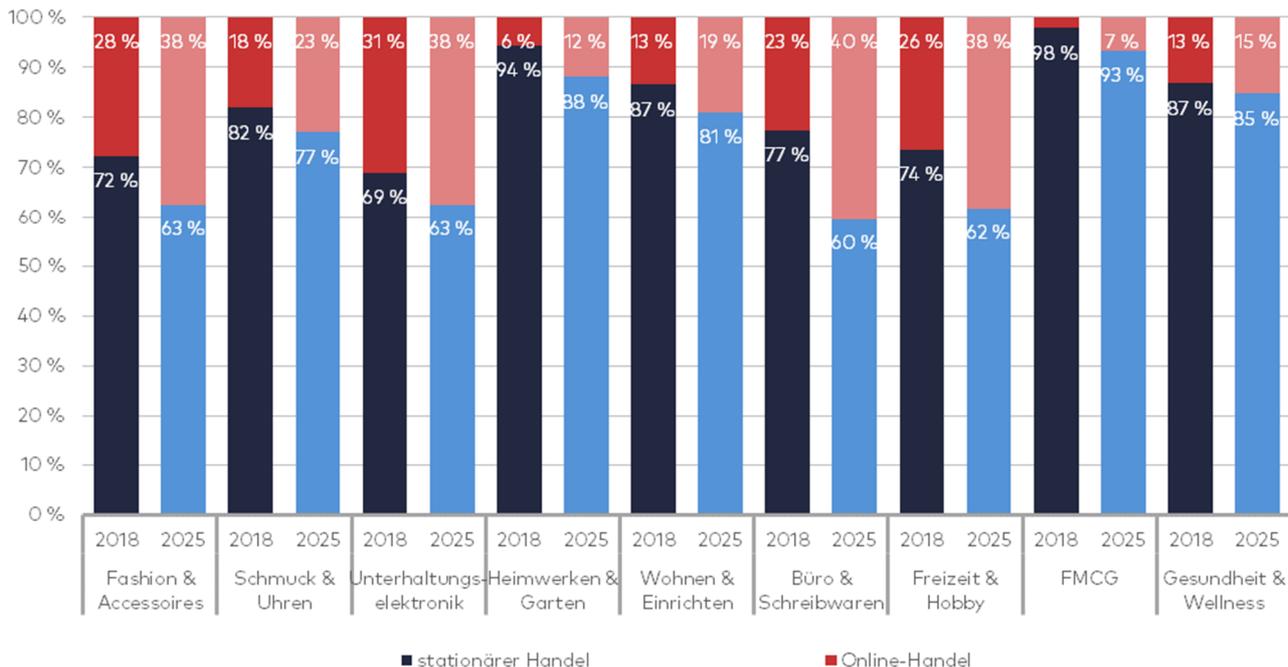
Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. So wird für das Jahr 2020 im Online-Segment ein Einzelhandelsumsatz von rd. 63,0 Mio. Euro (rd. 11,3 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) prognostiziert.



**Abbildung 18: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz**

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

Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Anteil des Online-Handels am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Online-Anteil im Jahr 2025 je nach Sortiment zwischen rd. 6,7 % und rd. 40,2 % liegen wird. Es ist davon auszugehen, dass die im Zuge der COVID-19-Pandemie auferlegten Kontaktbeschränkungen und Geschäftsschließungen in der Tendenz zu einem deutlichen Wachstumsimpuls des Online-Handels führen werden.



**Abbildung 19: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2018 und 2025 (Prognose)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), IFH Retail Consultants GmbH 2019, BBSR 2019; Prognose: BBE/elaboratum; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

### Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

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

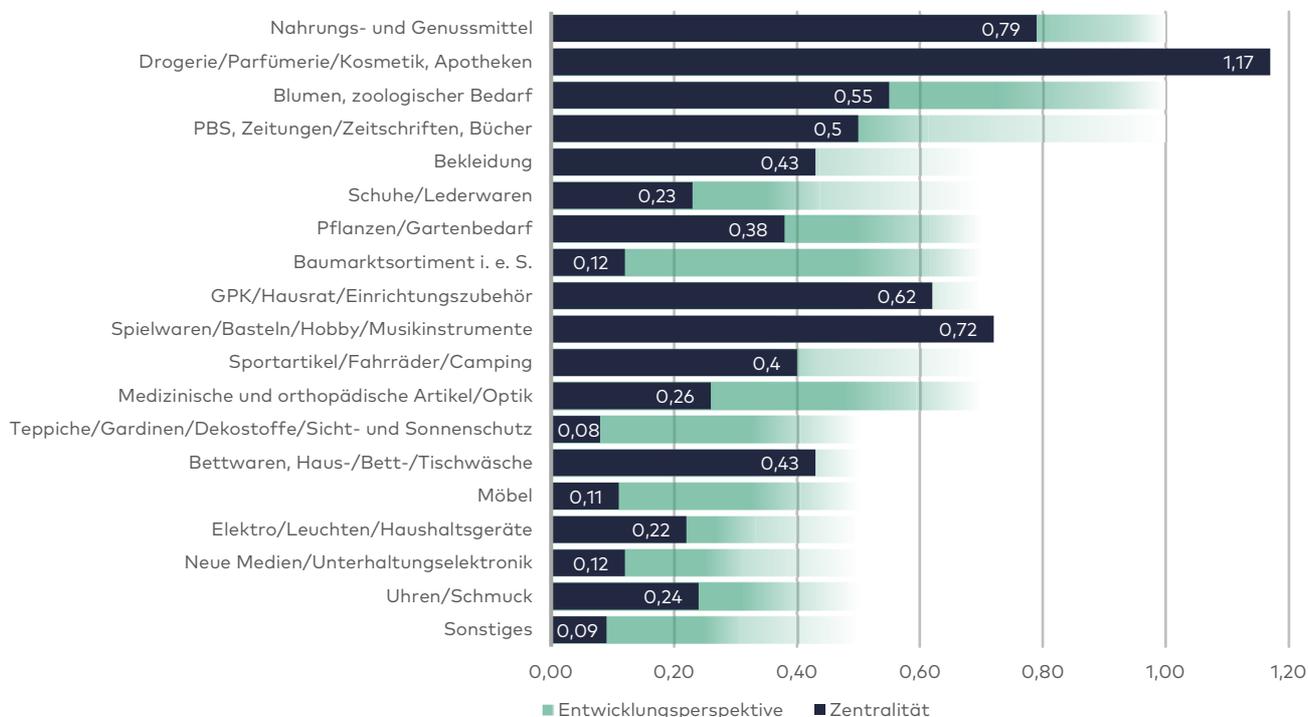
## Mögliche warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven

Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Heiligenhaus beträgt rd. 0,52, wobei jedoch sortimentspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen mögliche Entwicklungsperspektiven im Rahmen von Ansiedlungen oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben.

Demnach ist für alle Sortimente des täglichen Bedarfsbereiches (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) aus fachgutachterlicher Sicht eine versorgungsstrukturelle Perspektive der Zentralität von 1,00 stadtentwicklungspolitisch und hinsichtlich des landesplanerischen Versorgungsauftrages für ein Mittelzentrum plausibel. Diese Sortimente sollen grundsätzlich von allen Kommunen, gemessen an der jeweiligen vor Ort verfügbaren Kaufkraft, im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung vollständig zur Verfügung gestellt werden.

Für die Mehrzahl der Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches wird eine versorgungsstrukturelle Perspektive der Zentralität zwischen 0,70 und 0,50 als stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell angemessen erachtet. Eine darüber hinaus gehende Perspektive kann aufgrund des landesplanerischen Versorgungsauftrages als Mittelzentrum, der leistungsstarken Mittelzentren im engeren und der attraktiven Oberzentren im weiteren Umfeld sowie des geänderten Konsumverhaltens der Verbraucher (insbesondere auch im Rahmen der Covid-19-Pandemie) nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden.

Aus der dargestellten warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektive (siehe Abbildung 20) ergeben sich gewisse Handlungsbedarfe für die Mehrheit der Warengruppen.



**Abbildung 20: Warenspezifische Entwicklungsperspektive**

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

Für die Stadt Heiligenhaus ergeben sich damit stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell begründbare Entwicklungsperspektiven v. a. in den Warengruppen Blumen, zoologischer Bedarf, Baumarktsortiment i. e. S., medizinische und orthopädische Artikel/Optik, Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz und Möbel.

### Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht, der zur Entwicklung der warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektive zugrunde gelegten Parameter, ist Tabelle 8 zu entnehmen. Auf eine quantitative Darstellung in Form von konkreten Verkaufsflächen wird an dieser Stelle bewusst verzichtet, da diese fälschlicherweise in der Praxis häufig als Handlungsschwellen verstanden werden. Aus diesem Grund wird im Folgenden eine qualitative Einordnung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven vorgenommen.

**Tabelle 8: Relevanten Rahmenbedingungen für die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven von Heiligenhaus**

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für Heiligenhaus bis 2025
Demografische Entwicklung		leicht positive Einwohnerentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft		moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter		leichte Impulse bei Filialisten insbesondere im periodischen Bedarfsbereich
Entwicklung der Flächenproduktivität		insgesamt stagnierend bis leicht zunehmend mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Online-Handel		konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse		sortimentspezifische Entwicklungspotenziale in nahezu allen Sortimenten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

### 5.2.3 Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Stadt Heiligenhaus

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der möglichen Entwicklungsimpulse ergeben sich für die Stadt Heiligenhaus bis 2025 warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven, die in der Tabelle 9 in qualitativer Form dargestellt werden.

**Tabelle 9: Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Stadt Heiligenhaus bis 2025**

Warengruppe	Handlungsbedarf	Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	■ □ □	Verbesserungspotenzial der räumlichen Nahversorgung und im Marktauftritt einzelner Betriebe
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	□ □ □	Erhalt und Stärkung der Bestandsbetriebe
Sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich	■ ■ □	Ergänzung des Angebotes durch einen Blumenfachmarkt, einen Fachmarkt im zoologischen Bedarf und einen Fachmarkt im Bereich PBS, Zeitungen/Zeitschriften und Bücher
Fashion & Accessoires	■ ■ □	Ansiedlung eines Bekleidungs- und Schuhfachmarktes im Innenstadtzentrum
Heimwerken & Garten	■ ■ ■	Ergänzung des Angebotes durch einen Baumarkt
Freizeit & Hobby	■ □ □	Ergänzung des Angebotes durch einen kleinen Fachmarkt im Sortimentsbereich Sportartikel/Fahrräder/Camping
Gesundheit & Wellness	■ ■ □	Ergänzung des Angebotes durch ein kleineres Sanitätshaus, um auch zukünftig eine flächendeckende, wohnortnahe Versorgung sicherzustellen
Wohnen & Einrichten	■ □ □	Ergänzung des Angebotes durch kleine Fachgeschäfte mit den Sortimenten Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz
Elektronik & Haushaltsgeräte	■ ■ □	Ergänzung des Angebotes in den Sortimentsbereichen Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte und Neue Medien/Unterhaltungselektronik durch einen kleinen Fachmarkt oder eine Erweiterung im Randsortiment bestehender Betriebe
Uhren & Schmuck	■ □ □	Erhalt und Stärkung des bestehenden Fachmarktes; Ergänzung des Angebotes um einen kleinen Fachmarkt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ■ = hoher Handlungsbedarf; □ = geringer Handlungsbedarf.

Die Ermittlung der warenspezifischen Entwicklungsperspektiven verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Warengruppen. Für Heiligenhaus bedeuten die Prognoseergebnisse zu den warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektiven, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion von Heiligenhaus in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen mit höherer Wahr-

scheinlichkeit durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu),

- bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungspotenziale sowie bei Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten ein gemeindeentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche von Heiligenhaus einerseits und die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert und
- bei Warengruppen mit begrenzten Entwicklungspotenzialen die Standortfrage im gemeindeentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Darüber hinaus legen Handelsunternehmen generell für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die von den hier ermittelten Entwicklungsperspektiven ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die das absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenzial überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Heiligenhaus korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

# 6

## Einzelhandelskonzept für Heiligenhaus

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

### 6.1 ZENTRENKONZEPT

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zulegenden Kriterien werden in Kapitel 4.5 detailliert vorgestellt.

#### 6.1.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen

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

#### Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

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

## Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 21). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

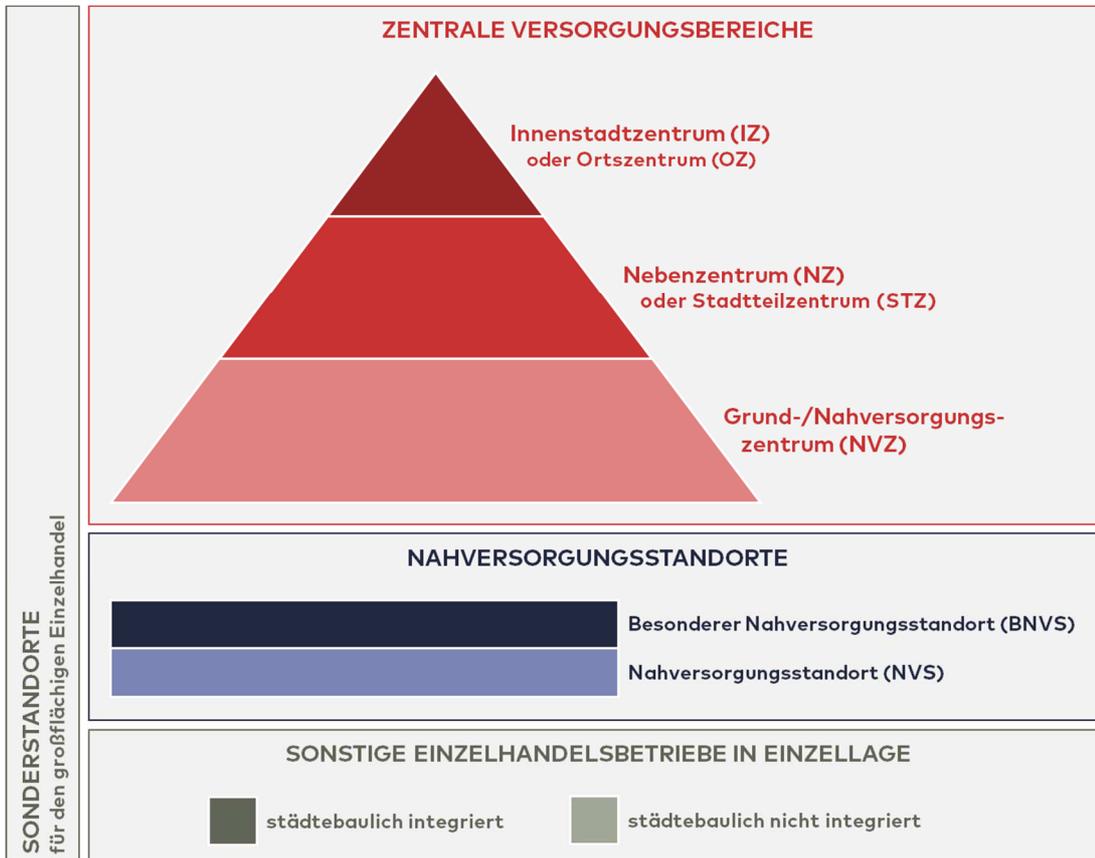


Abbildung 21: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:<sup>27</sup>

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

<sup>27</sup> Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.<sup>28</sup>

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.<sup>29</sup>

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.<sup>30</sup>

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.<sup>31</sup>

---

## **EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN**

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

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.<sup>32</sup>

---

<sup>28</sup> Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

<sup>29</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

<sup>30</sup> Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

<sup>31</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

<sup>32</sup> Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als Zentraler Versorgungsbereich einzustufen.<sup>33</sup>

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines 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.

Abbildung 22 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

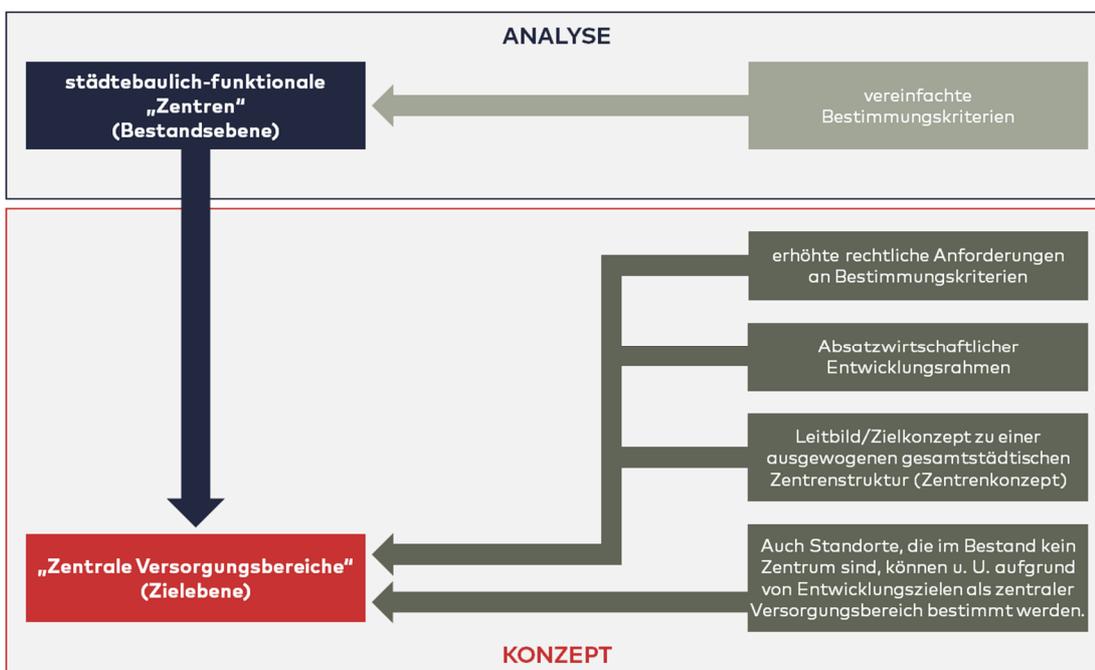


Abbildung 22: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

<sup>33</sup> Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

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

---

## FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

### Aspekte des Einzelhandels

- 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.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.<sup>34</sup>

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.<sup>35</sup>

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

---

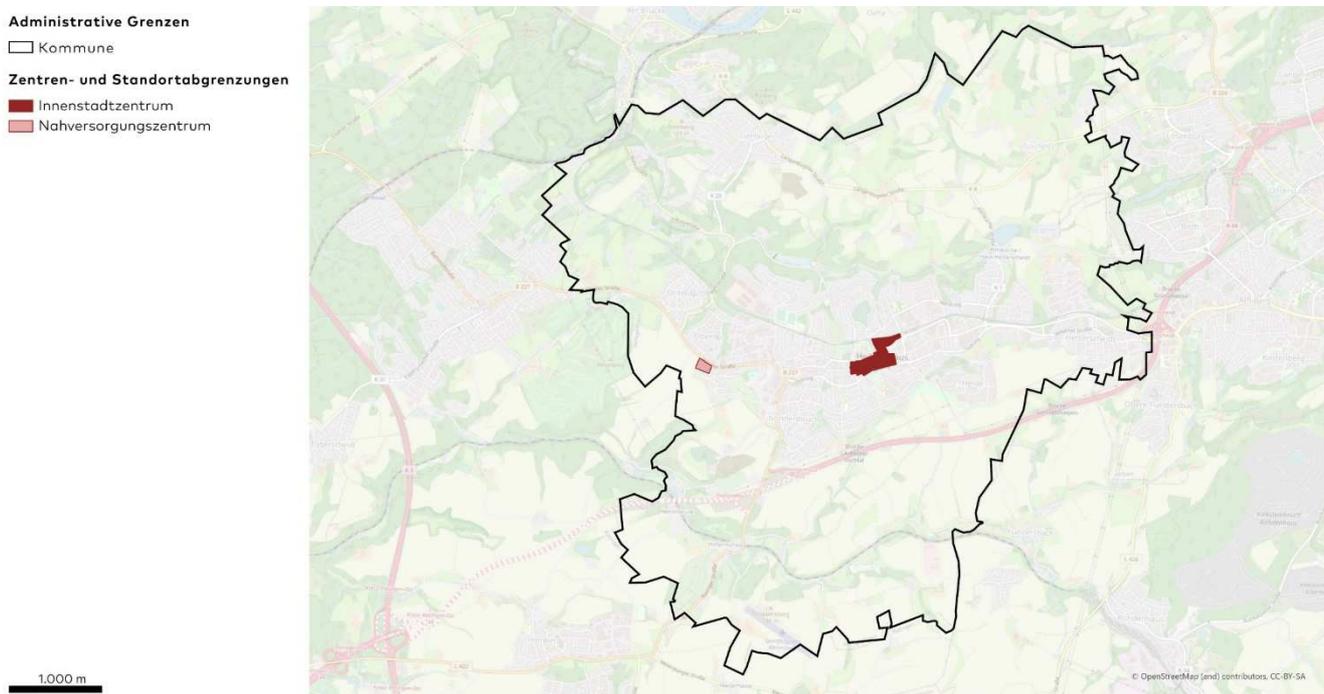
<sup>34</sup> Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein Zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

<sup>35</sup> Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

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

### 6.1.2 Zentrenstruktur von Heiligenhaus

Das EHK Heiligenhaus aus dem Jahr 2009 definiert mit dem ZVB Innenstadtzentrum und dem ZVB Nahversorgungszentrum Oberilp zwei zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Stadtgebietes von Heiligenhaus.



**Abbildung 23: Zentrenstruktur Heiligenhaus**

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

Auf Grundlage der städtebaulichen Analyse (siehe Kapitel 4.5) und den Untersuchungsergebnissen hinsichtlich der dargestellten Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche, werden im Rahmen des vorliegenden Konzeptes für Heiligenhaus die beiden zentralen Versorgungsbereiche aus dem Jahr 2009 fortgeschrieben (siehe Abbildung 23). Eine Erläuterung der jeweiligen Funktionszuweisung erfolgt im Rahmen der Einzelfallbetrachtung:

- Innenstadtzentrum Heiligenhaus
- Nahversorgungszentrum Oberilp

Darüber hinaus lassen zwar mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen, diese weisen jedoch nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität

auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten – etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich. Im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes werden weitere Standortkategorien definiert (siehe Kapitel 6.2).

### 6.1.3 Innenstadtzentrum Heiligenhaus

Das Innenstadtzentrum Heiligenhaus ist hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Stadt Heiligenhaus. Dieser weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.5.

#### Räumliche Ausprägung

Das Innenstadtzentrum Heiligenhaus umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Heiligenhaus. Die Abgrenzung aus dem bestehenden Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 hat sich insgesamt bewährt.

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

- Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen, erstreckt sich das Innenstadtzentrum Heiligenhaus entlang der Hauptstraße. Außerdem umfasst es Teile der Westfalenstraße.
- Der nördliche Abschluss des Innenstadtzentrums wird durch die Westfalenstraße sowie die weiter nördlich gelegenen Flächen des Forum Hitzbleck gegeben. Gemeinsam mit der Stadtverwaltung und den Arbeitskreis-Teilnehmenden wird eine Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches um das Forum Hitzbleck gegenüber der Abgrenzung im EHK Heiligenhaus 2009 als sinnvoll erachtet. Zugleich erfolgt eine Einkürzung der Kiekert-Flächen, aufgrund fehlender Einzelhandelsnutzungen sowie eines städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs.
- In südlicher Richtung orientiert sich die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches am Südring.
- Im Westen schließt das Innenstadtzentrum den Kirchplatz und die direkt anschließende Bebauung mit ein.
- In östlicher Richtung erstreckt sich das Innenstadtzentrum bis zur St. Suitbertus Kirche.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 24 für das Innenstadtzentrum Heiligenhaus dargestellt.



**Abbildung 24: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Heiligenhaus**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Heiligenhaus.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Einzelhandelsstruktur im Innenstadtzentrum nach der aktualisierten räumlichen Zentrenabgrenzung dar:

**Tabelle 6: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung**

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	49	47 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	12.300	41 %
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	7	14 %
Zentrenergänzende Funktionen	46	-

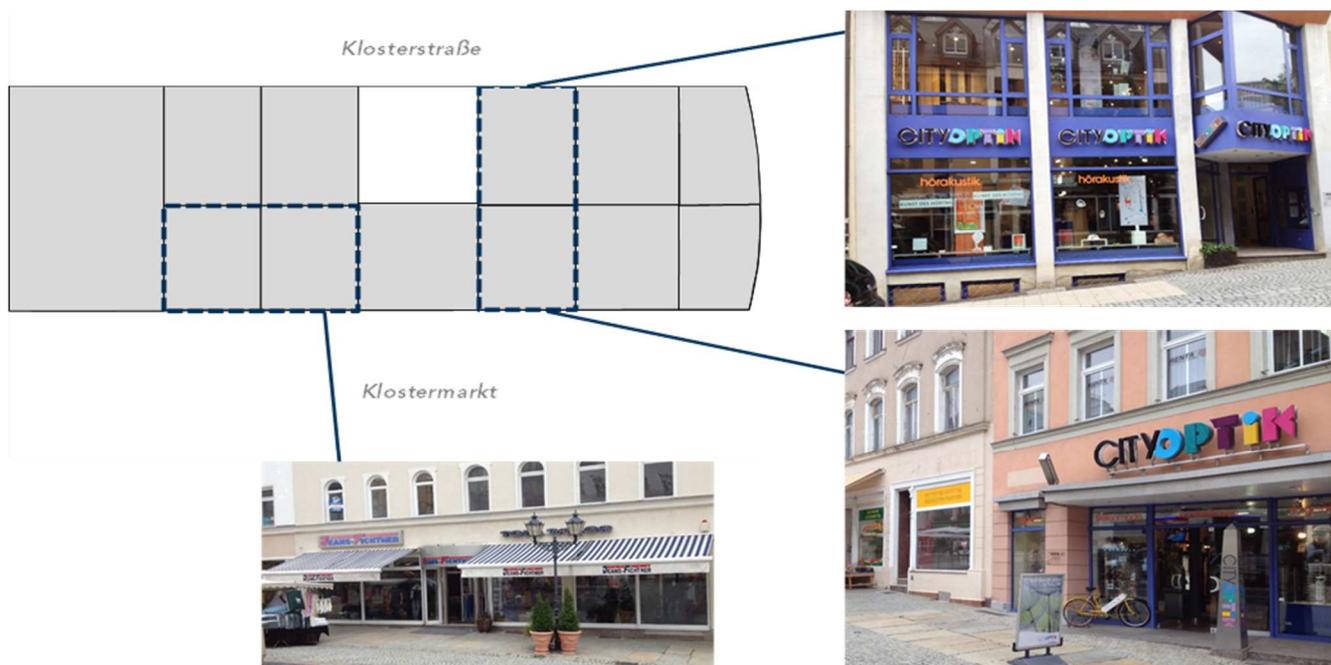
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet.

### Potenzialflächen

Die weitestgehend geschlossenen Strukturen im Innenstadtzentrum Heiligenhaus bieten zum Stand der Erarbeitung des vorliegenden Konzeptes keine größeren verfügbaren Potenzialflächen, die ggf. zur Etablierung von Einzelhandelsstrukturen geeignet sind. Mit der Verlagerung von Rewe und dm ins Forum Hitzbleck befinden sich entlang der Hauptstraße zwei großflächige Leerstandsimmobilien, die Potenzial für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen bieten. Darüber hinaus befinden sich keine großflächigen Potenzialflächen in der Innenstadt. Aus diesem Grund sollten Möglichkeiten zur Flächenzusammenlegung von getrennten kleinteiligen Ladenlokalen geprüft werden. Das Innenstadtzentrum in Heiligenhaus ist

geprägt durch überwiegend kleinteilige Verkaufsflächengrößen der einzelnen Ladenlokale. Aktuelle Betriebskonzepte fragen regelmäßig deutlich größere Ladenflächen nach. Um hier marktadäquate und moderne Verkaufsflächeneinheiten zu schaffen und somit das Innenstadtzentrum entsprechend der ausgesprochenen Empfehlungen nachhaltig zu stärken, sollte das Zusammenlegen von Ladenlokalen geprüft und umgesetzt werden. Infolge dieser Maßnahmen sind größere Ladeneinheiten für gängige Fialkonzepte nutzbar. Voraussetzung ist jedoch eine Sensibilisierung von Immobilieneigentümern von geeigneten Objekten. Die Stadtverwaltung selbst kann in solchen Prozessen lediglich unterstützend steuernd und ggf. moderierend tätig sein.

Als Beispiel für eine erfolgreiche Flächenzusammenlegung sei auf zwei in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Projekte aus der Stadt Plauen verwiesen. Dort sind jeweils zwei zuvor getrennte Ladenflächen zusammengelegt worden, sodass ein zusammenhängendes größeres Ladenlokal entstanden ist. Ersichtlich wird, dass eine Flächenzusammenlegung sowohl von nebeneinander als auch hintereinander gelegenen Verkaufsräumen erfolgen kann. In Heiligenhaus bieten sich insbesondere Immobilien in der Hauptstraße für diese Maßnahme an.



**Abbildung 25: Beispiele für Flächenzusammenlegungen aus der Stadt Plauen**

Quelle: Darstellung und Fotos Stadt + Handel.

### Chancen/Risiken-Betrachtung zum Forum Hitzbleck

Wie in Kapitel 4.8 bereits erläutert ist mit dem Forum Hitzbleck eine Einzelhandelsagglomeration in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Hauptstraße entstanden, an der der überwiegende Teil der Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt verortet ist. Wie obenstehend beschrieben wird das Forum Hitzbleck in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches aufgenommen. Aufgrund der kurz- und langfristigen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum werden im Folgenden die möglichen Chancen und Risiken durch das Forum Hitzbleck näher betrachtet.

Auf der einen Seite wurde die quantitative und qualitative Nahversorgungsfunktion in der Innenstadt durch die moderne Aufstellung der Nahversorgungsbetriebe im Forum Hitzbleck verbessert. Darüber hinaus konnten neue Handelsnutzungen



Wie oben beschrieben wird eine wesentliche Herausforderung in der Folgenutzung der Ladenlokale von Rewe und dm entlang der Hauptstraße liegen. Attraktive Folgenutzungen könnten auch durch alternative Einzelhandelsnutzungen oder handelsferne Nutzungen generiert werden. Beispiele hierfür finden sich in vielen Städten. Während in Ochtrup beispielsweise die Stadtbücherei in ein leerstehendes Supermarktgebäude in der Innenstadt eingezogen ist, wurde in Radevormwald über ein Crowdfunding-Projekt ein Unverpacktladen eröffnet. Mit dem Pferdestall in Helmstedt wurde eine Mixed-Use-Immobilie mit einem Club, einem Café, Veranstaltungsräumen sowie Co-Working-Space reaktiviert. Die Beispiele aus anderen Städten zeigen, dass attraktive Innenstädte auch durch Nutzungen jenseits des klassischen Einzelhandels belebt werden können.

### Innere Organisation

Das Innenstadtzentrum Heiligenhaus ist kein homogenes Gebilde, sondern kann in verschiedene Lagekategorien differenziert werden. Zur inneren Gliederung des zentralen Versorgungsbereiches werden Hauptlage, Nebenlage, Ergänzungsbereich sowie das Forum Hitzbleck näher betrachtet. Die Einordnung erfolgt anhand der baulichen und handelsprägenden Struktur.



**Abbildung 27: Innere Organisation des Innenstadtzentrums Heiligenhaus**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Heiligenhaus.

Die **Hauptlage** erstreckt sich im Wesentlichen über die Hauptstraße im Bereich zwischen der Einmündung der Jahnstraße sowie in westlicher Richtung bis zur Hausnummer 178. Die Lage ist geprägt durch strukturprägende Einzelhandelsnutzungen mit Filialisten und inhabergeführten Fachgeschäften. Darüber hinaus findet in diesem Lagebereich auch der Wochenmarkt auf dem Rathausplatz statt. Insbesondere in diesem Bereich weist die Hauptstraße im Innenstadtzentrum die höchsten Passantenfrequenzen auf. Die klare L-förmige Struktur vom Forum Hitzbleck zum Kirchplatz soll Einzelhandelsnutzungen bündeln und Lauflagen schaffen. Um die Attraktivität der Hauptlage zu sichern und zu stärken, ist es von

Bedeutung Nachfolgenutzungen für die verlagernde Betriebe zu finden. Weiterhin muss der städtebaulich-funktionale Zusammenhang zwischen dem Forum Hitzbleck und dem Rathaus sowie der Hauptstraße gestärkt werden. Dabei ist es insbesondere von Bedeutung, attraktive Konzepte für Schlüsselimmobilien zu finden.

---

## LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: HAUPTLAGE

- Fokusbereich für kleinere und größere Fachgeschäfte
- Erhalt als Haupteinkaufslage
- Schaffung eines funktionalen Zusammenhangs zwischen dem Forum Hitzbleck und den bestehenden Einzelhandelslagen entlang der Hauptstraße
- Erhaltung und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen und der Funktionsvielfalt
- Ansprache der Immobilieneigentümer, kleinräumige Verlagerungen und ein Innenstadtstärkungskonzept zum Funktionserhalt der Hauptstraße
- **Zielperspektive:** Schwerpunktraum für klassische Handelsnutzungen

Die **Nebenlage** schließt in östlicher Richtung an die Hauptlage an und umfasst primär die Hauptstraße bis zum Bereich der St. Suitbertus Kirche. Die Nebenlage ist insbesondere durch einen höheren Anteil an Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben geprägt. Die Einzelhandelsnutzungen beschränken sich überwiegend auf frequenzunabhängige Nutzungen. Die Einzelhandelsdichte nimmt in diesem Bereich im Vergleich zur Hauptlage deutlich ab. Die Nebenlage übernimmt perspektivisch eine der Hauptlage untergeordnete Rolle in Bezug auf Einzelhandelsnutzungen. Konzeptionelles Ziel ist die Fokussierung der Einzelhandelsnutzungen auf die Hauptlage.

---

## LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: NEBENLAGE

- Entwicklung von frequenzunabhängigen Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben mit hohem identitätsstiftendem Potenzial
- Erhaltung und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen und Funktionsvielfalt
- **Zielperspektive:** sozialer Treffpunkt, Aufenthaltsqualität, gastronomische Angebote

Der **Ergänzungsbereich** schließt in westlicher Richtung an die Hauptlage an und umfasst den Bereich des Kirchplatzes sowie umliegende Gebäudestrukturen. Dieser Ergänzungsbereich übernimmt eine wichtige Zentrenfunktion, indem er die Haupt- und die Nebenlage funktional ergänzt. Im Bereich des Ergänzungsbereiches herrscht ein deutliches Übergewicht der zentrenergänzenden Funktionen gegenüber dem Handel.

---

## LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: ERGÄNZUNGSBEREICH

- Entwicklung von frequenzunabhängigen Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben mit hoher funktionaler Stärkung und Ergänzung des Innenstadtzentrums
- Ergänzung des Innenstadtzentrums durch zentrenergänzende Funktionen
- Entwicklung von frequenzunabhängigen Gastronomiebetrieben mit hohem identitätsstiftendem Potenzial
- **Zielperspektive:** Schwerpunktraum für Gastronomie

Das **Forum Hitzbleck** umfasst die nördlich der Hauptlage gelegenen Flächen, auf denen im Frühjahr 2021 das Forum Hitzbleck eröffnet wurde. Der Angebotsfokus

im Forum Hitzbleck liegt insbesondere im nahversorgungsrelevanten Sortiment. Der Entwicklungsbereich des Forum Hitzbleck ist durch die Westfalenstraße räumlich von der Hauptlage getrennt.

---

## LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: FORUM HITZBLECK

- funktionale Stärkung und Ergänzung des Innenstadtzentrums
- Schaffung einer Strahlkraft für das gesamte Innenstadtzentrum
- Sicherung und Weiterentwicklung der Angebote im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich
- Schaffung eines räumlichen und funktionalen Zusammenhangs zur Hauptlage des Innenstadtzentrums
- Primär Ansiedlungsraum für nahversorgungsrelevante Sortimente, sekundär auch zentrenrelevante Sortimente
- **Zielperspektive:** Schwerpunktraum für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel

### Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Innenstadtzentrums Heiligenhaus für die Gesamtstadt ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung im Sinne einer mittelzentralen Versorgungsfunktion eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Heiligenhaus, die einen Bezug zum Innenstadtzentrum aufweisen, berücksichtigt werden. Ausgewählte Entwicklungsziele werden anschließend durch vertiefende, beispielhafte Anregungen und Hinweise ergänzt.

---

## ENTWICKLUNGSZIELE INNENSTADTZENTRUM HEILIGENHAUS

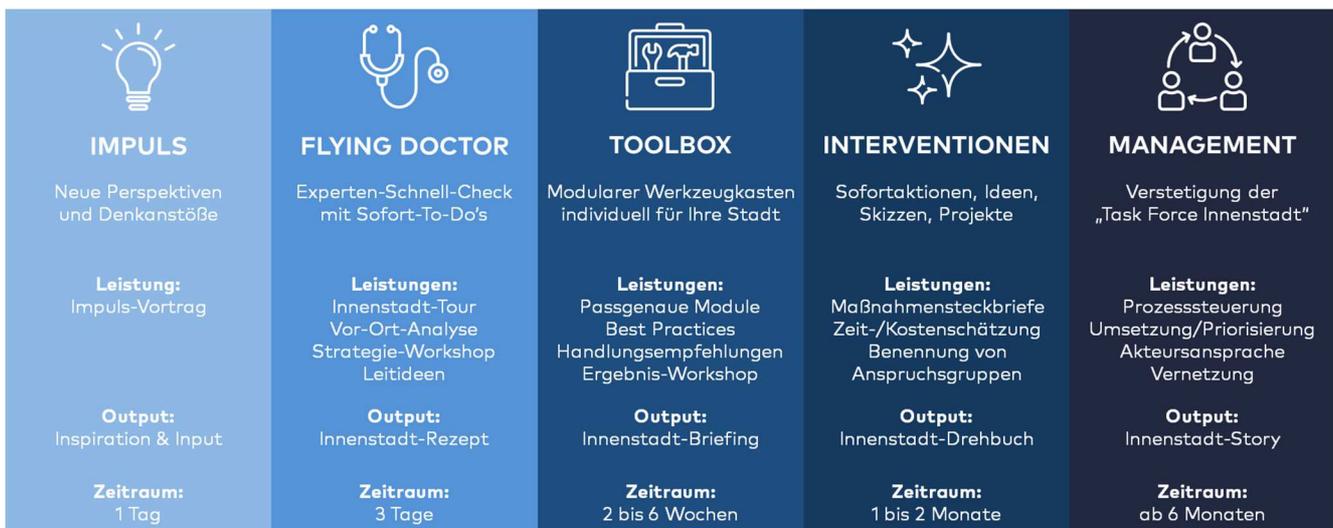
- Fortschreibung des Innenstadtzentrums als zentralen Versorgungsstandort für die Stadt Heiligenhaus mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern
- Profilierung als Versorgungspol durch fachmarktorientierte Konzepte
- Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung ergänzt durch Wohnen
- Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen durch Nachnutzung bestehender Leerstände und Erschließung neuer Flächen
- Kleinräumige Verlagerungen zur Attraktivierung der Hauptstraße
- Schaffung eines funktionalen und städtebaulichen Zusammenhangs zwischen der Hauptstraße und dem Forum Hitzbleck

### Zukunftskonzept für die Einkaufsinnenstadt

Insbesondere aufgrund der strukturellen Veränderungen durch des **Forums Hitzbleck** (siehe dazu auch die Chancen-Risiken-Betrachtung in diesem Bericht) wird es umso wichtiger, eine nachhaltige Zukunftsstrategie für die gesamte Einkaufsinnenstadt von Heiligenhaus zu entwickeln, die deutlich über das hinausgeht, was im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes erarbeitet werden kann. Es spielen dabei nicht nur Aspekte des Einzelhandels eine Rolle, sondern auch Fragen zur Gastronomie, weiteren Dienstleistungsbetrieben sowie kulturellen und sozialen Einrichtungen – denn die Innenstadt von Heiligenhaus soll auch zukünftig der zentrale Ort der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Identität der Stadt bleiben.

Für eine erfolgreiche Zukunftsstrategie sind dabei sowohl bereits jetzt als auch zukünftig wirkende sozio-ökonomische, technische und räumliche Transformationsprozesse zu beachten. Der **Online-Handel** ist dabei zwar ein besonders einfach herzustellender Zusammenhang, jedoch nicht der Einzige. Es bedarf also einer proaktiven, zukunftsgegenwartenden und **strategischen Positionierung** der Innenstadt. Dazu wird die Erarbeitung eines Zukunftskonzeptes („Offline-Strategien“) für die Innenstadt von Heiligenhaus empfohlen, um die relevanten Handlungsansätze (auch jenseits des Einzelhandels) systematisch zu erfassen und zusammenhängend bewerten zu können. Auf Grundlage klarer Zielkriterien sollen genau die Aspekte in den Mittelpunkt gestellt, die für die Zukunftsentwicklung des Innenstadtzentrums wichtig sind.

Aus gutachterlicher Sicht sollte ein solches Zukunftskonzept von Beginn an die relevanten Innenstadtakteure (z. B. eine „**Task Force Innenstadt**“) einbinden und ein **integriertes, iteratives** und **modulares** Vorgehen ermöglichen. Die Ergebnisse sollten sich im hohen Maße an den Bedürfnissen der Innenstadtbesucher („**Visitor Journey**“) ausrichten und möglichst **umsetzungsorientiert** sein. Dabei ist auch stets die spätere Überführung in einen zu verstetigenden **Steuerungs- bzw. Managementprozess** mitzudenken, der als Plattform für eine langfristige Zusammenarbeit aller Innenstadtakteure dienen muss. Abbildung 28 illustriert beispielhaft ein mögliches Vorgehen zur Erarbeitung eines Zukunftskonzeptes.



**Abbildung 28: Zukunftskonzept („Offline-Strategien“) als mögliches Positionierungs- und Profilierungsinstrument für Heiligenhaus**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Icons: © Good Ware/srip/Freepik/mynamepong von flaticon.com.

Als Kick-off dient dabei ein **aktivierender Impuls-Vortrag**, der neue Perspektiven und Denkanstöße an die Akteure der Stadtgesellschaft vermittelt und gleichzeitig potenzielle Mitglieder der „Task Force Innenstadt“ anspricht. Im Rahmen des Impulses werden die relevanten Trends der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung pointiert dargestellt und plakative (und vereinzelt auch bewusst überspitzte) Thesen für die Zukunftsfähigkeit von Heiligenhaus abgeleitet.

In einer zweiten Phase werden mittels eines **Experten-Schnell-Checks** die städtebaulich-funktionalen Analysen aus dem vorliegenden Einzelhandelskonzept um weitere Aspekte (insb. in den Bereichen Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur und Soziales) ergänzt und ein **Positionierungsprofil** (Wo steht die Stadt Heiligenhaus im regionalen Wettbewerb?) sowie darauf aufbauende **Profilierungsempfehlungen** und **Sofort-To-Do's** (Wohin kann sich die Stadt Heiligenhaus entwickeln

und was ist dafür zu tun?) entwickelt. Mögliche Handlungsfelder können im Rahmen eines **Innenstadtspaziergangs** und eines anschließenden **Strategie-Workshops** erörtert und konsensual fixiert werden.

Die Untersuchung möglicher Handlungsfelder und die Erarbeitung von Handlungsempfehlungen sollte im Rahmen einer **Toolbox** möglichst modular erfolgen und passgenau auf die Erfordernisse von Heiligenhaus angepasst werden. Mögliche **Handlungsfelder** für eine zukunftsfähige Innenstadtentwicklung sind aus Sicht von Stadt + Handel dabei insbesondere die in nachfolgender Abbildung dargestellten Aspekte.

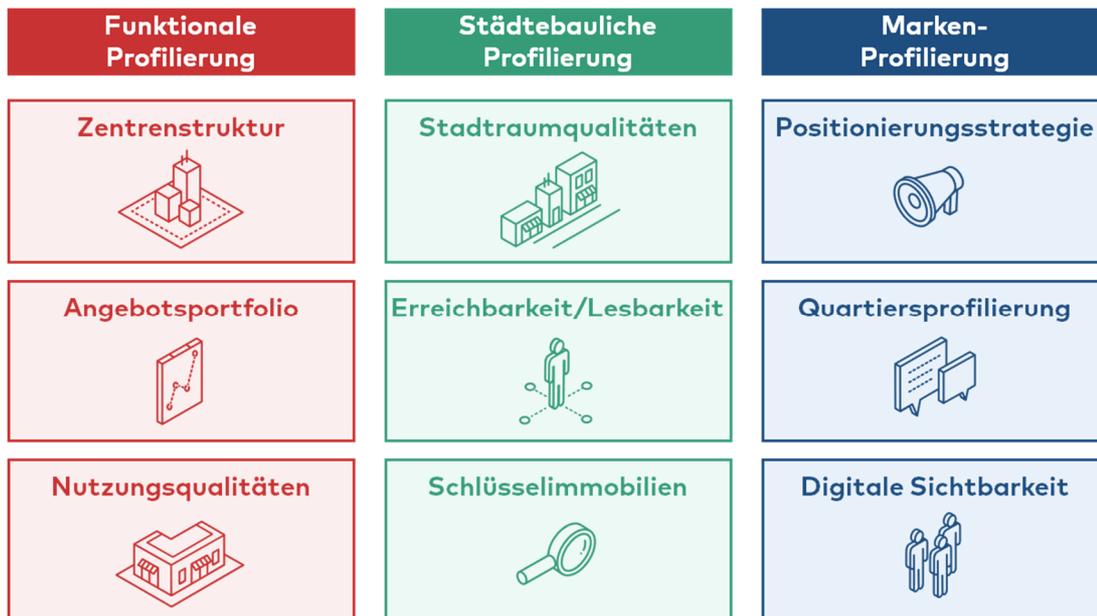


Abbildung 29: Mögliche Handlungsfelder für die Einkaufsinnenstadt von Heiligenhaus  
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus den zuvor durchgeführten Arbeitsschritten (insb. im Rahmen eines möglichen Strategie-Workshops) kann somit auch nur eine Auswahl der dargestellten Handlungsfelder vertiefend bearbeitet werden. Die daraus abgeleiteten Maßnahmen sollten sowohl aus eher kurzfristigen **Interventionen und Sofort-Aktionen** als auch aus eher langfristigen, **strategischen Schlüsselprojekten** bestehen. Anspruchsgruppen sind dabei nicht nur die Stadtverwaltung bzw. Wirtschaftsförderung, sondern auch Gewerbetreibende, Kulturschaffende, Immobilieneigentümer und sonstige Akteure der Zivilgesellschaft.

Um den langfristigen Erfolg der Maßnahmen eines möglichen Zukunftskonzeptes zu sichern und den Umsetzungsprozess dauerhaft erfolgreich zu steuern, wird ein konsequentes **Management** der im Rahmen der Zukunftsstrategie gegründeten „Task Force Innenstadt“ empfohlen. Dies kann beispielsweise durch einen (hinreichend professionalisierten) Verein, die Wirtschaftsförderung oder ein eigenes (ggf. durch Mittel der Städtebauförderung finanziertes) Citymanagement erfolgen.

Stadt + Handel empfiehlt die Erarbeitung eines Zukunftskonzeptes für die Einkaufsinnenstadt von Heiligenhaus als **Maßnahme in das aktuell in Aufstellung befindliche Integrierte Stadtentwicklungskonzept** mit aufzunehmen und anschließend separat erarbeiten zu lassen.

#### 6.1.4 Nahversorgungszentrum Oberilp

Das Nahversorgungszentrum Oberilp ist ein Zentraler Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion primär für den kurzfristigen Bedarf. Als Fachmarktstandort im westlichen Kernsiedlungsbereich von Heiligenhaus ist es geprägt durch große Magnetbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und übernimmt eine für Heiligenhaus entscheidende Nahversorgungsfunktion. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.5.

##### Räumliche Ausprägung

Das Nahversorgungszentrum Oberilp umfasst den Fachmarktstandort, der mit wichtigen Magnetbetrieben (u. a. Rewe, Aldi, Rossmann) eine wesentliche Nahversorgungsfunktion übernimmt. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Heiligenhaus.

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

- Das Nahversorgungszentrum Oberilp umfasst den Fachmarktstandort zwischen der B 227 (hier: Höselers Straße) und der Rügenstraße.
- In westlicher und südlicher Richtung wird das Zentrum von der Rügenstraße begrenzt.
- Im Osten begrenzt die anschließende Wohnbebauung die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums.
- Die Höselers Straße begrenzt das Zentrum in nördlicher Richtung.
- Die Einkürzung in nördlicher Richtung begründet sich aufgrund des fehlenden räumlich-funktionalen Zusammenhangs sowie der fehlenden Angebote im nördlichen Bereich.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 30 für das Nahversorgungszentrum Oberilp dargestellt.



**Abbildung 30: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Oberilp**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Heiligenhaus.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Einzelhandelsstruktur im Nahversorgungszentrum Oberilp nach der aktualisierten räumlichen Zentrenabgrenzung dar:

**Tabelle 6: Einzelhandelsstrukturelle Kenndaten nach aktueller ZVB-Abgrenzung**

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	6	6 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	3.200	11 %
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	-	-
Zentrenergänzende Funktionen	2	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet.

### Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Oberilp für die umliegenden Siedlungsbereiche stellt vor allem die Sicherung der bestehenden Angebote im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich eine künftige Herausforderung dar, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Heiligenhaus, die einen Bezug zum Nahversorgungszentrum Oberilp aufweisen, berücksichtigt werden.

## ENTWICKLUNGSZIELE NAHVERSORGUNGSZENTRUM OBERILP

- Bestandssicherung der vorhandenen Strukturen
- Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung

- Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote nur gezielt punktuell branchenspezifisch (ohne negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt)
- Erhalt und qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen
- Keine Steigerung der Attraktivität zu Lasten anderer Zentren zur Wahrung des Standortgefüges
- Zurückhaltender Umgang mit der Ansiedlung weiterer Fachmärkte mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Verkaufsflächenerweiterungen nur nach vorhabenbezogener absatzwirtschaftlicher Prüfung der Auswirkungen

## 6.2 NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.6 bereits tiefergehend analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in Heiligenhaus ausgesprochen.

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel fokussiert sich in der Stadt Heiligenhaus auf den Kernsiedlungsbereich. Die Angebotsschwerpunkte erstrecken sich analog zur Siedlungsstruktur bandartig durch das Stadtgebiet. Im östlichen Kernsiedlungsbereich befindet sich mit real ein SB-Warenhaus, während im Innenstadtzentrum ein Akzenta, ein Lidl-Markt sowie ein dm-Drogeriemarkt im Forum Hitzbleck verortet sind. Im westlichen Kernsiedlungsbereich befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Oberilp moderne, großflächige Angebote (Rewe, Aldi Nord, Rossmann). Darüber hinaus sind weitere Nahversorgungsbetriebe (Lidl, Netto) in städtebaulich integrierten Lagen im westlichen Stadtgebiet verortet, welche eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnbereiche einnehmen.

Insgesamt ist die Nahversorgungssituation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel aus quantitativer Sicht als angemessen zu bewerten. Es ist jedoch festzustellen, dass es Optimierungsbedarfe im Marktauftritt einzelner Betriebe gibt. Insbesondere der real-Markt weist Optimierungspotenziale im Marktauftritt auf.

Außerhalb des Kernsiedlungsbereiches ist bislang kein strukturprägender Lebensmittelmarkt (> 400 m<sup>2</sup> VKF) verortet. Angesichts des geringen Einwohnerpotenzials in den weiteren Stadtteilen, wie beispielsweise Isenbügel oder Tüschen, ist perspektivisch eine Ansiedlung eines marktüblichen Lebensmitteldiscounters oder Supermarktes als nur bedingt möglich anzusehen.<sup>36</sup>

### 6.2.1 Nahversorgungsstandorte

Neben den zentralen Versorgungsbereichen wird in Heiligenhaus die Ausweisung sogenannter Nahversorgungsstandorte geprüft. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (siehe dazu auch Kapitel 6.1.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit

<sup>36</sup> Für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters bzw. Supermarktes in einer marktüblichen Dimensionierung von mindestens 800 m<sup>2</sup> bzw. 1.200 m<sup>2</sup> GVKF wird i. d. R. eine Mantelbevölkerung von 3.500 bis 5.000 Einwohnern benötigt.

ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Heiligenhaus dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

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

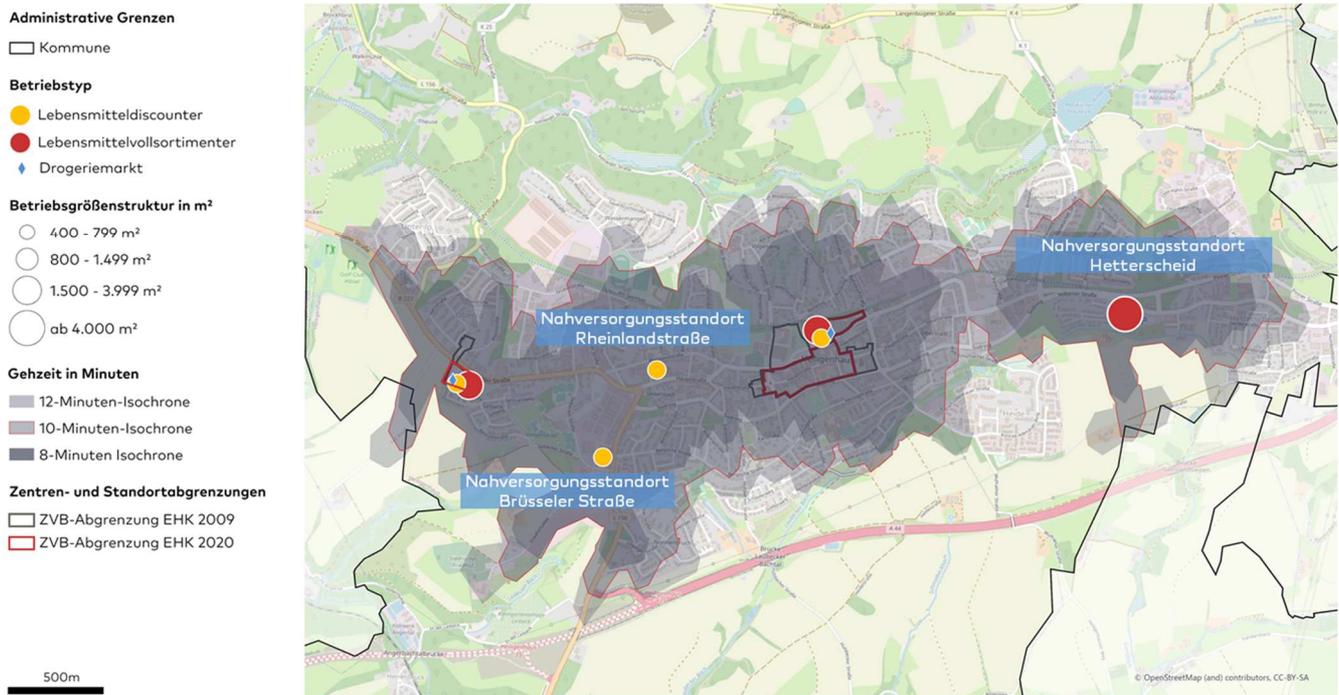
---

## KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Der Standort muss städtebaulich integriert sein:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. soll idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben sein. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisation der städtebaulichen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt.
- **Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein:** Der Standort soll innerhalb eines 300 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt des ÖPNV liegen. Mindestens soll sich der Standort innerhalb eines 600 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt befinden. Von einer regelmäßigen Anbindung kann bei einer mind. einstündigen Taktung über einen Zeitraum von sechs Stunden ausgegangen werden.
- **Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche eingreifen:** Zentrale Versorgungsbereiche sind die primären Standortbereiche zur Sicherung der Nahversorgung. Nahversorgungsstandorte sichern nachgeordnet die wohnortnahe Versorgung von Siedlungsbereichen, die (auch perspektivisch) nicht ausreichend durch zentrale Versorgungsbereiche versorgt werden. Diese Funktion ist bei einer zu großen Nähe von Nahversorgungsstandorten an zentrale Versorgungsbereiche i. d. R. nicht erfüllt. Darüber hinaus können bei einer zu großen Nähe städtebaulich negative Wechselwirkungen zwischen Betrieben an Nahversorgungsstandorten und Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen nicht ausgeschlossen werden. Daher sollen Nahversorgungsstandorte i. d. R. in mindestens 600 m fußläufiger Distanz zu strukturprägenden Lebensmittelmärkten und Potenzialflächen in zentralen Versorgungsbereichen liegen.
- **Der Standort soll wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beitragen:** Das Kriterium ist als erfüllt anzusehen, wenn der Standort die Nahversorgung als Ganzes verbessert bzw. sichert. Dabei muss ein überwiegender Teil folgender Teilkriterien erfüllt sein:
  - **Sicherung/Optimierung der räumlichen Nahversorgung:** Ein nicht unerheblicher Anteil der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich des Standortes soll insb. durch diesen Standort versorgt werden.
  - **Sicherung/Optimierung der quantitativen Nahversorgung:** Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung einer unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung oder Zentralität im Stadtteil beitragen.
  - **Sicherung/Optimierung der qualitativen Nahversorgung:** Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung des Betriebstypenmixes, z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimenter, bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil beitragen.

## Nahversorgungsstandorte in Heiligenhaus

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Heiligenhaus werden Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet identifiziert und ausgewiesen. Dabei handelt es sich um Ansiedlungen von strukturprägenden bzw. großflächigen Lebensmittelmärkten in städtebaulich integrierter Lage, die zum Teil durch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe und zentrenergänzende Funktionen ergänzt werden. Die solitären Nahversorgungsstandorte übernehmen eine wichtige Funktion im Rahmen der wohnortnahen Grundversorgung.



**Abbildung 31: Nahversorgungsstandorte in der Stadt Heiligenhaus**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Heiligenhaus 2009; Kartengrundlage: Stadt Heiligenhaus.

Unter besonderer Beachtung der Bedeutung für die wohnortnahe Grundversorgung ist insbesondere den Standorten Rheinlandstraße (Netto), Brüsseler Straße (Lidl) und Hetterscheid (real) eine wichtige Versorgungsfunktion zuzuweisen. Vor diesem Hintergrund sollten diese Standorte zukünftig in ihrem Bestand gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden.

Im Sinne der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung sowie unter Beachtung der vorrangigen Versorgungsfunktion, der Steuerungsleitsätze und der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale werden für die Nahversorgungsstandorte nachfolgende Empfehlungen für die Weiterentwicklung ausgesprochen:

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Bestandssicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau der einzelnen Standorte zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes (VKF-Erweiterung durch vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen)
- zurückhaltender Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen an den Nahversorgungsstandorten im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (nur deutlich kleinflächige Betriebe, d. h. insbesondere keine Fachmärkte)

- keine Ergänzung der Nahversorgungsstandorte durch Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

### 6.2.2 Handlungsprioritäten

In Heiligenhaus besteht aktuell zusätzliches Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente. Dies kann für die Ansiedlung weiterer Märkte sowie insbesondere für die zukunftsfähige Aufstellung der Bestandsmärkte genutzt werden.

Da bei einem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Heiligenhaus aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

---

## EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN HEILIGENHAUS

### Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)

### Ziel 2: Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

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

### Ziel 3: Neue Nahversorgungsstandorte müssen die konzeptionellen Kriterien erfüllen

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

#### Sonstige Empfehlungen:

- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service
- Prüfung der Möglichkeit von Angeboten der Nahversorgung in kleineren Ortsteilen (z. B. mobiler Handel, Dorfladen)

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 6.5), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

## Empfehlungen für die Stadtteile von Heiligenhaus

Vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung einer weitestgehend flächen-deckenden fußläufigen Nahversorgung, gewinnt eine optimierte räumliche Verteilung der Betriebe an Bedeutung. Außerhalb der Kernsiedlungsbereiche, beispielsweise im Siedlungsbereich Isenbügel, bestanden zur Zeit der Bestandserhebung (06/2021) keine fußläufig erreichbaren, strukturprägenden Nahversorgungsangebote mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m<sup>2</sup>. Die Ansiedlung eines marktüblichen Lebensmitteldiscounters oder Supermarktes erscheint aufgrund des geringen Einwohnerpotenzials in den einzelnen Stadtteilen auch perspektivisch als unrealistisch.

In Zukunft sollte deshalb der Fokus in diesen Lagen auf alternativen Vertriebskonzepten und Versorgungsangeboten liegen. Dazu gehören:

- mobiler Handel (Verkaufswagen)
- „gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“)
- Liefer- und Bestellservice
- Hofläden
- Dorfläden

Gerade der mobile Handel in Form von Verkaufswagen ist im ländlichen Raum eine Alternative, die Nahversorgung sicherzustellen – entweder als Spezialanbieter (z. B. Eier, Fleisch) oder mit einem breit gefächerten Sortiment als mobiler Laden. Eine zeitliche wie räumliche Bündelung mehrerer Verkaufswagen bietet zudem die Möglichkeit der Schaffung eines „Minimarkts“ mit einem vielfältigen Angebotsspektrum.

Darüber hinaus können an Einzelhandelsbetriebe angegliederte Bringdienste das Nahversorgungsangebot in einem Ort ergänzen und durch Attraktivitätssteigerung gleichzeitig dessen Marktdurchdringung erhöhen. Bisher gibt es in diesem Bereich jedoch keinen bundesweit tätigen Anbieter und auch hinsichtlich der Ausgestaltung der Angebote lassen sich deutliche Unterschiede feststellen.

Eine weitere Alternative die Nahversorgung im ländlichen Raum sicherzustellen, sind Hofläden, welche meist als Direktverkauf landwirtschaftlicher Betriebe dienen. Gemeinsam mit oftmals genossenschaftlich oder durch engagierte, lokale Akteure betriebene Dorfläden bietet diese zudem die Möglichkeit, durch eine Erweiterung einen Multifunktionsladen mit vielfältigen Kopplungsmöglichkeiten (ähnlich zu Nahversorgungsagglomerationen oder Zentren) zu bieten. Die Bandbreite an Kopplungsmöglichkeiten ist dabei sehr groß und jeweils auf die lokale Nachfrage und zielgruppenspezifische Bedürfnisse anzupassen (z. B. Post/Bank-Service, Wäscherei/Bügelservice, Gastronomie/Mittagstisch, Verwaltungsleistungen, kulturelle/soziale Angebote).

### 6.3 SONDERSTANDORTKONZEPT

Im folgenden Kapitel wird das im EHK Heiligenhaus 2009 enthaltene Sonderstandortkonzept überprüft. In diesem Kontext erfolgen eine Überprüfung des bisherigen Sonderstandortes sowie eine Prüfung zur Ausweisung zusätzlicher Son-

derstandorte. Darauf aufbauend werden Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Standorte gegeben. Zunächst wird jedoch erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für die Sonderstandorte grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind.

### 6.3.1 Konzeptionelle Einordnung von Sonderstandorten

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

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

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

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

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

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung werden künftig zwei Standorte für die Stadt Heiligenhaus ausgewiesen, die zur Gewährleistung der genannten Funktionen und Angebote weiterentwickelt werden sollen. Der bereits im EHK Heiligenhaus 2009 ausgewiesene Sonderstandort Velberter Straße 49 wird im Rahmen dieser Fortschreibung weiterhin als Sonderstandort definiert. Zusätzlich wird der Standortbereich Kiekert als Sonderstandort aufgenommen. Die Sonderstandorte Rheinlandstraße, Weilenburgstraße und Velberter Straße 91 werden im Zuge der Konzeptfortschreibung nicht mehr als Sonderstandorte definiert, da an den genannten Standorten zum Zeitpunkt der Konzepterarbeitung keine Prägung durch Einzelhandel festgestellt werden konnte.

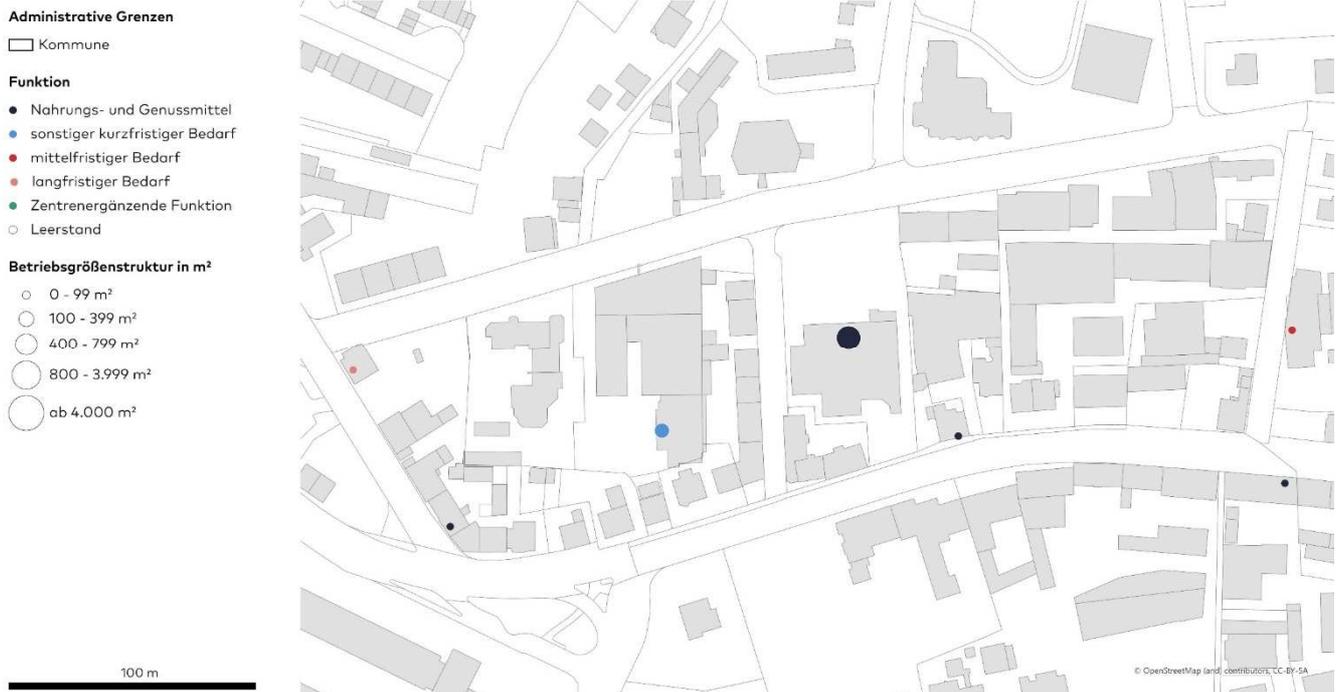
Weitere Sonderstandorte, die zur Gewährleistung der genannten Funktionen und Angebote weiterentwickelt werden sollen, sind für Heiligenhaus gegenwärtig nicht erkennbar, da es sich anderweitig entweder um solitäre Standorte mit z. T. nahversorgungsrelevantem Angebotsschwerpunkt oder um solitäre Standorte ohne räumliches Entwicklungspotenzial für weitere Ansiedlungen (z. B. Baumärkte) handelt (d. h. keine Einzelhandelsagglomerationen).

### **6.3.2 Empfehlungen für die Sonderstandorte in Heiligenhaus**

Die empfohlenen Sonderstandorte sollen im Rahmen der Steuerungsleitsätze und der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven zur Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment genutzt werden. Da Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im Allgemeinen auch zur Angebotsverbesserung in Zentren beiträgt, ist ergänzend zu Ansiedlungen an den Sonderstandorten stets auch zu prüfen, inwieweit eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment alternativ auch in den zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden könnte. Sofern städtebauliche Gründe nicht dagegen sprechen bzw. besondere städtebauliche Gründe dafür sprechen (z. B. Nachnutzung, Ersetzung zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente durch nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente) kann sekundär eine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auch außerhalb der ausgewiesenen Sonderstandorte erfolgen.

Nachfolgend werden die empfohlenen Sonderstandorte mit den wesentlichen Rahmenbedingungen sowie spezifischen Entwicklungsempfehlungen dargestellt.

## SONDERSTANDORT RHEINLANDSTRAÙE



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Kartengrundlage: Stadt Heiligenhaus

### Bestandsanalyse

- Ehemaliger Rewe-Standort
- Standortbereich im Kreuzungsbereich der Hauptstraße und der Nordstraße
- Netto-Markendiscout als einziger Betrieb am Standort

### Empfehlungen/Zielvorstellungen

- Ausweisung als Nahversorgungsstandort (siehe dazu Kapitel 6.2.1)
- Keine Fortschreibung als Sonderstandort

---

## SONDERSTANDORT WEILENBURGSTRABE

---



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Kartengrundlage: Stadt Heiligenhaus

---

### Bestandsanalyse

---

- Standortbereich nördlich der Höselers Straße (B 227)
- Keine Einzelhandelsnutzungen
- Durch Gewerbenutzungen geprägter Standort

---

### Empfehlungen/Zielvorstellungen

---

- Keine Fortschreibung als Sonderstandort

---

## SONDERSTANDORT VELBERTER STRAÙE 91

---



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Kartengrundlage: Stadt Heiligenhaus

---

### Bestandsanalyse

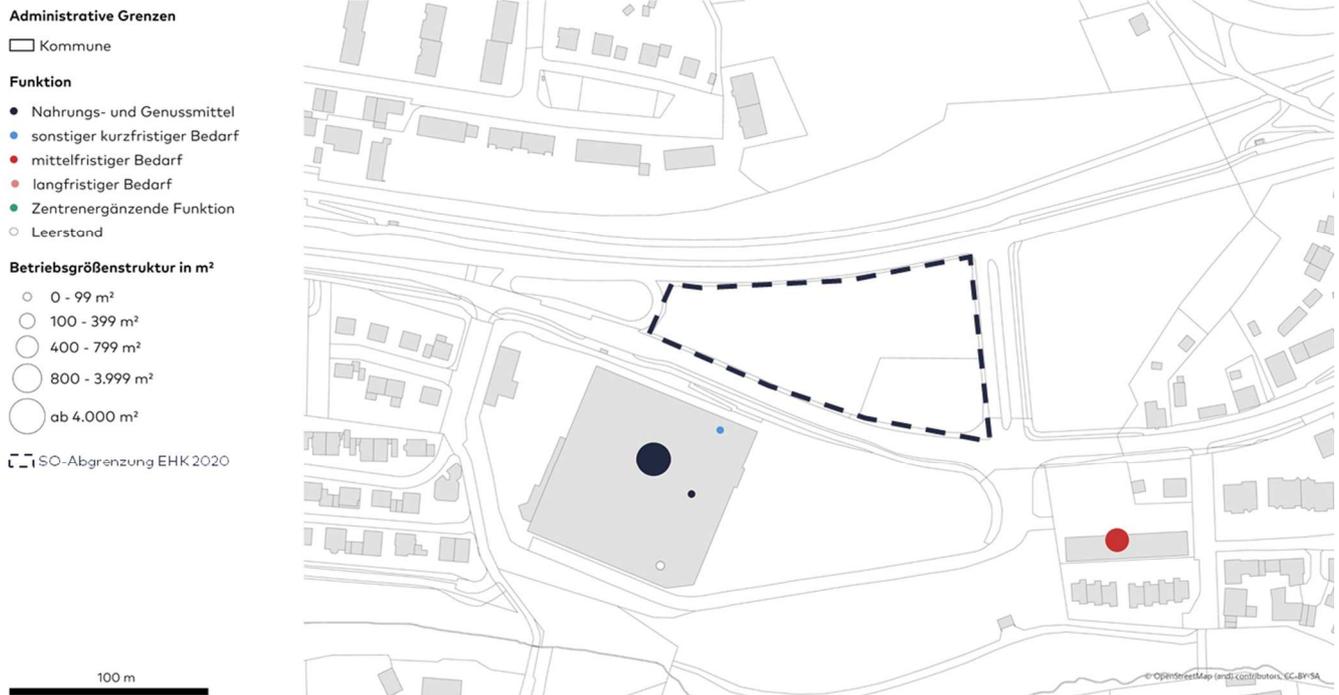
- Standortbereich im östlichen Stadtgebiet
- Ehemaliger Standort eines Baumarktes
- Keine Einzelhandelsnutzungen

---

### Empfehlungen/Zielvorstellungen

- Keine Fortschreibung als Sonderstandort

## SONDERSTANDORT VELBERTER STRAÙE 49



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Kartengrundlage: Stadt Heiligenhaus

### Bestandsanalyse

- Freifläche nördlich des real-Standortes im östlichen Stadtgebiet
- Keine Einzelhandelsnutzungen

### Empfehlungen/Zielvorstellungen

- Fortschreibung als Sonderstandort
- Standort zur Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- dauerhafte Standortfunktion für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nah-versorgungsrelevantem Hauptsortiment
- keine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Vermeidung einer übermäßigen Stärkung der Attraktivität des gesamten Standortbereiches

## SONDERSTANDORT KIEKERT



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 06/2021; Kartengrundlage: Stadt Heiligenhaus

### Bestandsanalyse

- Freifläche im nördlichen Bereich des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum (Abgrenzung 2009)
- Keine Einzelhandelsnutzungen

### Empfehlungen/Zielvorstellungen

- Aufnahme als Sonderstandort
- Standort zur Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in räumlicher Nähe zum ZVB Innenstadt
- dauerhafte Standortfunktion für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nah-versorgungsrelevantem Hauptsortiment
- keine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

## 6.4 SORTIMENTSLISTE

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

### 6.4.1 Methodische Herleitung

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

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

---

## BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

### **Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,**

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

### **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
- die dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

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

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

Als Grundlage für die Bewertung der Sortimente nach Zentrenrelevanz findet die bestehende Sortimentsliste aus dem EHK Heiligenhaus 2009 Anwendung.

Die aufgeführten Sortimente sind unter Beachtung der zuvor genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in die Sortimentsliste für Heiligenhaus als zentrenrelevante bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zu berücksichtigen.

#### 6.4.2 Sortimentsliste für Heiligenhaus

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen, der methodischen Herleitung sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und der dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende zu empfehlende Liste zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Heiligenhaus.

**Tabelle 10: Sortimentsliste für die Stadt Heiligenhaus (Kurzfassung)**

<b>zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>nahversorgungsrelevante Sortimente*</b>	<b>nicht zentrenrelevante Sortimente**</b>
Augenoptik	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Baummarktsortiment i. e. S.
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Erotikartikel
Bettwaren	Papier/Büroartikel/Schreibwaren	Fahrräder und Zubehör
Bücher	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	(Schnitt-)Blumen	Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	Tiernahrung	Kinderwagen
Elektrogeräte	Zeitungen/Zeitschriften	Lampen/Leuchten
Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz		Matratzen
Glas/Porzellan/Keramik		Möbel (inkl. Campingmöbel)
Haus-/Bett-/Tischwäsche		Reitsportartikel (ohne Reitsportbekleidung)
Haushaltswaren (Hausrat)		Sportgroßgeräte
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		Pflanzen/Pflanzartikel
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		Waffen/Jagdbedarf/Angeln
Musikinstrumente und Musikalien		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (ohne Tiernahrung)
Neue Medien/Unterhaltungselektronik		
Parfümerieartikel und Kosmetika		
Reitsportbekleidung		
Schuhe, Lederwaren		
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) (ohne Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)		
Teppiche (Einzelware)		
Uhren/Schmuck		

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

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

## **6.5 STEUERUNGSLEITSÄTZE**

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

### **6.5.1 Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze**

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

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

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

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

### **6.5.2 Steuerungsleitsätze für Heiligenhaus**

Folgende Steuerungsleitsätze werden für Heiligenhaus empfohlen:

## **Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll auf die Zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden.**

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein. Dabei ist je nach Hierarchiestufe des zentralen Versorgungsbereiches zu differenzieren:

- Im **ZVB Innenstadtzentrum Heiligenhaus** primär und ohne Verkaufsflächenbegrenzung<sup>37</sup>, um eine weitere Spezialisierung und Qualifizierung der Einzelhandelslage zu begünstigen. Gleichzeitig wird durch eine Steuerung solcher wichtigen Einzelhandelsangebote ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber dem Innenstadtzentrum sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert.
- Im hierarchisch nachgeordneten **ZVB Nahversorgungszentrum Oberilp** hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung deutlich untergeordnet und kleinflächig sowie als Ergänzung zum ZVB Innenstadtzentrum Heiligenhaus (ergänzender Grundbedarf, i. d. R. kleine Fachmärkte bzw. große Fachgeschäfte). Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten. Umstrukturierungen/Nachnutzungen sollen gemäß der Empfehlungen im Zentrenkonzept möglich sein.
- In **sonstigen Lagen** sollen zukünftig keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment vorgesehen werden. Geringfügige Verkaufsflächenerweiterungen können nach Leitsatz IV möglich sein.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven dienen im ZVB Innenstadtzentrum Heiligenhaus als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Innenstadtzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich beim Innenstadtzentrum um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Die Begrenzung der Ansiedlung bzw. des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im ZVB Nahversorgungszentrum Oberilp begründet sich aus dem Schutz des Innenstadtzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht in dem hierarchisch nachgeordneten Nahversorgungszentrum. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein der Bedeutung des zentralen Versorgungsbereiches angemessener Entwicklungsrahmen erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums dient und keine negativen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum oder zentrale Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen entstehen.

---

<sup>37</sup> Sofern nicht landesplanerische und/oder städtebauliche Gründe (etwa der Schutz Zentraler Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

**Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär in Zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.**

Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden:

- Im **ZVB Innenstadtzentrum Heiligenhaus** vorrangig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche (auch die der Nachbarkommunen) und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot).
- Im hierarchisch nachgeordneten **ZVB Nahversorgungszentrum Oberilp** hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung untergeordnet sowie als Ergänzung zum ZVB Innenstadtzentrum Heiligenhaus. Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten.

Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung können auch an Nahversorgungsstandorten<sup>38</sup> Lebensmittelmärkte sekundär empfohlen werden. Dabei soll (gemäß der übergeordneten Entwicklungszielstellungen) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot). Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten.

Unabhängig davon kann in städtebaulich integrierten Lagen und deutlich nachgeordnet kleinflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Form so genannter Nachbarschaftsläden oder Convenience-Stores als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur zulässig sein, sofern er der Versorgung des „engeren Gebietes“ dient und die Konzeptkonformität gewahrt wird.

In städtebaulich nicht integrierten Lagen ist zukünftig kein Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorzusehen. Ausnahmsweise können in Gewerbe- und Industriegebieten Tankstellenshops oder Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden.

**Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden.**

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.

---

<sup>38</sup> Neben den im Konzept ausgewiesenen (bestandsorientierten) Nahversorgungsstandorten können zukünftig auch weitere Lagen als Nahversorgungsstandort eingestuft werden, sofern sie die konzeptionellen Kriterien eines Nahversorgungsstandortes (siehe dazu auch Kapitel 6.2.1) erfüllen.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Fokussierung auf die zentralen Versorgungsbereiche ratsam, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und eine Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standortsicherung für Handwerksbetriebe sowie Betriebe des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes, entgegenzuwirken.

Dabei ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente<sup>39</sup> auf bis zu 10 % bzw. max. 800 m<sup>2</sup> der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen. Die Festlegung auf max. 800 m<sup>2</sup> begründet sich durch die schwach aufgestellten Angebotsstrukturen der Einkaufsinnenstadt (mit einer Gesamtverkaufsfläche von derzeit lediglich rd. 9.300 m<sup>2</sup>) sowie den perspektivisch entstehenden Flächenpotenzialen durch die Verlagerung von Rewe und dm im Innenstadtzentrum. Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.<sup>40</sup>

Zudem soll stets eine deutliche Zuordnung des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

**Leitsatz IV: Bestehenden Einzelhandelsbetrieben kann ausnahmsweise im Sinne des Bestandsschutzes eine einmalige, geringfügige Verkaufsflächenerweiterung innerhalb der Geltungsdauer des Konzeptes gewährt werden.**

Im Sinne des Bestandsschutzes soll auch der wirtschaftliche Fortbestand von Einzelhandelsbetrieben gewährleistet werden, die nicht den konzeptionellen Anforderungen entsprechen. Eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung kann einmalig innerhalb der Geltungsdauer des Einzelhandelskonzeptes durchgeführt werden und bedarf zusätzlich einer Einzelfallprüfung anhand folgender Anforderungen, um geringfügige Verkaufsflächenanpassungen zu begründen:

- städtebauliche/gemeindeentwicklungspolitische (Ziele/Grundsätze des EHK),
- auswirkungsbezogene (absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen),
- landesplanerische (LEP Nordrhein-Westfalen),
- rechtliche (siehe Urteil OVG NRW vom 08.10.2018, AZ.: 10 D 56/18.NE)
- und betreiberseitige.

---

<sup>39</sup> Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

<sup>40</sup> Davon ausgenommen sind etwaige Festlegungen im RROP bzw. einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept im Sinne des Ziels 2.3 Ziffer 06b des LROP Niedersachsen.

Dabei ist eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung primär dazu gedacht, interne Betriebsabläufe zu optimieren oder Modernisierungen durchzuführen. Unter einer geringfügigen Verkaufsflächenerweiterung ist i. d. R. eine Erhöhung der Verkaufsfläche um bis zu 5 % zu verstehen (bei einem angenommenen Fortschreibungsrhythmus von 5 Jahren). Zudem dürfen keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die wohnortnahe Grundversorgung entstehen.

**Leitsatz V: Ausnahmsweise kann eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen werden.**

Dieser Sachverhalt ist an eine intensive Einzelfallprüfung geknüpft, welche mindestens die folgenden Kriterien enthalten soll und weiterhin durch Ratsbeschluss der Stadt Heiligenhaus politisch legitimiert werden muss:

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im ZVB nachweislich **keine Entwicklungsflächen** zur Verfügung.
- Die Entwicklungsfläche befindet sich in einer **städtebaulich integrierten Lage**.
- Das Einzelhandelsvorhaben ist mit der Einzelhandelsstruktur im ZVB **funktional abgestimmt** (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und **ergänzt/arrondiert** das Angebot im ZVB.
- Die Entwicklungsfläche steht in einem **direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang** mit dem ZVB.
- Die Erweiterung entspricht einer **gemeindeentwicklungspolitisch abgewogenen** Fortentwicklung des ZVB (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den **gesamtstädtischen Leitsätzen** zur verkaufsflächen-, standort- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Einzelhandelsstrukturen in Heiligenhaus.

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

Zulässig sind derartige Betriebe, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht und
- eine Verkaufsflächenobergrenze von **max. 800 m<sup>2</sup>** nicht überschreitet.

Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern sowie im Falle eines Handwerksbetriebs solche Waren, welche der Kunde des jeweiligen Gewerks als **branchenübliches Zubehör** betrachtet oder die im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

In jedem Fall ist eine solche Verkaufsstelle im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens als „Fabrik- oder Werksverkauf“ bzw. als „Handwerksbetrieb mit Zubehör“ zu beantragen.

Entsprechende Ausnahmeregelungen für den ‚Annexhandel‘ auf Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB sind entsprechend sorgfältig in Hinblick auf die Anforderungen an die Bestimmtheit auszuarbeiten (vgl. OVG NRW 10 A 1343/12; OVG NRW 2 D 13/14.NE).

Für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich ergeben sich die Bestimmungen über die Regelungsinhalte des § 35 BauGB.

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

## **6.6 PLANUNGSRECHTLICHE STEUERUNGS- UND FESTSETZUNGSEMPFEHLUNGEN**

Im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in der Stadt Heiligenhaus 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.

### **6.6.1 Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien**

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie „unerwünschte“ Standorte<sup>41</sup> bzw. Sortimenten frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Das Einzelhandelskonzept dient dabei als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung und erlangt mittels Stadtratsbeschluss Wirksamkeit als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Absatz 6 BauGB.

Im Folgenden gilt es die Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung mit den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes und den Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche zu harmonisieren.

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

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben im Innenstadtzentrum gemäß der im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen.
- Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Steuerungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Einzelhandelskonzept für die entsprechenden Sortimenten (insbesondere zentren- sowie zentren-

---

<sup>41</sup> „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Einzelhandelskonzeptes im Zusammenhang mit den Steuerungsleitsätzen.

und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen.

- Kurzfristiger Standortumbau an Standorten durch Modifizierung der bestehenden Bebauungspläne im Rahmen der juristischen Möglichkeiten, z.B. durch Anpassung der dort zulässigen Sortimente an die fortgeschriebene Heiligenhauser Sortimentsliste und/ oder in Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel Rücknahme von unausgeschöpften Baurechten.
- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel an unerwünschten Standorten in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen.
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar den eigenen zentralen Versorgungsbereich zu schädigen drohen und die gewünschte zusätzliche Ansiedlungspotenziale in dem zentralen Versorgungsbereich im Rahmen der eigenen mittelzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Heiligenhauser Liste zentrenrelevanter Sortimente.

In einem abgestuften Verfahren sollte zunächst der Flächennutzungsplan mit den funktionalen und standortbezogenen Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes harmonisiert werden.

In einem nächsten Schritt sollte von der im § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB verankerten Darstellungsmöglichkeit eines zentralen Versorgungsbereiches im Flächennutzungsplan Gebrauch gemacht werden und hierauf die Abgrenzung des Kerngebietes/der jeweiligen Sondergebietsflächen angepasst werden.

Zur Überprüfung der relevanten Bebauungspläne sollte in einer nachgelagerten Untersuchung eine Baurechtsanalyse durchgeführt werden.

In dieser sollte eine planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben und deren Vereinbarkeit mit dem geltenden Baurecht erfolgen. Aus den Ergebnissen sollte geschlussfolgert werden, inwieweit bauplanungsrechtliche Anpassungen notwendig sind. Im Einzelnen sollte dabei untersucht werden:

- Notwendigkeit zur Anpassung von Bauleitplänen an Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
- Berücksichtigung städtebaulicher Vorgaben aus dem vorliegenden Einzelhandelskonzept
- Erarbeitung konkreter textlicher Festsetzungen zur Feinsteuerung des Einzelhandels in GE Gebieten
- Überplanung des unbepflanzten Innenbereichs insbesondere in Bereichen, die potenziell für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Frage kämen
- Analyse möglicher Vertrauens- und Planungsschäden nach §§ 39ff BauGB
- Wenn nötig: Änderung fehlerhafter Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen

## 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

- dem jeweils individuellen Planerfordernis;
- der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung zu den zentralen Versorgungsbereichen (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa das Warenangebot, prägenden Sortimenten und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.);
- der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der ergänzenden Sonderstandorte sinnvoll erscheint und in welcher Weise dies geschehen soll<sup>42</sup> (hierzu hält dieses Einzelhandelskonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor);
- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren- und Standortkonzepts dieses Einzelhandelskonzepts;
- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zu den o. g. Entwicklungszielen;
- 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<sup>43</sup> – 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.

---

<sup>42</sup> So z. B. die Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB-Novelle 2007) bezogen auf die neuen B-Pläne der Innenentwicklung nach § 9 Abs. 2a BauGB (vgl. BT-Drs. 16/2496: S. 11).

<sup>43</sup> Das Einzelhandelskonzept selbst stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

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 (besonderen) städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen.<sup>44</sup>

Die Heiligenhauser Liste zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.<sup>45</sup>

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

### Empfohlene Musterfestsetzungen

#### *1. Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen zur Art der Nutzung*

„Das Baugebiet Name wird festgesetzt als Sondergebiet Zweckbestimmung nach BauNVO.<sup>46</sup> In diesem Sondergebiet ist zulässig ein Einzelhandelsbetrieb Betriebstyp (z.B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmittel-discounter usw.) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von xy m<sup>2</sup> und dem Hauptsortiment xy (einfügen Benennung gemäß Heiligenhauser Sortimentsliste).“

*Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz III:*

„Für diesen Einzelhandelsbetrieb werden die maximal zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Heiligenhauser Sortimentsliste) (entweder) auf insgesamt xy % der Gesamtverkaufsfläche (oder) maximal xy m<sup>2</sup> begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen wie folgt begrenzt werden:

- Sortiment oder Sortimentsgruppe xy (einfügen: Benennung gemäß Heiligenhauser Sortimentsliste): maximal xy m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (hier ist ein für den Einzelfall abgeleiteter Wert einzufügen),
- weitere Sortimente analog“

---

<sup>44</sup> Z. B. die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes, vgl. hierzu u. a. Kuschnerus 2007: Rn. 509 ff., die Gewährleistung real existierender Betriebstypen, vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 22.05.1987 - AZ 4 C 77.84 bzw. Kuschnerus 2007: Rn. 519 ff., oder die Vermeidung des sog. „Windhundprinzips“ in gebietsbezogenen Sondergebietsfestsetzungen, vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 - AZ 4 CN 3.07.

<sup>45</sup> Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2008) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

<sup>46</sup> Dieser Gebietstyp sollte ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sein, da nur in einem solchen Baugebietstyp Einzelhandel über Verkaufsflächenobergrenzen präzise gesteuert werden kann (vgl. Kuschnerus 2007, Rn. 231 und 249 ff.). In allen anderen Baugebieten müssen die Festsetzungen einer Betriebstypendefinition entsprechen, was allerdings bislang nur für wenige Betriebstypen höchstrichterlich bestätigt ist. Für die Festsetzungen im Sondergebiet ist das sog. Windhundprinzip zu vermeiden (vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 - AZ 4 CN 3.07).

- Sind innerhalb eines Plangebiets mehrere Einzelhandelsbetriebe geplant, deren Verkaufsflächen jeweils vorhabenbezogen begrenzt werden sollen, muss für jeden einzelnen Betrieb ein eigenes Sondergebiet entsprechend dem vorstehenden Festsetzungsvorschlag festgesetzt werden bzw. im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans i.S.d. § 12 BauGB<sup>47</sup> entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

*II. Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten (Haupt-) Sortimenten ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen<sup>48</sup>*

„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 mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem (Haupt-)Sortiment entsprechend der nachstehenden Heiligenhauser Sortimentsliste nicht zulässig. Nicht zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die mehrere, der in der Heiligenhauser angeführten zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nebeneinander als (Haupt-) Sortimente anbieten<sup>49</sup> (\*in der Begründung ist auf die beabsichtigte Stärkung des Zentrums sowie dessen Erhaltung und Weiterentwicklung i. S. d. des Einzelhandelskonzeptes einzugehen\*) nicht zulässig.“

<sup>47</sup> Für Angebotsbebauungspläne ist die Anwendung von baugebietsbezogenen Verkaufsflächengrenzen auf Grund des sog. „Windhundrennens“ nicht geeignet (vgl. auch hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07).

<sup>48</sup> Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen umfassen stets auch Kioske. Ihre Bedeutung ist hinsichtlich des städtebaulich-funktionalen Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche allerdings eher marginal. Daher dürfte es im Einzelfall in Betracht kommen, einen Kiosk im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zuzulassen. Es empfiehlt sich, auf diese Möglichkeit im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans einzugehen (vgl. Kuschnerus 2007: Rdn. 109 ff. und 460).

<sup>49</sup> In Form eines (Spezial-)Kauf- oder Warenhauses oder themenbezogene Kauf- oder Warenhäuser.

# 7 Schlusswort

Die Stadt Heiligenhaus verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und den parallel einberufenen Facharbeitskreis – Entwicklungsempfehlungen 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 formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 32).

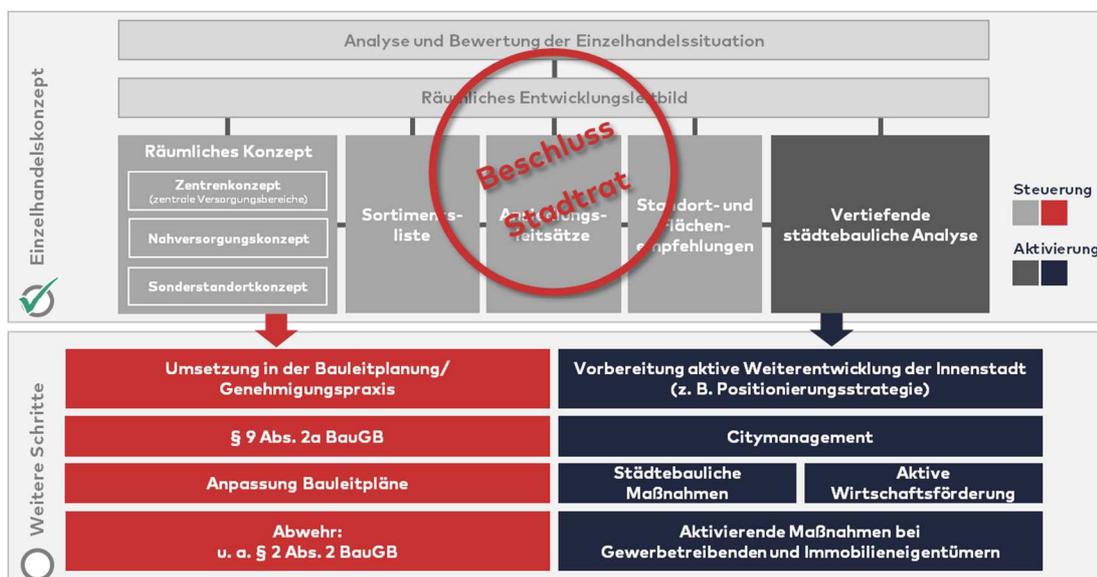


Abbildung 32: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder des Citymanagements. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in den zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozess-

begleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung (siehe Abbildung 33). Insbesondere kann das Einzelhandelskonzept erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung der Innenstadt bieten, die sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten (insbesondere benachbarte Städte und Shopping-Center) sowie dem Online-Handel positionieren sollte. Die nachfolgende Tabelle stellt verschiedene Maßnahmen und Umsetzungsempfehlungen mit unterschiedlichen Prioritäten, Raumbezügen sowie Adressaten dar. Eine Maßnahme mit hoher Priorität ist aufgrund der Eröffnung des Forum Hitzbleck die zwingend notwendige Zukunftsstrategie für die Innenstadt (siehe dazu Kapitel 6.1.3). Über die Erarbeitung von Offline-Strategien kann eine Positionierung und Profilierung des Innenstadtzentrums erfolgen, sodass das Innenstadtzentrum langfristig als attraktiver Einkaufsstandort fungieren kann.

Maßnahme	Priorität	Raumbezug	Adressat
Etablierung/Professionalisierung eines Leerstandsmanagements	■ ■ □	Innenstadt	Stadtverwaltung/ Immobilieneigentümer
Implementierung eines Citymanagements	■ ■ □	Innenstadt	Stadtverwaltung/ Gewerbetreibende
Erarbeitung eines Zukunftskonzeptes für die Einkaufsinnenstadt	■ ■ ■	Innenstadt	Stadtverwaltung/ Gewerbetreibende
Ableitung von geeigneten Standorten für mehrgeschossige Mixed-Use-Handelsnutzungen	■ □ □	Gesamtstadt	Stadtplanung
Herleitung geeigneter Formate und Standorte für verkaufsoffene Sonntage unter Beachtung des LÖG	■ □ □	Gesamtstadt	Stadtplanung/ Ordnungsamt
Überplanung von unbeplanten Innenbereichen mit gewissen Handelsprägungen (§ 34 BauGB)	■ □ □	Gesamtstadt	Bauleitplanung
Bauleitplanerische Steuerung gastronomischer Nutzungen, ggf. durch Gastronomiekonzept	■ □ □	Gesamtstadt	Stadtplanung/-entwicklung
Qualifiziertes Nahversorgungskonzept zur Sicherung/ Verbesserung der wohnortnahen Versorgung	■ ■ □	Gesamtstadt	Stadtplanung/-entwicklung

**Abbildung 33: Maßnahmen und Umsetzungsempfehlungen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Durch die Covid-19-Pandemie ist aus fachgutachterlicher Sicht von Folgewirkungen auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt Heiligenhaus auszugehen. Da das Ende der Pandemie noch nicht absehbar ist, kann derzeit keine abschließende Bewertung der Auswirkungen vorgenommen werden. Aktuell erwartet der Arbeitskreis Handel der Stadt Heiligenhaus aufgrund positiver Grundvoraussetzungen der Hauptgeschäftslage nur geringe Umsatzverluste und kein steigendes Leerstandsrisiko als Folge der Pandemie. Eine Verstärkung des Trends von stationären zu digitalen Absatzkanälen ist allerdings absehbar. Neben den unterschiedlichen Branchen des Einzelhandels stehen auch weitere wichtige Frequenznutzungen in Zentren vor der Herausforderung, die wirtschaftlichen Verwerfungen der Pandemie und der Kontaktbeschränkungen zu kompensieren.

Die weiteren konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Unabhängig vom Fortschreiten der Covid-19-Pandemie sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre ein möglicher Fortschreibungsbedarf bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte.

# Literatur- und Quellenverzeichnis

## LITERATUR

---

**Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017):** Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. Bonn.

**Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2019):** Retail Real Estate Report Germany 2017/2018. Bergisch Gladbach.

**Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2019):** Online-Monitor 2017. Berlin.

**ILG Gruppe (Hrsg.) (2016):** Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2016/2017. München.

**ILG Gruppe (Hrsg.) (2019):** Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2017/2018. München.

**IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2019):** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017. Köln.

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

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

**Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2015):** Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.

## DATENBANKEN

---

**EHI Retail Institute (Hrsg.):** handelsdaten.de

**Handelsverband Deutschland (Hrsg.):** einzelhandel.de

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

**Statistisches Bundesamt (Hrsg.):** destatis.de

# Abbildungsverzeichnis

<b>ABBILDUNG</b>	<b>SEITE</b>
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes..... 11
Abbildung 2:	Gesellschaftliche Wandlungsprozesse .....14
Abbildung 3:	Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster .....15
Abbildung 4:	Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel .....16
Abbildung 5:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten.....17
Abbildung 6:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz .....19
Abbildung 7:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Heiligenhaus und Umgebung ..... 23
Abbildung 8:	Einzugsgebiet der Stadt Heiligenhaus ..... 24
Abbildung 9:	Einzelhandelsbestand in Heiligenhaus nach Warengruppen und Lagebereichen..... 26
Abbildung 10:	Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Heiligenhaus .....30
Abbildung 11:	Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt..... 37
Abbildung 12:	Räumliche Nahversorgungssituation von Heiligenhaus.....38
Abbildung 13:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Heiligenhaus... 45
Abbildung 14:	Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven ..... 46
Abbildung 15:	Einwohnerprognose für Heiligenhaus.....48
Abbildung 16:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland.... 49
Abbildung 17:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel .....50
Abbildung 18:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz .....50
Abbildung 19:	Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2018 und 2025 (Prognose) .....51
Abbildung 20:	Warenspezifische Entwicklungsperspektive ..... 52
Abbildung 21:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortssystem (modellhaft) ..... 57
Abbildung 22:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen ..... 59
Abbildung 23:	Zentrenstruktur Heiligenhaus .....61
Abbildung 24:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Heiligenhaus ..... 63

Abbildung 25:	Beispiele für Flächenzusammenlegungen aus der Stadt Plauen.....	64
Abbildung 26:	Zukünftiges Standortmodell .....	65
Abbildung 27:	Innere Organisation des Innenstadtzentrums Heiligenhaus.....	66
Abbildung 28:	Zukunftskonzept („Offline-Strategien“) als mögliches Positionierungs- und Profilierungsinstrument für Heiligenhaus.....	69
Abbildung 29:	Mögliche Handlungsfelder für die Einkaufsinnenstadt von Heiligenhaus.....	70
Abbildung 30:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Oberilp.....	72
Abbildung 31:	Nahversorgungsstandorte in der Stadt Heiligenhaus .....	75
Abbildung 32:	Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik .....	97
Abbildung 33:	Maßnahmen und Umsetzungsempfehlungen.....	98
Abbildung 34:	Standortmodell der Stadt Heiligenhaus.....	104

# Tabellenverzeichnis

<b>TABELLE</b>		<b>SEITE</b>
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen.....	12
Tabelle 2:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Heiligenhaus.....	21
Tabelle 3:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Kreises Mettmann.....	21
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen.....	22
Tabelle 5:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Heiligenhaus.....	29
Tabelle 6:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Heiligenhaus.....	36
Tabelle 7:	Relevante, gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich.....	40
Tabelle 8:	Relevanten Rahmenbedingungen für die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven von Heiligenhaus.....	53
Tabelle 9:	Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Stadt Heiligenhaus bis 2025.....	54
Tabelle 10:	Sortimentsliste für die Stadt Heiligenhaus (Kurzfassung) .....	86
Tabelle 11:	Sortimentsliste für die Stadt Heiligenhaus (Langfassung).....	105

# Abkürzungsverzeichnis

<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch	<b>MIV</b>	motorisierter Individualverkehr
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung	<b>niL</b>	städtebaulich nicht integrierte Lage
<b>BBSR</b>	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	<b>NRW</b>	Nordrhein-Westfalen
<b>BGF</b>	Bruttogeschossfläche	<b>NuG</b>	Nahrungs- und Genussmittel
<b>BNVS</b>	Besonderer Nahversorgungsstandort	<b>NVS</b>	Nahversorgungsstandort
<b>BVerfGH</b>	Bundesverfassungsgerichtshof	<b>NVZ</b>	Nahversorgungszentrum
<b>BVerwG</b>	Bundesverwaltungsgericht	<b>ÖPNV</b>	öffentlicher Personennahverkehr
<b>Drog</b>	Drogeriewaren	<b>OVG</b>	Oberverwaltungsgericht
<b>EH</b>	Einzelhandel	<b>RROP</b>	regionales Raumordnungsprogramm
<b>EHK</b>	Einzelhandelskonzept	<b>siL</b>	städtebaulich integrierte Lage
<b>EuGH</b>	Europäischer Gerichtshof	<b>VG</b>	Verwaltungsgericht
<b>EW</b>	Einwohner	<b>VKF</b>	Verkaufsfläche
<b>GVKF</b>	Gesamtverkaufsfläche	<b>ZVB</b>	Zentraler Versorgungsbereich
<b>IZ</b>	Innenstadtzentrum		
<b>LROP</b>	Landes-Raumordnungsprogramm		

# Anhang

## Administrative Grenzen

□ Kommune

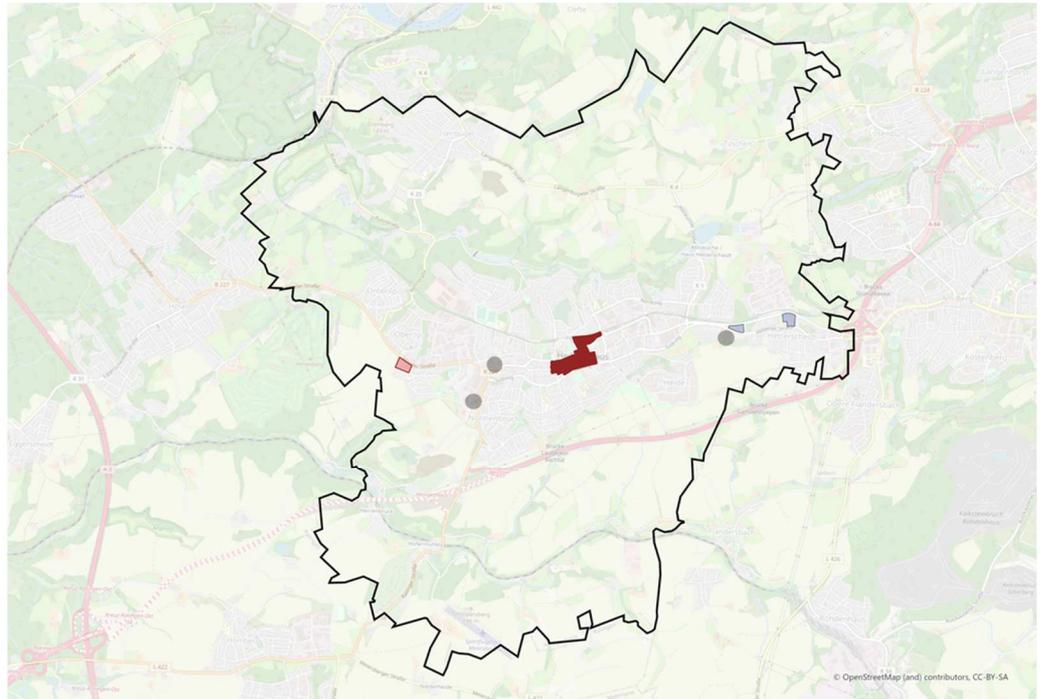
## Zentren- und Standortabgrenzungen

■ Innenstadtzentrum

■ Nahversorgungszentrum

■ Sonderstandort

● Nahversorgungsstandort



**Abbildung 34: Standortmodell der Stadt Heiligenhaus**

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

**Tabelle 11: Sortimentsliste für die Stadt Heiligenhaus (Langfassung)**

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
<b>zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3 aus 47.59.9 aus 47.62.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Möbel) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren) Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
Elektrogeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroß- und Elektrokleingeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen, einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche und Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben o. ä.)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Haushaltswaren (Hausrat)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	47.41 47.42 47.43 47.63 47.78.2	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Reitsportbekleidung	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Reitsportbekleidung)
Schuhe/Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) (ohne Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln, Anglerbedarf, Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)
Teppiche (Einzelware)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck

**(Fortsetzung von Tabelle 11)**

<b>zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Tiernahrung	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit Tiernahrung)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
<b>nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**</b>		
Baumarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	47.52.3	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten sowie Gartenmöbel)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	aus 45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen)
Möbel (inkl. Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingmöbeln)
Reitsportartikel (ohne Reitsportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Reitsportartikel)
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Sportgroßgeräte)
Pflanzen/Samen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (ohne Tiernahrung)	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NICHT: Einzelhandel mit Tiernahrung)

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



---

## **KONTAKT**

### **Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@Stadt-handel.de

www.Stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-  
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

### **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

### **Standort Hamburg**

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

### **Standort Leipzig**

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43