

Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept

für die Gemeinde Langerwehe

Auftraggeber:

Gemeinde Langerwehe

Ihre Ansprechpartner

Wirtschaftsgeogr. Claus Freuen, M.A.
(Senior Consultant)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail freuen@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Verfasser gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München - Hamburg - Köln - Leipzig - Münster - Erfurt

Köln, im Juni 2019

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung	5
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung	5
1.2 Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen	6
2. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung.....	7
2.1 Lage, zentralörtliche Funktion und Verkehrsanbindung	7
2.2 Kernaussagen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes 2010 und der im Entwurf vorliegenden Flächennutzungsplanfortschreibung	9
2.3 Siedlungsstruktur und demografische Entwicklung	13
3. Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in Langerwehe	17
4. Einzelhandelssituation in Langerwehe	20
4.1 Einzelhandelsausstattung nach Teilräumen	21
4.1.1 Ortsmitte Langerwehe	24
4.1.2 Östlicher Ortseingangsbereich/ Gewerbegebiet	25
4.2 Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten.....	27
4.3 Entwicklung der Einzelhandelsausstattung 2010 - 2018	29
4.4 Einzelhandelszentralität	32
5. Zwischenfazit der Angebots- und Nachfrageanalyse	35
6. Zentrenkonzept Gemeinde Langerwehe	37
6.1 Bedeutung kommunaler Einzelhandelskonzepte aus Sicht der Landesplanung.....	37
6.2 Begriff des zentralen Versorgungsbereiches.....	39
6.3 Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung in Langerwehe.....	41
6.4 Überprüfung der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches.....	45
6.5 Definition einer örtlichen Sortimentsliste.....	47
6.6 Empfehlungen für die Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im östlichen Gemeindegebiet	51
6.6.1 Potenzialflächenanalyse östliches Gemeindegebiet	53
6.6.2 Fazit und abschließende Handlungsempfehlungen	63
7. Abschließende Empfehlungen.....	65
8. Anhang: Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung	66

8.1 Steuerung des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.....	66
8.2 Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels	67
8.3 Festsetzungen zu Art und Umfang von Einzelhandelsnutzungen in Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels.....	70
8.4 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten	71
8.5 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in sonstigen Baugebieten	72
8.6 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im unbeplanten Innenbereich	72

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1:	Lage der Gemeinde Langerwehe und zentralörtliche Gliederung.....	7
Abbildung 2:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Langerwehe	9
Abbildung 3:	Baubeginn „Ergänzungsstandort großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“	10
Abbildung 4:	Neuaufstellung Flächennutzungsplan (Entwurf).....	12
Abbildung 5:	Einwohner der Gemeinde Langerwehe	13
Abbildung 6:	Siedlungsstruktur der Gemeinde Langerwehe	14
Abbildung 7:	Einwohnerentwicklung der Gemeinde Langerwehe	15
Abbildung 8:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Langerwehe und in Nachbarkommunen	17
Abbildung 9:	Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in Langerwehe p. a.....	18
Abbildung 10:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten	19
Abbildung 11:	Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Langerwehe (Karte).....	21
Abbildung 12:	Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Langerwehe	22
Abbildung 13:	Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Kernort Langerwehe	23
Abbildung 14:	Verkaufsflächen nach Sortimenten in der Ortsmitte Langerwehe	25
Abbildung 15:	Fotos Östlicher Ortseingangsbereich/ Gewerbegebiet	26
Abbildung 16:	Nahversorgungssituation in Langerwehe	27
Abbildung 17:	Verkaufsflächen und Umsätze in Langerwehe nach Sortimenten	28
Abbildung 18:	Veränderungen nach Warengruppen 2010 - 2018.....	30
Abbildung 19:	Verteilung der leerstehenden Ladenlokale in Langerwehe	31
Abbildung 20:	Umsatz-Kaufkraft-Relation im Überblick	33
Abbildung 21:	Ergänzungsstandort für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel gem. Einzelhandelskonzept 2010.....	42
Abbildung 22:	Sondergebietsflächen für die Nahversorgung gemäß B-Plan Nr. E10	43
Abbildung 23:	Nutzungsstruktur Ortsmitte Langerwehe	45
Abbildung 24:	Sortimentsliste der zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht- zentrenrelevanten Sortimente der Gemeinde Langerwehe	49
Abbildung 25:	Indizes zur Bewertung der Nahversorgung im östlichen Gemeindegebiet	51
Abbildung 26:	Maximale Umsatzleistung eines Lebensmittelmarktes im Siedlungsgebiet Schlich/ Merode/ D'horn	52

1. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Am 16.06.2015 wurde vom Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Langerwehe der Beschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gefasst. Im Zuge des Planungsprozesses soll nunmehr auch das kommunale Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept aus dem Jahre 2009/2010 fortgeschrieben werden.

Aktualisierungsbedarf ergibt sich auch aus der Tatsache, dass die Landesregierung Nordrhein-Westfalen im Juli 2013 neue Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels beschlossen hat, die im Rahmen der Bauleitplanung beachtet (Ziele) bzw. in die Abwägung von Bauleitplänen einbezogen (Grundsätze) werden müssen.

Mit dem Konzept sollen – aufbauend auf einer Aktualisierung der Datenlage zur Einzelhandelsituation und unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich geänderten Rahmenbedingungen, konkrete Empfehlungen zur Entwicklung des Einzelhandels im Gemeindegebiet erarbeitet werden.

Im besonderen Fokus steht dabei die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches im Kernort Langerwehe, dessen räumliche Abgrenzung zu überprüfen und ggf. anzupassen ist.

Über den wichtigen Aufgabenbereich der Zentrenentwicklung hinaus soll der beauftragte Gutachter auch die Nahversorgungssituation im Gemeindegebiet beleuchten. Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklungen sind dabei die markt- und standortseitigen Potenziale für eine Verbesserung des Einzelhandelsangebotes für die wohnungsnaher Versorgung auf Ortsteilebene zu prüfen und konkrete Empfehlungen auszusprechen.

Die Analyseergebnisse und die konzeptionellen Vorschläge zur Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts der Gemeinde Langerwehe sollen auch in konkrete Empfehlungen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und zu Festsetzungen in Bauleitplänen überführt werden.

Die BBE Handelsberatung GmbH legt hiermit die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auf Basis einer aktualisierten Datengrundlage vor.

1.2 Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen

Die Untersuchung basiert auf folgenden Erhebungen und Datenquellen:

Betriebsstättenerhebung in der Gemeinde Langerwehe

Ende November 2017 wurde von der BBE eine Vollerhebung aller Einzelhandelsbetriebe¹ durchgeführt. Dabei wurden die Verkaufsflächen der Betriebe nach 31 Warengruppen differenziert erhoben. Darüber hinaus wurden im innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich die sonstigen publikumsintensiven Nutzungen (private Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) und die leerstehenden Ladenlokale kartografisch dokumentiert. Unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie der branchen- und betriebsformenspezifischen Leistungskennziffern wurde die Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe eingeschätzt. Die nachfolgenden Darstellungen beziehen sich auf den Datenstand November 2017.²

Weitere Grundlagen

Die Zahlen zum einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial basieren auf Daten des Instituts für Handelsforschung (IfH) zum Branchenumsatz (Brancheninformationssystem Datenstand: 2016), aus dem die Pro-Kopf-Ausgaben berechnet werden. Zur Regionalisierung des Kaufkraftniveaus werden die sortimentsbezogenen Kaufkraftkennziffern aus der aktuellen MB-Research-Veröffentlichung „Kaufkraft nach Sortimenten 2017“ zugrunde gelegt.

Für die Konzeptentwicklung wurde darüber hinaus auf relevante Daten aus sekundärstatistischen Quellen sowie einzelhandelsbezogene Kenndaten der BBE Marktforschung zurückgegriffen. Vorliegende Planungsunterlagen (z.B. Entwurf des neu aufzustellenden Flächennutzungsplanes) der Gemeinde Langerwehe wurden ebenfalls berücksichtigt.

Schließlich wurde das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Langerwehe aus dem Jahr 2009/ 2010 wurde für einen Zeitvergleich ausgewertet.

¹ Als Einzelhandelsbetriebe werden die Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Dabei werden auch Ladenhandwerksbetriebe (Bäckereien, Konditoren, Metzgereien) und Apotheken berücksichtigt. Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handels/ -Handwerks, des Handels mit Mineralölerzeugnissen (außer größere „Tankstellenshops“) und ähnlichen Waren.

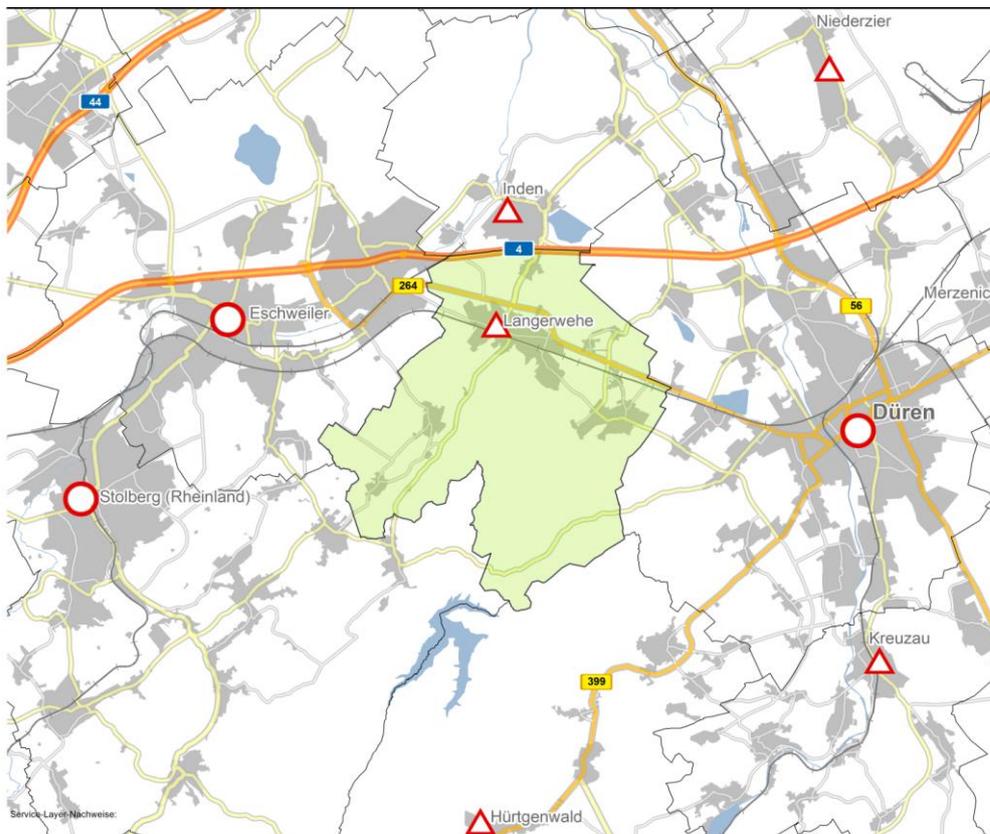
² Zudem wird die zum Jahresende 2017 erfolgte Betriebsaufgabe des Second-Hand-Bekleidungsmarktes „Baldus“ berücksichtigt.

2. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

2.1 Lage, zentralörtliche Funktion und Verkehrsanbindung

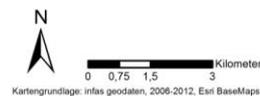
Die Gemeinde Langerwehe liegt im Westen des Kreises Düren, der insgesamt etwa 262.100 Einwohner aufweist.³ Sie grenzt im Süden an die Gemeinde Hürtgenwald, im Osten an die Stadt Düren, im Norden an die Gemeinde Inden sowie im Westen an die Städte Eschweiler und Stolberg.

Abbildung 1: Lage der Gemeinde Langerwehe und zentralörtliche Gliederung



Zentralörtliche Gliederung

- Mittelzentrum
- △ Untertzentrum



Quelle: eigene Darstellung

³ Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen – Geschäftsbereich Statistik (IT.NRW) ; Stand 31.12.2016

Der Gemeinde Langerwehe ist im Landesentwicklungsplan NRW die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Somit kommt der Gemeinde Langerwehe in erster Linie die Aufgabe zu, die Grundversorgung für die rd. 14.400 Einwohner der Gemeinde zu decken.⁴ Den angrenzenden Kommunen Eschweiler, Stolberg und Düren wird im Landesentwicklungsplan dagegen eine mittelzentrale Bedeutung attestiert und somit wird auch die Versorgung mit Gütern des gehobenen und des spezialisierten Bedarfs in räumlicher Nähe zur Gemeinde Langerwehe sichergestellt.

Wichtigste überregionale Verkehrsachse für den Individualverkehr ist die im Norden des Gemeindegebietes gelegene Bundesautobahn 4 von Aachen, Eschweiler, über Düren nach Köln. Im Zuge des sechsspurigen Ausbaus der BAB 4 ist eine näher am Hauptsiedlungskörper der Gemeinde Langerwehe liegende, zusätzliche Autobahnanschlussstelle gebaut worden. Mit der Ende 2015 stattgefundenen Eröffnung hat sich die verkehrliche Erreichbarkeit von Langerwehe deutlich verbessert.

Richtungsgleich zur Bundesautobahn 4 verläuft die Bundesstraße 264, die nördlich von Langerwehe als Ortsumgehungsstraße dient. Diese Hauptverkehrsstraße ist ebenfalls von überörtlicher Bedeutung für die Gemeinde und führt von Aachen kommend über Eschweiler, Düren und Frechen bis nach Köln-Lindenthal. Sie stellt in westlicher Richtung eine indirekte Verbindung zur Bundesautobahn 4 dar und entlastet diese gleichzeitig. Darüber hinaus ermöglicht die Landesstraße L 12 die Nord-Süd-Erschließung der einzelnen Ortschaften des Gemeindegebietes. Sie mündet östlich des Hauptsiedlungskörpers von Langerwehe in die B 264 und führt inzwischen als L 12n bis zur neu geschaffenen Autobahnanschlussstelle „Langerwehe“; gleichzeitig ist sie als Umgehungsstraße für den Ortsteil Luchem konzipiert.

Des Weiteren verfügt die Gemeinde Langerwehe über einen DB-Bahnhof, der an die Strecken Aachen – Köln – Hamm (Westf.) (Regional - Express - Linie RE 1) und Aachen – Köln – Siegen (Rhein – Sieg – Express RE 9) angebunden ist. Die Bahntrasse verläuft durch den Ortskern Langerwehe. Seit Juni 2009 ist die Gemeinde Langerwehe zudem an das Netz der Euregiobahn angeschlossen, die wochentags im 30-Minuten-Takt zwischen Eschweiler und Langerwehe verkehrt und im 60-Minuten-Takt auch Alsdorf und Stolberg bzw. die Kreisstadt Düren anbindet.

Nachts wird der Langerweher Bahnhof zudem von der S-Bahnlinie 13 (Aachen – Düren – Köln – Troisdorf) angefahren.

Im „Masterplan Indeland“ wird zudem empfohlen, die „(Wieder-)Errichtung von Bahnhaltepunkten zu prüfen, wie etwa des neuen Haltepunktes der EuregioBahn östlich von D’horn“.⁵

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird vom Aachener Verkehrsverbund bedient, dessen Busliniennetz Langerwehe mit allen Nachbarorten verbindet. Momentan wird die Gemeinde Langerwehe von fünf verschiedenen Buslinien angefahren (AVV 28, 96, 237, 260, 261, 296).

⁴ Gemeinde Langerwehe, Stand 30.06.2017

⁵ Masterplan Indeland 2030; S. 58

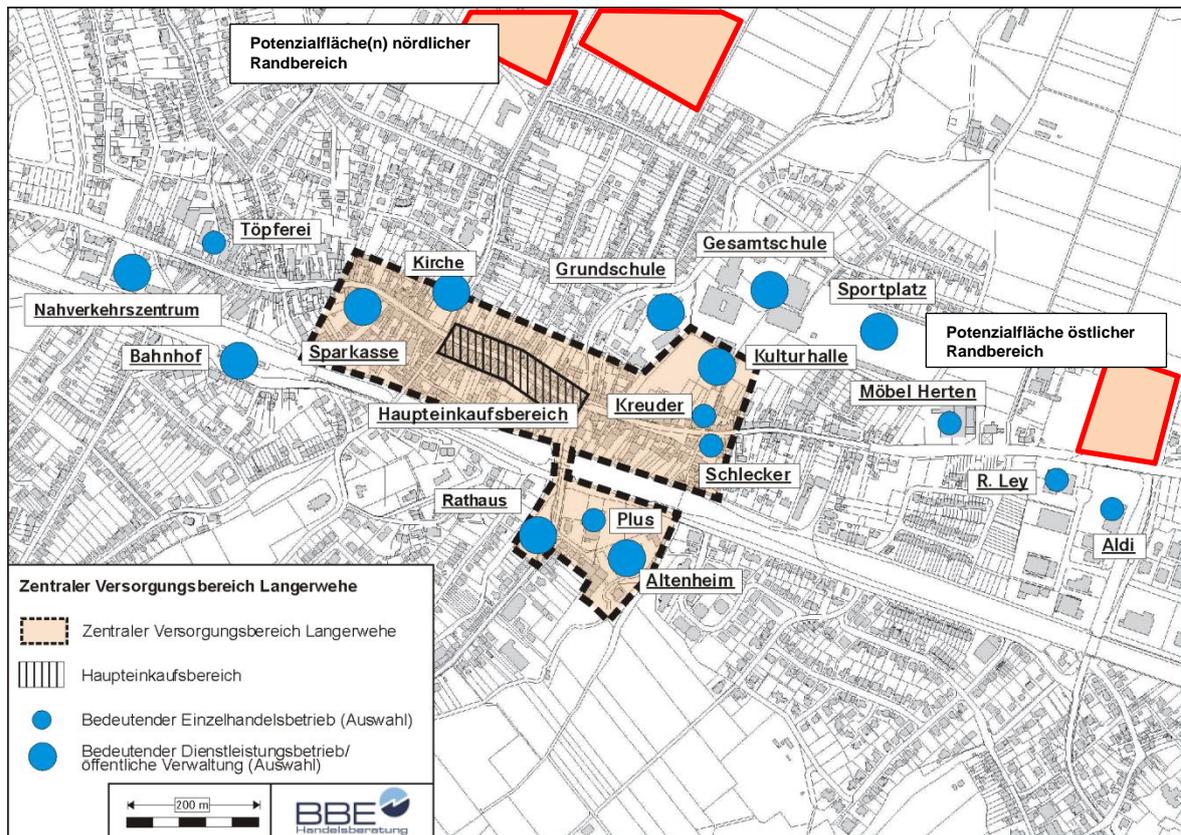
2.2 Kernaussagen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes 2010 und der im Entwurf vorliegenden Flächennutzungsplanfortschreibung

Das im Jahr 2010 fertiggestellte **kommunale Einzelhandelskonzept** hat der Langerweher Ortsmitte als einzigem zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde (=Hauptzentrum) eine gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion zugewiesen.

Weitere zentrale Versorgungsbereiche sind im Gemeindegebiet von Langerwehe nicht vorhanden.

Dem vorgeschlagenen Standortkonzept folgend, sollten (großflächige) Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten und gesamtgemeindlicher Ausstrahlung ausschließlich an geeigneter Stelle innerhalb der Ortsmitte erfolgen, um hier eine nachhaltige Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und den langfristigen Erhalt der Besitzstrukturen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen) zu erreichen.

Abbildung 2: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Langerwehe



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Langerwehe (2010), S. 64; eigene Darstellung

Gemäß Einzelhandelskonzept sollten zudem auch Betriebe mit den für die Gemeinde Langerwehe besonders bedeutsamen nahversorgungsrelevanten Sortimenten – maßgeblich aufgrund seinerzeit nur geringen Einwohnerpotenzialen in den kleineren Ortslagen – auf den Hauptsiedlungskörper konzentriert werden. Handlungsbedarfe ergaben sich diesbezüglich insbesondere aus der Tatsa-

che, dass „sich das entsprechende Angebot im Lebensmittelvollsortimentsbereich lediglich auf einen einzigen Anbieter beschränkt und dieser im Gewerbegebiet ansässige Supermarkt aus betrieblichen Gründen nur noch eingeschränkt wettbewerbsfähig ist.“ Um eine umfassende Versorgungsfunktion des Grundzentrums im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels langfristig zu sichern, wurde als wesentliche Handlungsempfehlung angeraten „geeignete Entwicklungsareale für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel mit Vollsortiment städtebaulich zu erschließen und bauplanungsrechtlich zu sichern.“

Da innerhalb der kleinteiligen baulichen Strukturen der Ortsmitte jedoch – nach der zwischenzeitlich erfolgreichen Realisierung des zentral gelegenen Geschäftshauses „Am Töpferbrunnen“ – keine größeren (mehr) Entwicklungsflächen (mehr) vorhanden sind, wurden seinerzeit zwei Ergänzungsstandorte für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel außerhalb der Ortsmitte („Nördlicher bzw. Östlicher Randbereich der Ortsmitte“) identifiziert.

Aufgrund einer höheren städtebaulichen Integration sollte dabei die Potenzialfläche östlich des zentralen Versorgungsbereiches („Am Steinchen“) als Ergänzungsstandort für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel prioritär entwickelt werden.

Für den dort geplanten Supermarkt liegt inzwischen eine Baugenehmigung vor⁶, so dass einer der wesentlichen Handlungsempfehlungen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes gefolgt worden ist.

Im Frühjahr 2018 ist mit den vorbereitenden Baumaßnahmen begonnen worden (vgl. Fotos).

Abbildung 3: Baubeginn „Ergänzungsstandort großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“



Quelle: Eigene Fotos (2018)

⁶ vgl. Aachener Zeitung vom 11.06.2017 „Kooperation: Neues Gewerbegebiet für Langerwehe erschließen“; online abrufbar unter: <http://www.aachener-zeitung.de/lokales/dueren/kooperation-neues-gewerbegebiet-fuer-langerwehe-erschliessen-1.1644561>

Mit dem in Neuaufstellung befindlichen **Flächennutzungsplan** sollen die städtebaulichen Entwicklungsziele im langfristigen Zeithorizont neu geplant werden.

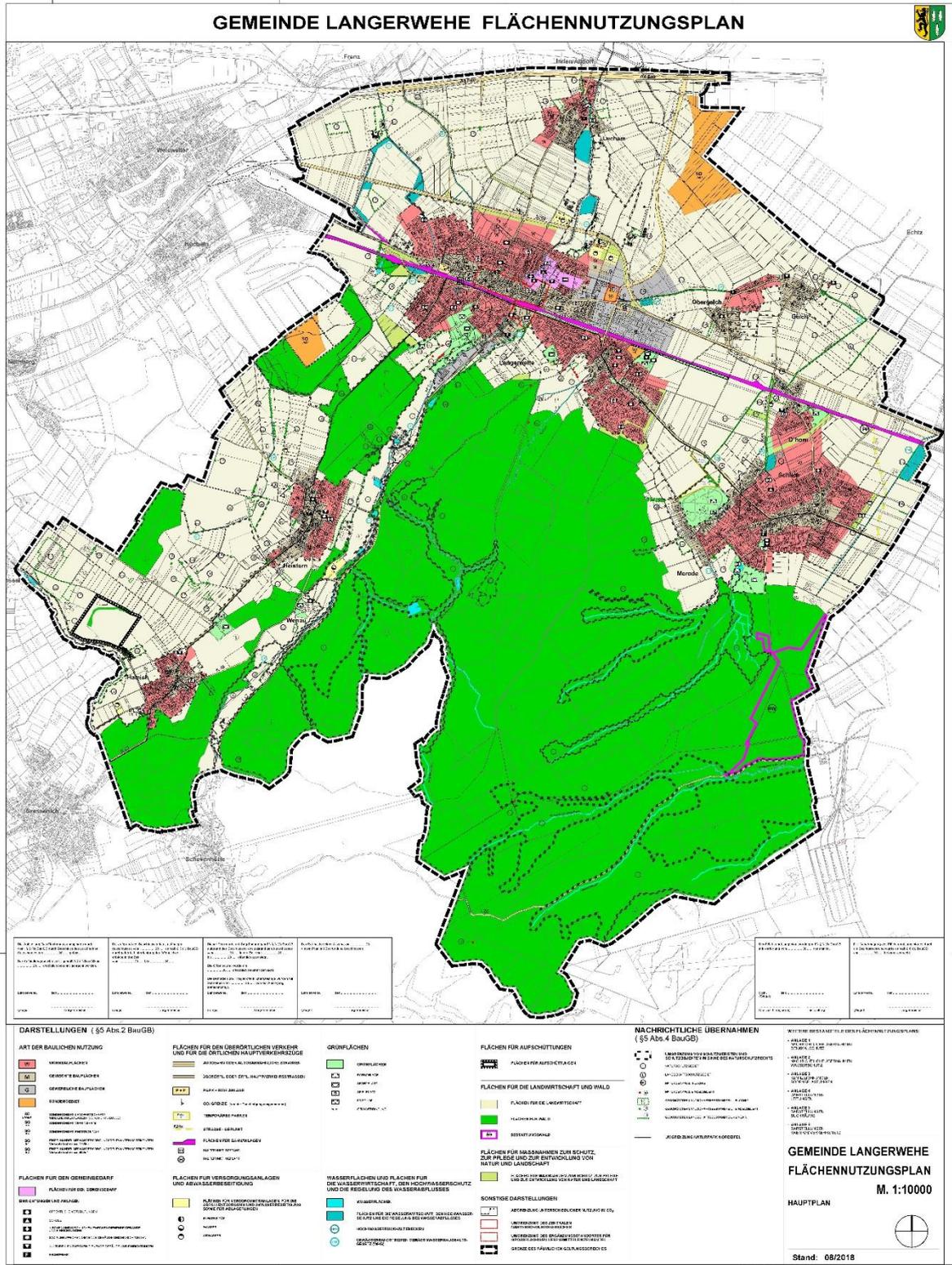
Nachdem dieser zuletzt im Jahr 1980 fortgeschrieben worden ist, hat der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Langerwehe im Juni 2015 den Beschluss zur Fortschreibung dieser wichtigen kommunalen Planungsgrundlage gefasst.

Sowohl aufgrund des durch den Braunkohletagebau benötigten Ersatzwohnraums als auch der verbesserten verkehrlichen Erreichbarkeit (v.a. durch die Eröffnung der neuen Autobahnanschlussstelle) ist in Langerwehe eine konstant hohe Nachfrage nach attraktivem Wohnbauland festzustellen. Auf Grundlage des neuen Flächennutzungsplans können etwa 54 ha Wohnbauflächen entwickelt werden. Hierbei wird besonderes Augenmerk auf die Dimensionierung und räumliche Verteilung der Bauflächen auf die einzelnen Ortsteile gelegt.

Dagegen hat die Entwicklung von Gewerbeflächen und der hiermit verbundenen Arbeitsplätzen in der Vergangenheit nicht mit der hohen Wohnraumnachfrage Schritt halten können. Hieraus resultiert eine starke Zunahme von Auspendlern in die umliegenden Städte und Gemeinden. Um zusätzliche Pendlerverkehre zu vermeiden und auch neue örtliche Arbeitsplatzangebote zu schaffen, sieht der neue Flächennutzungsplan zudem die Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen vor, für die vor allem Flächen entlang der L12n vorgesehen sind.⁷

⁷ vgl. hierzu <http://www.langerwehe.de/bauen/flaechennutzungsplanneu/index.php> sowie Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (HJP Planer; Stand: 05/2017)

Abbildung 4: Neuaufstellung Flächennutzungsplan (Entwurf)



Quelle: HJP Planer, Stand 08/2018

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden zwischenzeitlich abgeschlossen worden und das Planungsbüro sichtet und bewertet die eingegangenen Anregungen.

2.3 Siedlungsstruktur und demografische Entwicklung

Die heutige Gemeinde Langerwehe hat ihren Ursprung in der kommunalen Gebietsreform aus dem Jahre 1972 und weist aktuell 14.370 Einwohner auf, die sich auf 14 Ortschaften (D'horn, Gleich, Hamich, Heisten, Jüngersdorf, Langerwehe, Luchem, Merode, Obergeich, Pier, Schlich, Schönthal, Stütgerloch, Wenau) sowie mehrere Gehöfte verteilen.

Abbildung 5: Einwohner der Gemeinde Langerwehe

Ortslage	Einwohner 2017	
	absolut	in %
Langerwehe (Kerngebiet)	4.326	29
D'horn	392	3
Geich	230	2
Hamich	852	6
Heistern	960	7
Jüngersdorf	1.729	12
Luchem	672	5
Merode	705	5
Obergeich	322	2
Pier	655	5
Schlich	2.432	17
Schönthal	79	< 1
Stütgerloch	962	7
Wenau	24	< 1
Gehöfte	101	< 1
Gemeinde Langerwehe gesamt	14.370	100

Quelle: Gemeinde Langerwehe, Stand 06.07.2017; ohne Nebenwohnsitze
Rundungsdifferenzen möglich

Mit einem Bevölkerungspotenzial von rd. 4.300 Einwohnern stellt der Kernort Langerwehe die einwohnerstärkste Ortschaft dar, gefolgt von Schlich mit rd. 2.400 und Jüngersdorf mit rd. 1.700 Einwohnern. Die verbleibenden Ortschaften weisen zwischen rd. 25 und 960 Einwohnern auf.

Abbildung 6: Siedlungsstruktur der Gemeinde Langerwehe



Quelle: eigene Darstellung

Die Bevölkerung der Gemeinde Langerwehe ist im Zeitraum 2011 – 2016 um ca. 500 Einwohner (ca. 3,8 %) angewachsen. Damit liegt das prozentuale Bevölkerungswachstum sowohl deutlich über dem des Landes NRW (+ 2,0 %) als auch des Kreises Düren (+ 1,4 %).

Abbildung 7: Einwohnerentwicklung der Gemeinde Langerwehe

Jahr	Einwohner					
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
absolut	13.410	13.469	13.478	13.544	13.791	13.922
Veränderung zum Bezugsjahr 2011 in %	-	+ 0,4	+ 0,5	+ 1,0	+ 2,8	+ 3,8
zum Vergleich: NRW in %	-	+ 0,1	+ 0,2	+ 0,5	+ 1,8	+ 2,0
Kreis Düren in %	-	0,0	- 0,1	+ 0,2	+ 1,7	+ 1,4

Quelle: IT NRW, jeweils Stand 31.12.

Die **Bevölkerungsvorausberechnung** des Landesbetriebes Information und Technik NRW aus dem Jahre 2014 lässt für die Gemeinde Langerwehe sowohl für das Prognosejahr 2030 (+ 1,5 %) als auch 2040 (+ 1,6 %) eine weiter ansteigende Bevölkerungszahl erwarten. Für den Kreis Düren wird für diese Zeitraum hingegen ein Bevölkerungsrückgang (2030: - 0,4 %; 2040: - 2,0 %) prognostiziert. Auf Landesebene wird bis zum Jahr 2040 ebenfalls mit einer geringen Bevölkerungsabnahme zu rechnen sein (- 0,5 %).

Auch die Gemeinde Langerwehe geht zukünftig von einer weiter steigenden Bevölkerungszahl aus. Als Auslöser künftiger Wohnbauflächenbedarfe werden in der Begründung des derzeit in Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplanes folgende Faktoren aufgeführt:

- Zuzüge aufgrund des angrenzenden Braunkohletagebaus,
- Prognosen des Landesbetriebes Information und Technik,
- Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen,
- steigende Wohnflächenansprüche,
- Eigenentwicklung der einzelnen Ortschaften sowie
- Siedlungsdruck aus benachbarten Ballungsräumen.⁸

In der Summe wird bis zum Prognosejahr 2036 von einer Bevölkerungszunahme von rd. 2.400 Personen ausgegangen, die sich wie folgt auf die Langerweher Ortslagen verteilen⁹:

⁸ Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (HJP Planer; Stand: 05/2017); S. 23

⁹ Ebd., S. 26f.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Langerwehe 2019

Ortslage	Einwohner
Prognosejahr 2036	
Langerwehe Zentralort	969
Merode, Schlich, D'horn	1.131
Geich, Obergeich	46
Luchem	42
Heistern	110
Hamich	91
Insgesamt	2.388

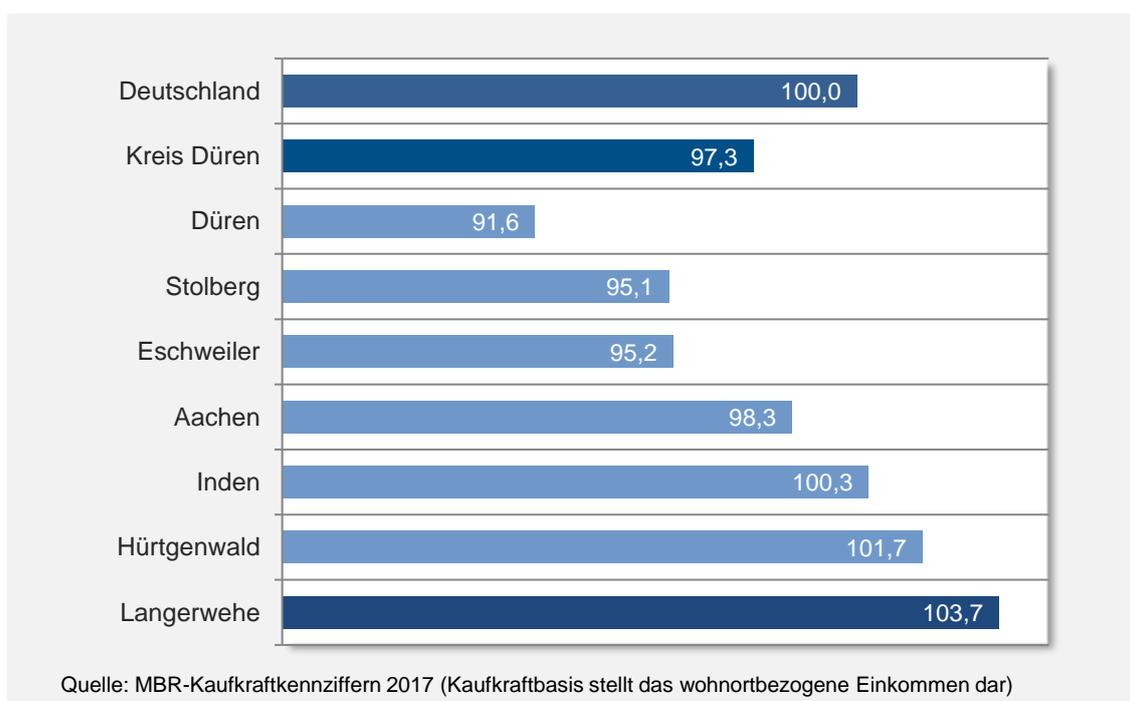
Quelle: Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (HJP Planer; Stand: 05/2017); S. 27

3. Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in Langerwehe

Zur Berechnung des einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens werden die privaten Verbrauchsausgaben zugrunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben in Deutschland sind demnach aktuell pro Jahr und Kopf insgesamt 6.232 € einzelhandelsrelevant.¹⁰

Die MB-Research-Kaufkraftkennziffern weisen für die Gemeinde Langerwehe aktuell ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau von 103,7 % aus, das somit knapp vier Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt liegt.

Abbildung 8: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Langerwehe und in Nachbarkommunen



Wie der vorstehenden Abbildung entnommen werden kann, ist das Kaufkraftniveau auch im regionalen Vergleich als überdurchschnittlich einzustufen. So erreichen sämtliche Nachbarkommunen jeweils niedrigere Kaufkraftwerte und auch das Kaufkraftniveau im nahegelegenen Oberzentrum Aachen liegt deutlich (> 5 Prozentpunkte) unterhalb des Kaufkraftniveaus von Langerwehe.

¹⁰ Quelle: IfH Institut für Handelsforschung, Ergänzungen und Berechnungen der BBE (Marktvolumina 2016); unberücksichtigt bleiben u. a. die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

Abbildung 9: Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in Langerwehe p. a.

Sortiment	Deutschland	Langerwehe	
	Pro-Kopf-Ausgaben	Pro-Kopf-Ausgaben	Kaufkraft-potenzial
	in €	in €	in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	2.315	2.374	34,1
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	345	343	4,9
Apothekenwaren	564	575	8,3
Sanitätsbedarf, mediz., orthop. Artikel, Hörgeräte	92	94	1,3
Blumen	66	74	1,1
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	53	55	0,8
Bekleidung, Wäsche	533	559	8,0
Schuhe, Lederwaren	121	126	1,8
Sport-, Campingartikel	101	110	1,6
Bücher, Zeitschriften	101	104	1,5
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	85	88	1,3
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	95	97	1,4
Möbel, Küchen	367	392	5,6
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	61	64	0,9
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	24	25	0,4
Heimtextilien, Gardinen	24	25	0,4
Bettwaren	43	46	0,7
Lampen und Leuchten	34	36	0,5
Elektrogroßgeräte	54	55	0,8
Elektrokleingeräte	58	59	0,8
Unterhaltungselektronik, Ton-/ Bildträger	140	140	2,0
Computer, Telekommunikation	193	192	2,8
Foto	41	42	0,6
Optik	52	54	0,8
Uhren, Schmuck	72	76	1,1
Bau- und Heimwerkerbedarf	221	246	3,5
Farben, Bodenbeläge, Teppiche	82	91	1,3
Pflanzen, Gartenbedarf	134	149	2,1
Fahrräder, Fahrradzubehör	52	54	0,8
Autozubehör	50	56	0,8
Sonstiger Einzelhandel***	59	61	0,9
Gesamt	6.232	6.462	92,9

* Glas, Porzellan, Keramik

** u. a. Antiquitäten, Kunstgegenstände, Briefmarken/ Münzen, Kinderwagen

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IfH-Daten und unter Verwendung der sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern (Datenstand: 2016)

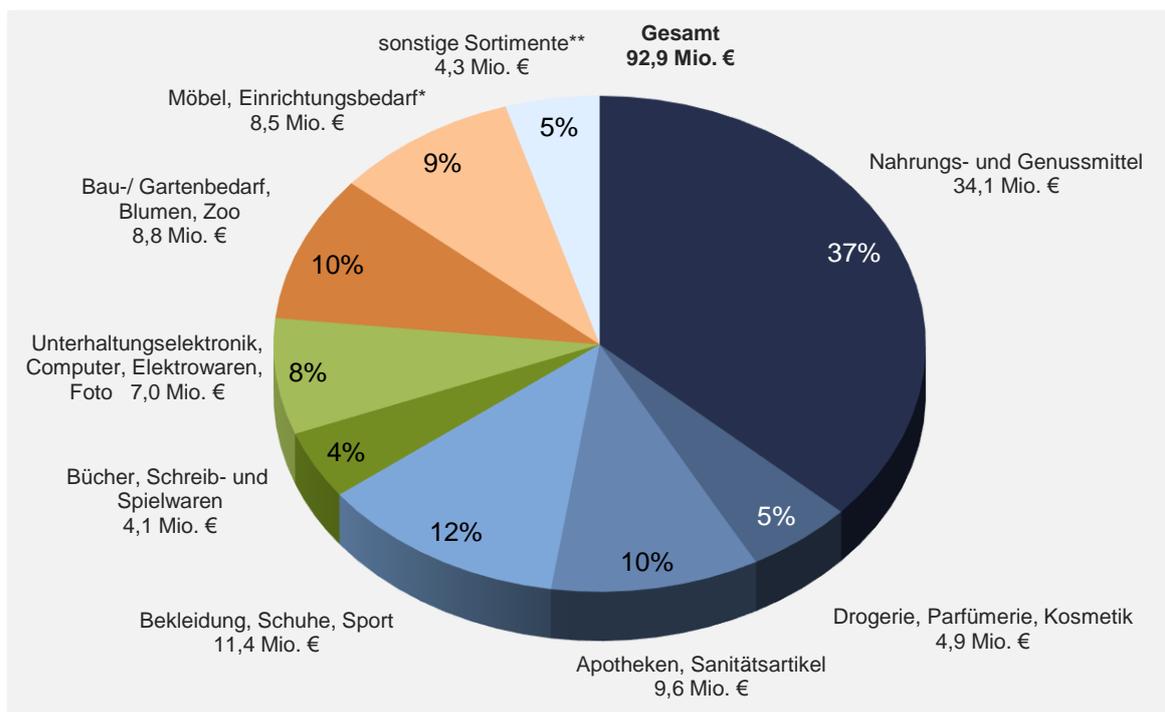
Einzelhandels- und Zentrenkonzept Langerwehe 2019

Für die Gemeinde Langerwehe ergeben sich unter Beachtung des überdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus jährliche Pro-Kopf-Ausgaben in Höhe von 6.462 €. Multipliziert mit der Einwohnerzahl lässt sich aktuell ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Höhe von aktuell rd. 93 Mio. € errechnen (vgl. Abbildung 9).

Mit rund 37 % entfällt ein großer Teil des Kaufkraftpotenzials auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Addiert man die Sortimente Drogerie-, Parfümeriewaren sowie Apotheken und Sanitätsartikel hinzu, entfallen rd. 52 % des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Für die Leitbranchen Bekleidung/ Schuhe und Sport sowie Unterhaltungselektronik/ Elektrowaren stehen im Gemeindegebiet insgesamt rd. 18 Mio. € Kaufkraft (rd. 20 %) zur Verfügung. Auf Bücher/ Schreib- und Spielwaren entfallen rd. 4 Mio. €. Die jährlichen Ausgaben für Bau- und Gartenbedarf sowie Möbel und Einrichtungszubehör summieren sich auf rd. 17 Mio. € (rd. 19 %), die sonstigen Warengruppen umfassen rd. 4 Mio. € Kaufkraft bzw. rd. 5 % des Gesamtvolumens (vgl. Abbildung 10).

Abbildung 10: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten



* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

** Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IfH-Daten und unter Verwendung der sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern

4. Einzelhandelssituation in Langerwehe

Im November 2017 wurde von der BBE eine Vollerhebung aller im Gemeindegebiet Langerwehe ansässigen Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe¹¹ einschließlich der Apotheken und Tankstellen-Convenience-Shops¹² durchgeführt.

Die Verkaufsfläche der einzelnen Betriebe wurde sortimentsstark erhoben.

Anschließend wurde unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern die Umsatzleistungen der Einzelhandelsbetriebe nach 24 Warengruppen differenziert eingeschätzt.

Nach Rückzug von „Baldus Gebrauchtkleidung“ zum 31.12.2017 gibt es im Gemeindegebiet von Langerwehe derzeit insgesamt

- 58 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe, die zusammen über eine
- Verkaufsfläche von rd. 11.730 m² verfügen und einen
- Gesamtumsatz von rd. 56 Mio. € erwirtschaften.

Zudem sind im Rahmen der Vor-Ort-Erhebungen 14 leerstehende Ladenlokale erfasst worden, die eine potenzielle Verkaufsfläche von rd. 1.900 m² aufweisen.

Zur Bewertung der Angebotsstruktur ist u. a. die Relation zwischen der Einzelhandelsverkaufsfläche und der Einwohnerzahl heranzuziehen. Es ergibt sich ein Dichtewert (Arealitätsziffer) von 0,8 m² je Einwohner. Damit liegt die Flächenausstattung deutlich unterhalb des deutschen Durchschnittswerts von ca. 1,5 m² je Einwohner.¹³

Auch unter Berücksichtigung des derzeit in Bau befindlichen Nahversorgungsstandortes im östlichen Ortseingangsbereich von Langerwehe (Supermarkt, max. 1.700 m² und Discounter, max. 800 m²)¹⁴ steigt der Wert lediglich auf dann rd. 1,0 m² je Einwohner und verbleibt somit spürbar unterhalb des bundesweiten Referenzwertes.

Dies deutet darauf hin, dass Versorgungslücken in einzelnen Bereichen der Einzelhandelsausstattung bestehen bzw. der Einzelhandel in der Gesamtschau keine übergemeindliche Ausstrahlkraft entfalten kann.

¹¹ Als Einzelhandelsbetriebe werden hier und im Folgenden diejenigen Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Der Gruppe der Ladenhandwerksbetriebe sind die Betriebe des Bäckerei- und Konditorenhandwerks sowie die Metzgereien zuzuordnen. Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handwerks, des Handels mit Mineralölherzeugnissen (außer größeren Verkaufsräumen in Tankstellen) und ähnlichen Waren.

¹² Als Tankstellen-Convenience-Shops werden diejenigen Verkaufsstellen der Tankstellenbetriebe erfasst, die Einzelhandelswaren in Verkaufsräumen anbieten.

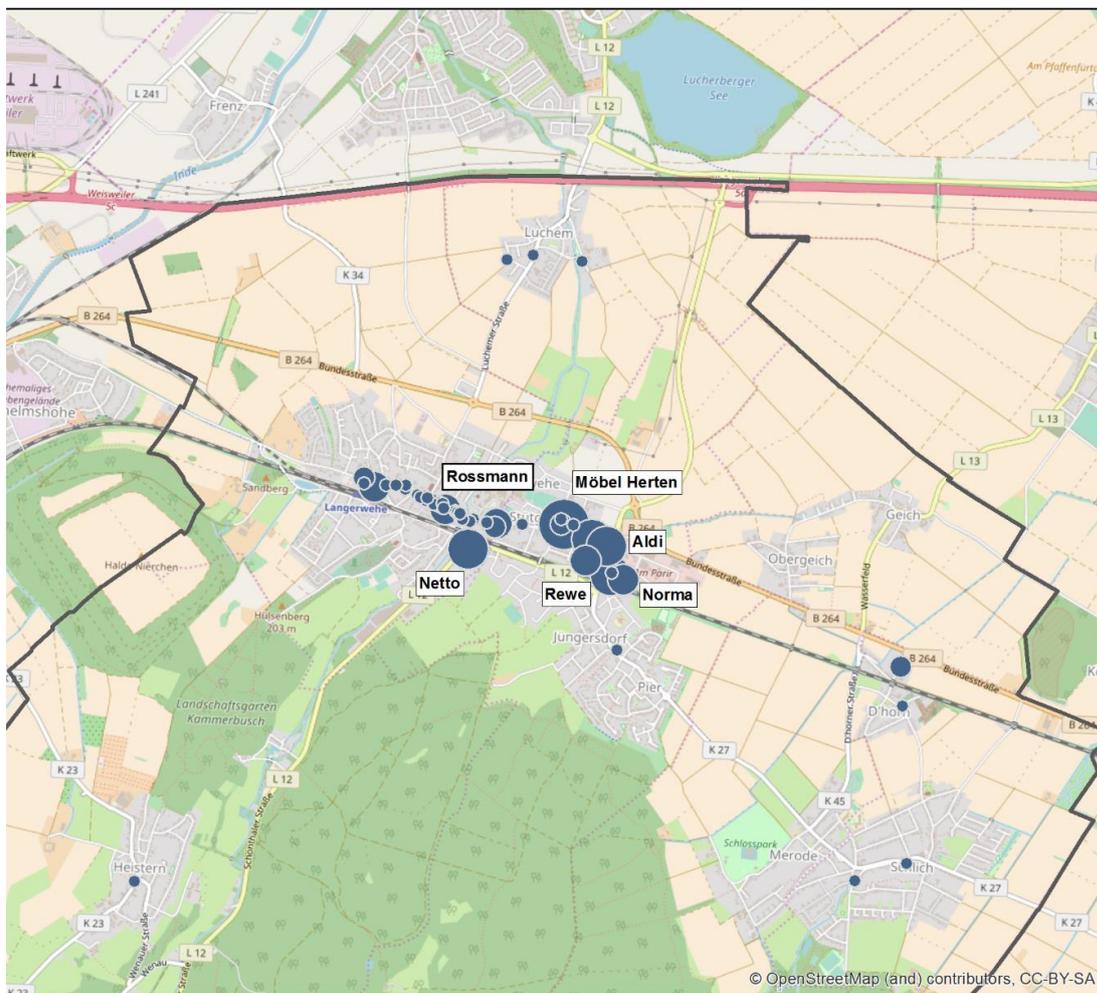
¹³ Der Handelsverband Deutschland (HDE) weist für das Jahr 2016 eine bundesweite Verkaufsfläche (VKF) von rd. 124 Mio. m² aus. Bezogen auf die Bevölkerung (2016: rd. 82,3 Mio. Einwohner) ergibt sich ein Dichtewert von rd. 1,5 m² VKF je Einwohner).

¹⁴ Und eine Einzelhandelsnachnutzung des derzeitigen Norma-Ladenlokals unterstellt.

4.1 Einzelhandelsausstattung nach Teilräumen

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, konzentriert sich der Einzelhandelsbesatz entsprechend dem vorhandenen Siedlungsgefüge auch weiterhin in hohem Maße auf den Kernort von Langerwehe, während in den sonstigen Ortslagen nur wenige Einzelhandelsbetriebe ansässig sind.

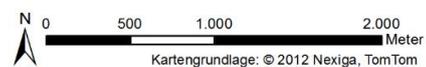
Abbildung 11: Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Langerwehe (Karte)



Einzelhandelsbetriebe in Langerwehe

Verkaufsfläche

- ≤ 100 m²
- 101 - 400 m²
- 401 - 800 m²
- 801- 1.500 m²
- > 1.500 m²

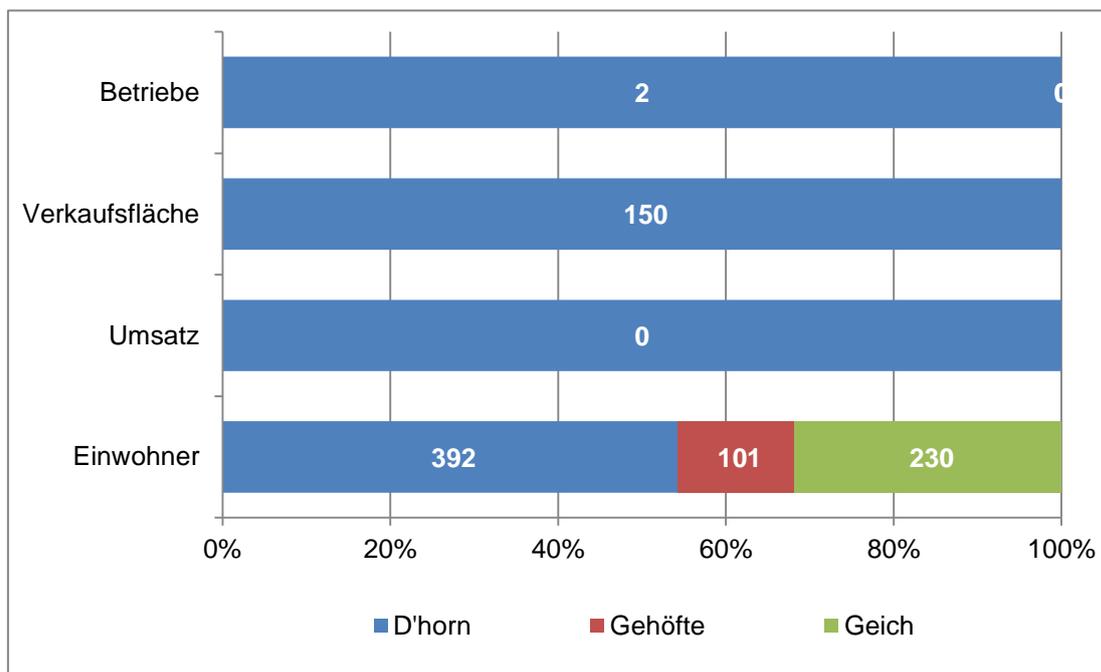


Quelle: Eigene Darstellung

Etwa 86 % der vorhandenen Betriebsstätten sind demnach dem Hauptort Langerwehe mit den unmittelbar angrenzenden Ortslagen Stütgerloch, Jüngersdorf und Pier zuzuordnen, die mit rd. 11.300 m² nahezu den gesamten Verkaufsflächenbestand (rd. 96 %) auf sich vereinen. Auch hinsichtlich des erwirtschafteten Einzelhandelsumsatzes ist mit rd. 55 Mio. € bzw. rd. 98 % eine fast vollständige Konzentration auf den Kernort der Gemeinde festzustellen.

In den dörflich strukturierten Ortsteilen ist dagegen nur ein marginaler Besitz vorzufinden.

Abbildung 12: Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Langerwehe

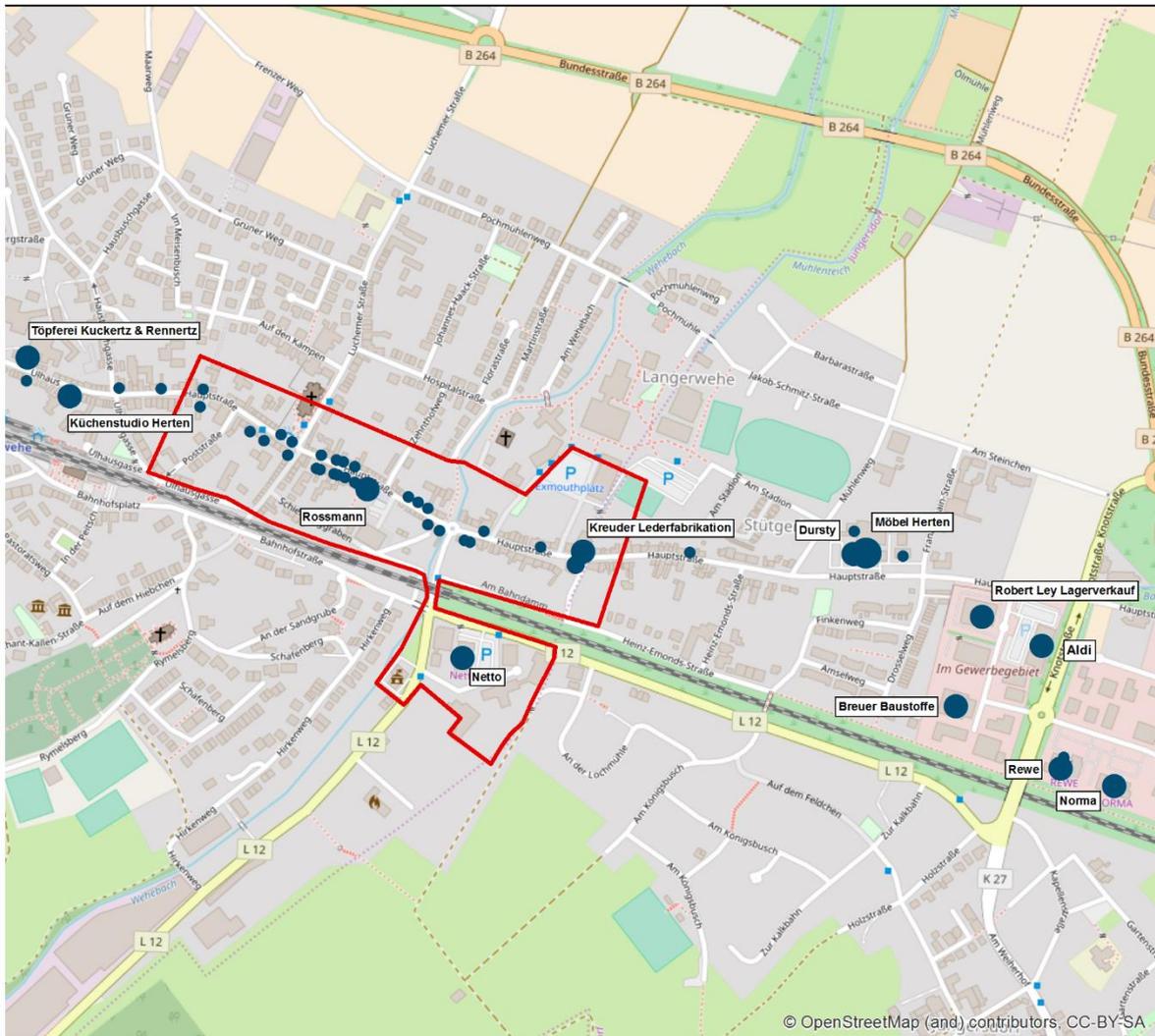


Quelle: Eigene Darstellung

Innerhalb des Kernortes von Langerwehe lassen sich wiederum räumlich zwei Standortbereiche identifizieren: der östliche Eingangsbereich sowie die Angebotsstrukturen in der Ortsmitte von Langerwehe (vgl. folgende Abbildung).

Während im zentral gelegenen Ortszentrum neben dem im Frühjahr 2016 eröffneten Rossmann-Drogeriemarkt und einer Ende 2016 modernisierten Netto-Filiale vor allem kleinere Betriebe vorzufinden sind, wird der östlich gelegene Standortbereich von deutlich größeren Angebotsformaten geprägt.

Abbildung 13: Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Kernort Langerwehe

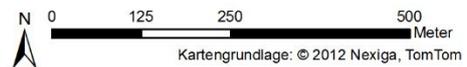


Einzelhandel in Langerwehe

Verkaufsfläche

- ≤ 100 m²
- 101 - 300 m²
- 301 - 800 m²
- > 800 m²

Zentraler Versorgungsbereich



Quelle: Eigene Darstellung

4.1.1 Ortsmitte Langerwehe

Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches von 2010 zugrundegelegt, sind dem Ortszentrum ein rd. 600 Meter langes Teilstück entlang der Hauptstraße – in etwa von „Kreuder Lederfabrikation“ im Osten bis zum „Orthopädiebetrieb Fergen“ im Westen – sowie der Bereich südlich der Bahntrasse entlang der Schönthaler Straße (Standort Rathaus) bzw. das Eckgrundstück Schönthaler Straße/ Jüngersdorfer Straße (Standort Netto, Altenheim etc.) zuzuordnen.

Hier sind mit 33 Einzelhandelsbetrieben deutlich mehr als die Hälfte der ortsansässigen Händler vorzufinden (rd. 57 %). Diese können allerdings nur rd. 30 % der lokalen Verkaufsfläche auf sich vereinen; Hinweis auf eine äußerst kleinteilige Angebotsstruktur. So verfügen 29 bzw. rd. 88 % der Einzelhandelsbetriebe in der Ortsmitte über Verkaufsflächen von weniger als 100 m² - lediglich vier Mieteinheiten dementsprechend über größere Ladenlokale.

Neben Einzelhandel ist hier auch eine Vielzahl an Dienstleistungsbetrieben vorhanden, die ein auf den Grundbedarf der Bevölkerung abgestimmtes Angebot vorhalten (u.a. Frisöre, Café, Banken, Ärzte, Reisebüro etc.).

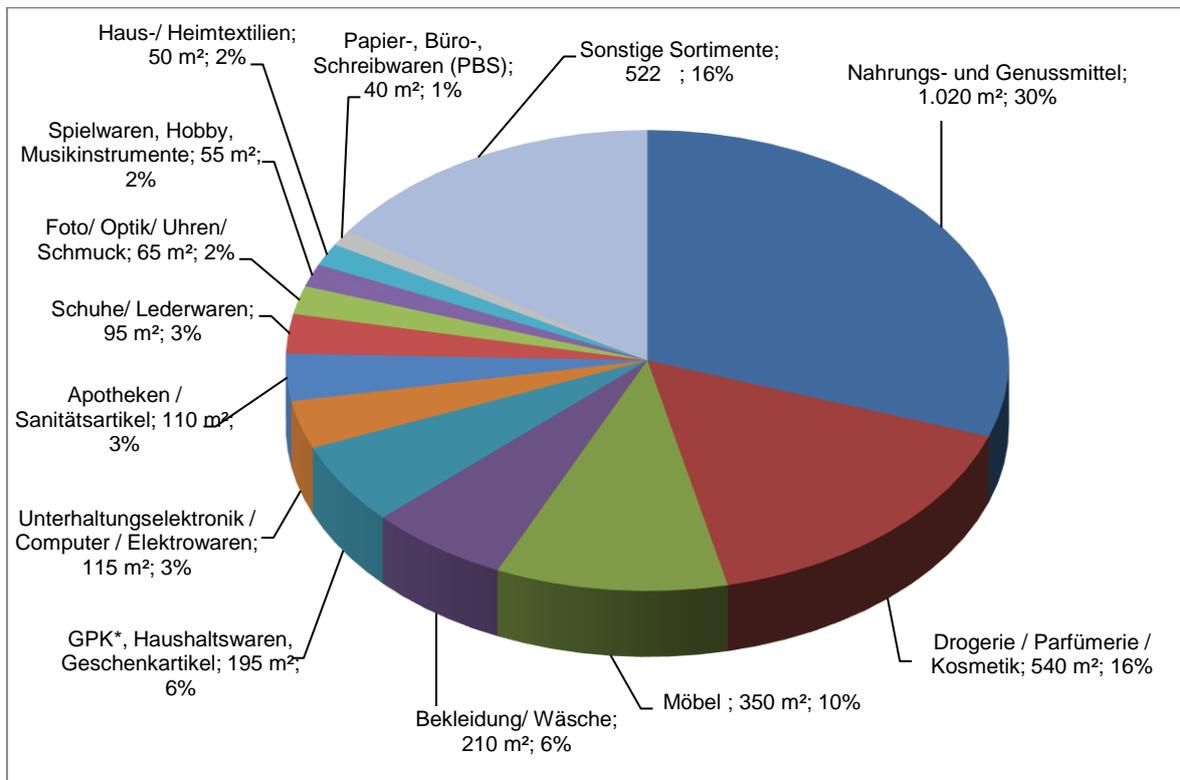
Die mit Abstand größten Anbieter stellen die Netto-Filiale an der Jüngersdorfer Straße sowie der Rossmann-Drogeriemarkt am Töpferbrunnen dar. Gemeinsam mit kleinteiligen Fachangeboten (u.a. Bäckereien, Metzgerei, Naturkost, Obst- und Gemüseladen) wird innerhalb des Ortszentrums somit ein umfassendes nahversorgungsrelevantes Angebot gewährleistet.

Über den Anbieter „Kreuder Lederfabrikation“ sowie dem schräg gegenüberliegenden Antiquitätenladen („Dreiner's Mühle“) können auch die Sortimente Möbel bzw. Antiquitäten („Sonstige Sortimente“) noch recht hohe Verkaufsflächenanteile bündeln.

In den sonstigen Sortimenten besteht zumeist durch einzelne Fachanbieter zwar ein recht umfassendes, allerdings nicht sonderlich tiefes Angebot. So werden einzelne Warengruppen oftmals nur von einem Anbieter vorgehalten.

Zudem hat das Randsortiment des neu aufgestellten Drogeriemarktes zu einer Diversifizierung des örtlichen Einzelhandelsangebotes geführt (u.a. Spielwaren).

Abbildung 14: Verkaufsflächen nach Sortimenten in der Ortsmitte Langerwehe



* Glas, Porzellan, Keramik
Quelle: Eigene Erhebungen; auf 5 m² gerundete Werte;
Rundungsdifferenzen möglich

4.1.2 Östlicher Ortseingangsbereich/ Gewerbegebiet

Wie bereits vorab einfürend erwähnt, ist im östlichen Ortseingangsbereich von Langerwehe eine Angebotskonzentration größerer Einzelhandelsbetriebe vorzufinden.

Neben den Lebensmittelmärkten Rewe, Aldi und Norma, dem Getränkemarkt Dursty sowie „Breuer Baubedarf“ sind dort auch die beiden bislang größten Einzelhandelsbetriebe „Möbel Herten“ und „Robert Ley Lagerverkauf“ ansässig. Mit dem derzeit in Bau befindlichen Nahversorgungsstandort sowie dem sich daran anschließenden, noch zu entwickelnden Gewerbegebiet „Am Steinchen“¹⁵ wird sich der quantitative Angebotsschwerpunkt perspektivisch weiter an den östlichen Ortseingangsbereich verschieben, an dem bereits heute mit rd. 6.800 m² etwa 60 % der Gesamtverkaufsfläche vorzufinden sind.

¹⁵ Gemäß Bebauungsplan Nr. E 10 Gewerbegebiet „Am Steinchen“, 1. Änderung; Beschluss Gemeinderat vom 05.10.2017 ist dieses nur für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel geöffnet. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind dort nur als Randsortimente auf maximal 10 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Langerwehe 2019

Während die nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe dabei vor allem lokale Versorgungsfunktionen entfalten, ist insbesondere den beiden Anbietern „Möbel Hertel“ und „Robert Ley Outlet“ eine über die Gemeindegrenze hinausreichende Kundenansprache zuzusprechen.

Abbildung 15: Fotos Östlicher Ortseingangsbereich/ Gewerbegebiet



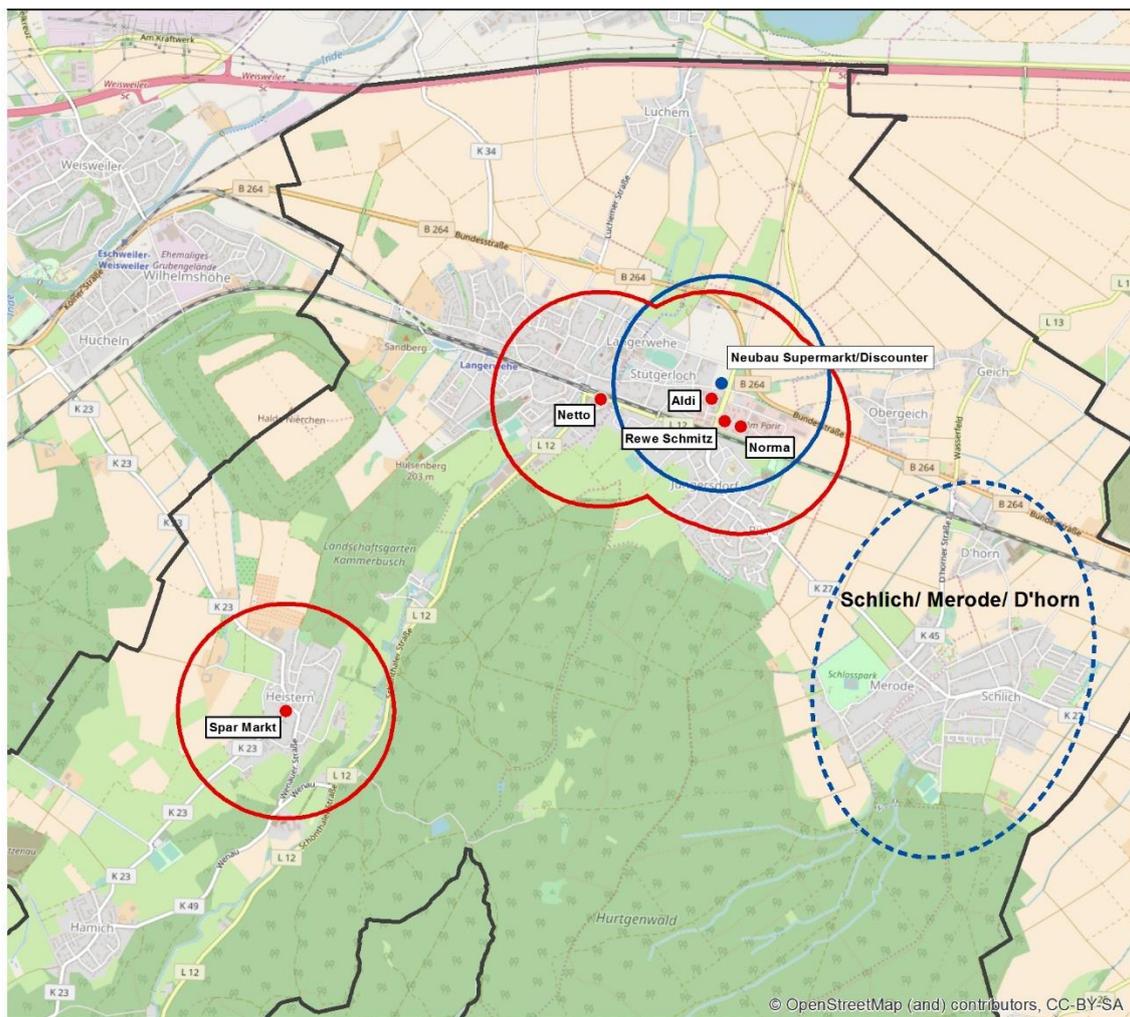
Quelle: eigene Fotos

4.2 Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten

Sowohl hinsichtlich der Verkaufsfläche als auch des erwirtschafteten Umsatzes ist der sortimentsbezogene Angebotsschwerpunkt des örtlichen Einzelhandels eindeutig im Lebensmittelsegment auszumachen: Etwa ein Drittel der Gesamtverkaufsfläche sowie knapp 42 % des getätigten Einzelhandelsumsatz entfallen auf die Warengruppe der **Nahrungs- und Genussmittel**.

Prägend sind hierbei die im Kernort vorhandenen Lebensmittelmärkte Rewe, Aldi, Norma und Netto, die sich – mit Ausnahme des in der Ortsmitte ansässigen Netto-Marktes – allesamt auf den östlichen Ortseingangsbereich von Langerwehe konzentrieren und von mehreren kleinteiligen Anbietern im Ortszentrum (insb. Bäckereien, Naturkost, Obst und Gemüse) ergänzt werden.

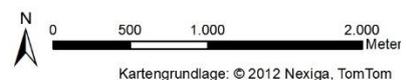
Abbildung 16: Nahversorgungssituation in Langerwehe



Lebensmittelmärkte in Langerwehe

- Lebensmittelmärkte (Bestand)
- Lebensmittelmärkte (im Bau)
- ◻ 700m - Radius Lebensmittelmärkte (Bestand)
- ◻ 700m - Radius Lebensmittelmärkte (im Bau)

◻ Siedlungsbereich Schlich/ Merode/ D'horn



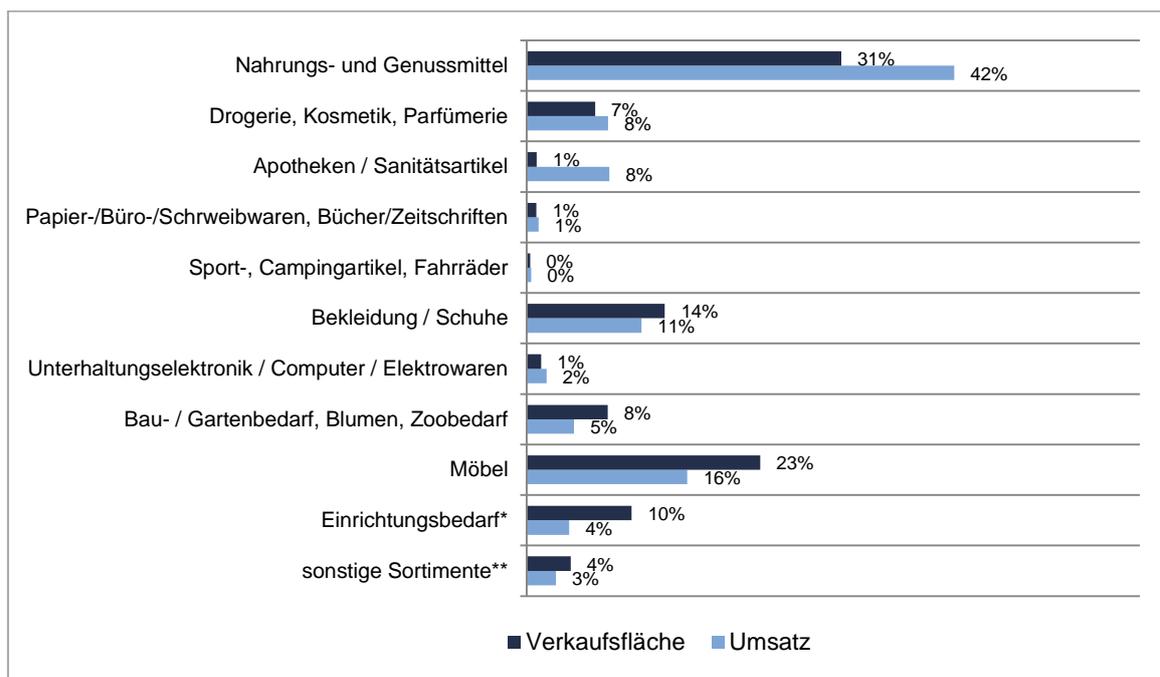
Quelle: eigene Darstellung

Mit dem derzeit im Bau befindlichen Verbundstandort von Supermarkt und Discounter im östlichen Ortseingangsbereich von Langerwehe wird das ursprünglich vorhandene Angebotsdefizit im Vollsortimentsbereich perspektivisch geschlossen. Zukünftig wird im Kernort somit ein umfassendes Nahversorgungsangebot, bestehend aus zwei Supermärkten, drei Discountern¹⁶ und dem in zentraler Lage der Ortsmitte ansässigen Drogeriemarkt vorgehalten.

Wichtige ergänzende Versorgungsfunktion für die im Südwesten des Gemeindegebietes lebende Bevölkerung übernimmt der in Heistern vorhandene Spar Markt¹⁷. Mit einer Verkaufsfläche von weniger als 100 m² ist der langfristige Verbleib dieses bedeutenden Nahversorgungsbetriebes allerdings nicht mehr sicher.

Für die im östlichen Gemeindegebiet (u.a. Schlich/ Merode) lebenden Einwohner ist nach der Schließung des kleinen Frischemarktes dagegen keine relevante Versorgungsmöglichkeit mehr gegeben. Mit der an der Eifelstraße gelegenen Bäckereifiliale ist dort nur noch ein rudimentäres nahversorgungsrelevantes Angebot vorzufinden.

Abbildung 17: Verkaufsflächen und Umsätze in Langerwehe nach Sortimenten



* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

** Schreib- und Spielwaren, Optik, Uhren, Schmuck, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst, Antiquitäten

Quelle: Eigene Erhebungen, vorläufige Zahlen (Rundungsdifferenzen möglich)

¹⁶ Bei dem neugebauten Discounter wird es sich um die Verlagerung der bereits ortsansässigen Norma-Filiale handeln. Im Zuge der Neupositionierung wird der Discounter seine derzeit unterdurchschnittliche Verkaufsflächendimension auf eine marktgängige Größe erweitern.

¹⁷ inkl. Bäckerei/ Metzgerei und Paketshop

Weitere verkaufsflächenbezogene Angebotsschwerpunkte folgen erst mit deutlichem Abstand und sind im Bereich Möbel (rd. 23 %; v.a. Möbel Hertent, Küchenstudio Hertent, Lederfabrikation Kreuzer) und Einrichtungsbedarf (rd. 10 %, v.a. Randsortimente von Möbel Hertent, Töpferei Kuckertz & Rennertz) sowie Bekleidung/ Schuhe (rd. 14 %) festzustellen. Die Angebotsstruktur im Bekleidungssegment wird dabei wesentlich von dem im Gewerbegebiet ansässigen Modemarkt Robert Ley geprägt, auf den nahezu drei Viertel des örtlichen Verkaufsflächenbestandes entfallen.

Auf die ansonsten eher von flächenextensiven Fachmarktkonzepten geprägten Bau- und Gartenmarktsegmente entfallen in Langerwehe hingegen nur vergleichsweise geringe Verkaufsflächenanteile, was auf das Fehlen großformatiger Anbieter zurückzuführen ist. Dabei kann das Baumarktangebot nur teilweise vom Angebot des ortsansässigen Baustoffhändlers kompensiert werden.

Die nahversorgungsbezogene Bedeutung des lokalen Einzelhandels zeigt sich zudem in einem Umsatz- bzw. Verkaufsflächenanteil von 7 – 8 % im Sortiment „Drogeriewaren“, während in allen weiteren Sortimenten kaum relevante Umsatz-/ Verkaufsflächenanteile vorhanden sind.

4.3 Entwicklung der Einzelhandelsausstattung 2010 - 2018

Gegenüber dem im Jahr 2010 fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept ist die örtliche Verkaufsfläche mit aktuell rd. 11.730 m² nahezu unverändert geblieben (2010: rd. 11.555 m²), wenngleich sich in einzelnen Warengruppen z.T. deutliche Verschiebungen ergeben.

Diese konzentrieren sich vor allem auf die Warengruppen Möbel (+ 775 m²) und Lebensmittel (+ 410 m²) sowie Bekleidung (- 730 m²) und Heimtierbedarf (- 505 m²).

Zu den größten zwischenzeitlich stattgefundenen Veränderungen im örtlichen Einzelhandel zählen:

- Die Neuaufstellung von Möbel Hertent im Jahr 2016,
- die Modernisierung der beiden Lebensmittelanbieter Aldi und Netto,
- die Schließung des Second-Hand-Marktes „Baldus“ zum Jahresende 2017 sowie
- der Rückzug des auf Heimtierbedarf spezialisierten Anbieters „Der Tierfreund“¹⁸.

Darüber hinaus hat seit Konzepterstellung 2010 der innerörtlich gelegene und für die Kundenfrequenz der Ortsmitte bedeutende Drogeriemarkt Rossmann sein ehemaliges Ladenlokal verlassen und seinen Standort nur wenige hundert Meter in das 2015/ 2016 am Töpferbrunnen neu gebaute Geschäftshaus verlagert.

Mit der aktuell im Bau befindlichen Einzelhandelsentwicklung „Am Steinchen“ wird die Verkaufsfläche in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zukünftig nochmals (deutlich) ansteigen.

¹⁸ Das Ladenlokal ist zwischenzeitlich vom Möbeleranbieter „Wohnwerk“ genutzt worden, der sich allerdings ebenfalls bereits wieder vom Markt zurückgezogen hat.

Einen Überblick der sortimentsbezogenen Veränderungen gibt die nachfolgende Tabelle. Um die Vergleichbarkeit mit dem Vorgängerkonzept zu gewährleisten, werden hierbei einzelne Warengruppen z.T. aggregiert dargestellt.

Abbildung 18: Veränderungen nach Warengruppen 2010 - 2018

Sortiment	Verkaufsfläche (m ²)		
	2010	2018	Veränderung
Nahrungs- und Genussmittel	3.200	3.610	+ 410
Blumen, Zoo- u. Heimtierbedarf	625	120	- 505
Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	750	785	+ 35
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel/ Optik, Akustik	110	155	+ 45
PBS, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher	90	110	+ 20
Bekleidung/ Wäsche	2.210	1.480	- 730
Schuhe/ Lederwaren	140	105	- 35
Baumarkt-/ Gartenbedarf (inkl. Autozubehör)	890	850	- 40
GPK*, Hausrat, Geschenkartikel	655	675	+ 20
Spielwaren, Baby, Hobby, Basteln, Musik	100	85	- 15
Sportartikel, Fahrräder, Camping	45	40	- 5
Heimtextilien (inkl. Teppiche/Gardinen), Haus-/ Tisch-/ Bettwäsche	175	115	- 60
Möbel/ Bettwaren	2.315	3.090	+ 775
Elektro, Leuchten, Haushaltsgeräte; Unterhaltungselektronik, Computer, Foto	185	220	+ 35
Uhren, Schmuck	35	20	- 15
sonstiger Einzelhandel**	./.	270	+ 270
Gesamt	11.550	11.730	+ 180

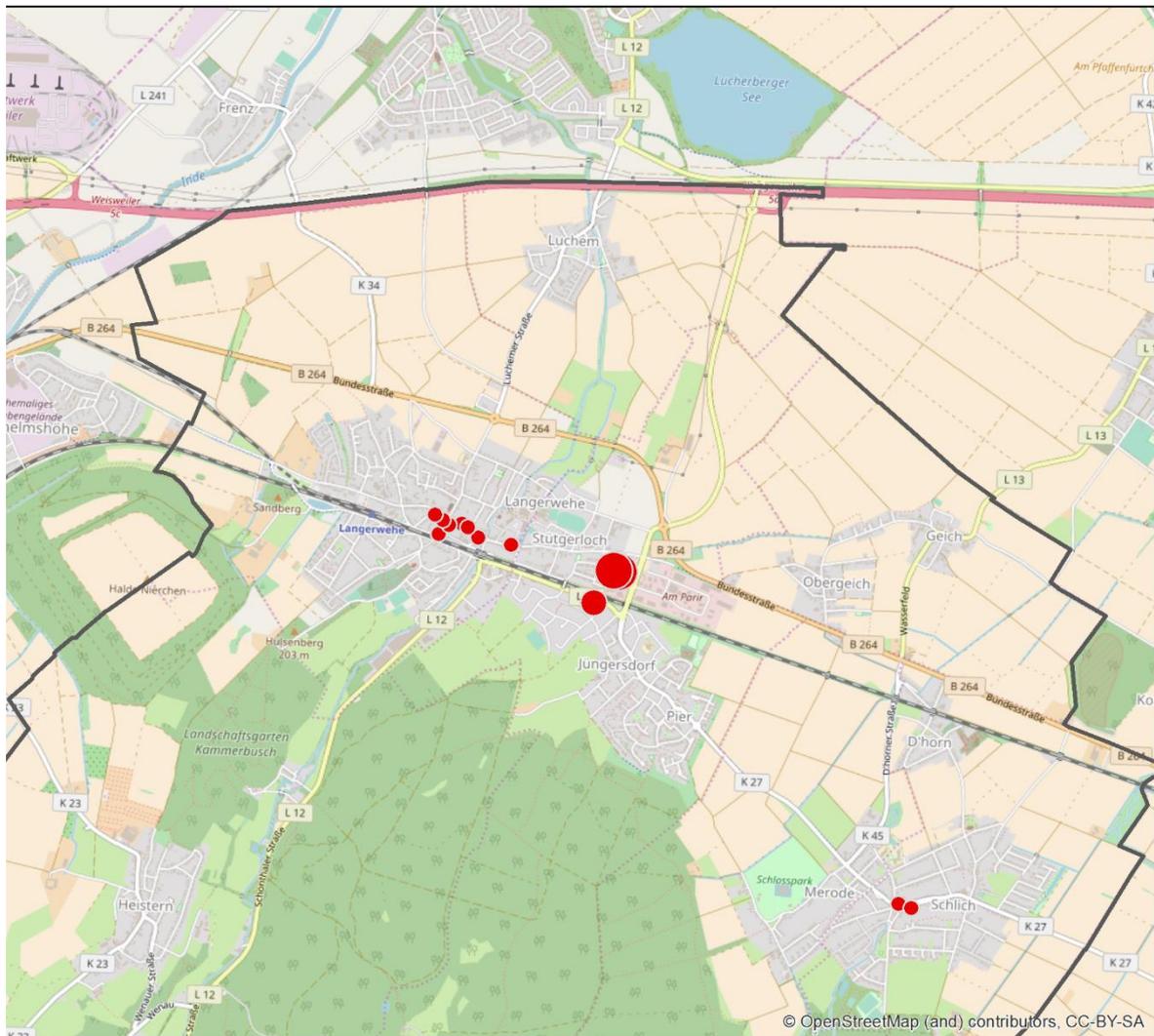
* Glas, Porzellan, Keramik ** u. a. Antiquitäten, Kunstgegenstände, Briefmarken/ Münzen, Kinderwagen
Quelle: BBE-Erhebungen und Berechnungen 2010/ 2018; Rundungsdifferenzen möglich

Auch wenn sich die Verkaufsflächenausstattung im Zeitverlauf somit nahezu kaum verändert hat, hat die Zahl der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe demgegenüber deutlich abgenommen. Waren im Jahr 2010 noch 77 Betriebe vorzufinden, sind aktuell nur noch 58 Läden im Gemeindegebiet ansässig.

Neben den bereits erwähnten Betriebsaufgaben von „Baldus“ und „Der Tierfreund“, haben sich zudem mehrere im Zentrum gelegene Fachgeschäfte (u.a. Blumen Wirth, Moden Schmitz, Juwelier Kuckertz-Mehne, Schuh + Sport Gemein) zurückgezogen. Während ein Teil der innerörtlich gelegenen Ladenlokale hierbei zwischenzeitlich neu belegt werden konnte – oftmals durch einzelhandelsnahe Dienstleistungen – sind insbesondere im westlichen Teilbereich der Ortsmitte mehrere Ladenleerstände vorzufinden.

In den sonstigen Ortslagen sind mit Ausnahme von zwei kleinteiligen Leerständen in Schlich keine leerstehenden Ladenlokale vorzufinden.

Abbildung 19: Verteilung der leerstehenden Ladenlokale in Langerwehe



Leerstände in Langerwehe

Verkaufsfläche

- ≤ 100 m²
- 101 - 400 m²
- > 401 m²



Quelle: Eigene Darstellung

Vor dem Hintergrund der skizzierten Entwicklungen ist die Anzahl der leerstehenden Ladenlokale im Zeitvergleich von 7 (2010) auf 14 (2018) angestiegen, wovon sich wiederum 9 innerhalb der Langerweher Ortsmitte befinden.

Dabei hat auch die leerstehende Fläche von rd. 850 m² im Jahr 2010 auf aktuell rd. 1.900 m² zugenommen, wobei mehr als 80 % auf die beiden leerstehenden Objekte im Gewerbegebiet¹⁹ sowie ein an der Jüngersdorfer Straße gelegenes, bereits 2010 leerstehendes Ladenlokal entfallen.²⁰

4.4 Einzelhandelszentralität

Ausgehend von den bisherigen Ergebnissen der Angebots- und Nachfrageanalyse lässt sich die funktionale Bedeutung des Einzelhandels mit Hilfe der Umsatz-Kaufkraft-Relation (Einzelhandelszentralität) bewerten. Um diesen Index zu berechnen, wird der vom ansässigen Einzelhandel erwirtschaftete Umsatz dem örtlichen Kaufkraftpotenzial gegenüber gestellt. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist wie das lokal vorhandene Kaufkraftpotenzial, während Abweichungen über den Basiswert auf Kaufkraftzuflüsse bzw. Abweichungen unterhalb des Basiswertes auf Kaufkraftabflüsse hinweisen.

Für das Grundzentrum Langerwehe liegt die Umsatz-Kaufkraft-Relation (UKR) nach den vorliegenden Zahlen bei rd. 60 %, so dass das vorhandene Kaufkraftpotenzial den lokal erwirtschafteten Gesamtumsatz deutlich übersteigt und per Saldo rd. 37 Mio. € Kaufkraft aus Langerwehe an Angebotsstandorte in den Umlandkommunen abfließen.

Sortimentsbezogen variieren die (prozentualen) Bindungsquoten dabei zum Teil recht deutlich (vgl. folgende Abbildung). Während in den kurzfristigen Sortimenten sowie dem Bekleidungs Sortiment noch relativ hohe Bindungen festzustellen sind, ergibt sich in einigen Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsgüter (z.B. Sport, Elektronik, Schreibwaren, Bücher/ Zeitschriften, Spielwaren Bau-/ Gartenbedarf,) ein anderes Bild; denn hier bleibt die Umsatzleistung z.T. deutlich hinter der vorhandenen Kaufkraft zurück.

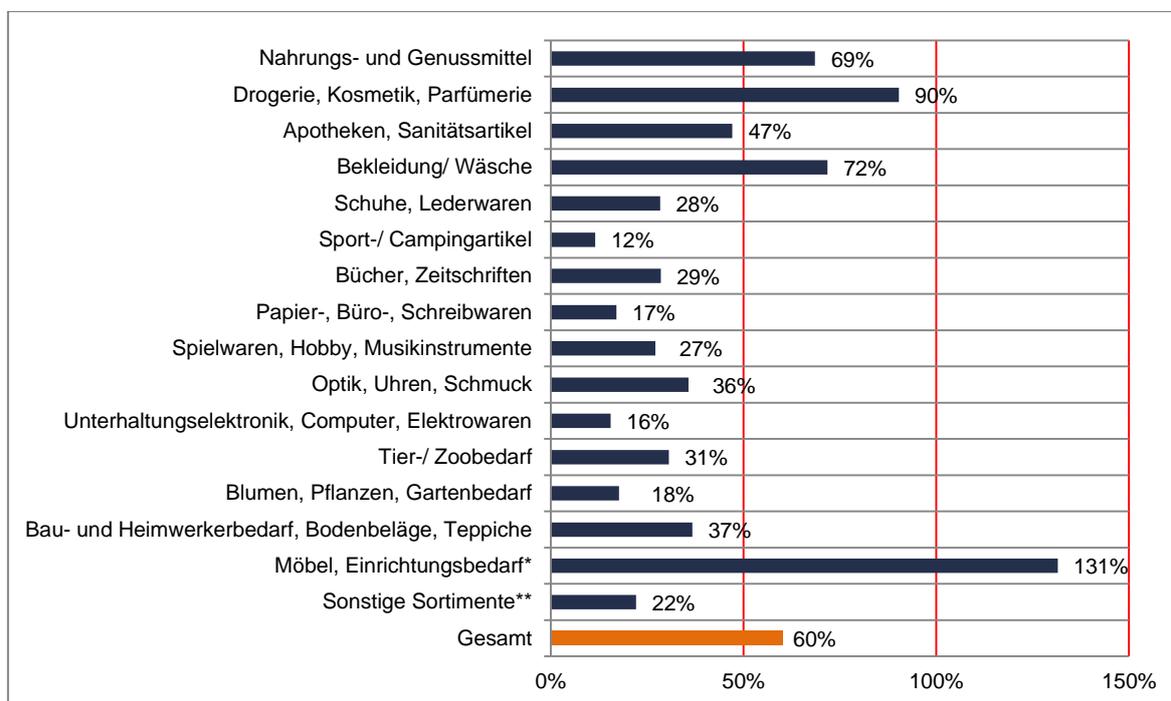
Bei Möbel/ Einrichtungsbedarf ist eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von insgesamt rd. 130 % dagegen deutliches Indiz für eine über das eigene Gemeindegebiet hinausgehende Kundenansprache. Neben den beiden Möbel- und Küchenhäusern Möbel bzw. Küchen Hertel und dem auf handgefertigte Polstermöbel spezialisierten Anbieter „Kreuder“ ist dies auch auf die in der „Töpfergemeinde“ Langerwehe vorgehaltenen Keramikangebote zurückzuführen.

Vor allem aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Neuaufstellung der Rossmann-Filiale ist in der Warengruppe Drogeriewaren mit rd. 90 % ebenfalls noch eine hohe UKR festzustellen: In diesem für die Nahversorgung bedeutsamen Sortiment sind per Saldo demnach nur noch sehr geringe Kaufkraftabflüsse vorhanden und deuten auf eine adäquate Sortimentsausstattung hin.

¹⁹ Ehem. Baldus/ ehem. Wohnwerk bzw. Der Tierfreund

²⁰ Ehem. Markthalle, zwischenzeitlich „Jüngersdorfer Hof“

Abbildung 20: Umsatz-Kaufkraft-Relation im Überblick



* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

** Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: Eigene Erhebungen, vorläufige Zahlen (Rundungsdifferenzen möglich)

Die absolut betrachtet höchsten Kaufkraftabflüsse bestehen derzeit (noch) mit rd. 11 Mio. € bei Lebensmitteln. Neben der defizitären Angebotssituation in den östlichen Ortslagen von Langerwehe ist dies auch auf das bereits 2010 aufgezeigte Angebotsdefizit im Lebensmittelvollsortiment zurückzuführen.

Der aktuell im Bau befindliche Supermarkt sowie die ebenfalls geplante Neuaufstellung des Lebensmittel-Discountmarktes Norma werden daher wesentlich dazu beitragen, bestehende Kaufkraftabflüsse zu minimieren und lokale Kaufkraft zukünftig im Gemeindegebiet binden zu können.

Hohe Kaufkraftabflüsse sind aufgrund fehlender Angebote auch bei den Sortimenten Unterhaltungselektronik/ Elektrowaren zu verzeichnen und belaufen sich auf rd. 6 Mio. €. Im Bau- und Gartenmarktbedarf fließt ein ähnlich hoher Betrag per Saldo ab.

Auch bei Medikamenten und Sanitätsartikeln sind trotz einer vergleichsweise hohen UKR von etwa 47 % per Saldo Kaufkraftabflüsse von insgesamt rd. 5 Mio. € festzustellen, was insbesondere auf die umfassenden Facharztangebote in den benachbarten Mittelzentren Düren und Eschweiler zurückzuführen ist.

Im Bekleidungssegment wird die lokale Angebotsstruktur wesentlich vom Modeoutlet Ley geprägt. Für darüber hinausgehende wie auch zielgruppengerichtete Angebote (z.B. Young Fashion) wird die in Langerwehe lebende Bevölkerung die nahegelegenen Einkaufsinnenstädte der Kreisstadt Düren bzw. des Oberzentrums Aachen aufsuchen, was – trotz zu unterstellender Umsätze des Anbieters Ley mit auswärtigen Kunden – mit einem negativen Kaufkraftsaldo von rd. 2 Mio. € korrespondiert. Absolut betrachtet gilt dies auf geringerem Niveau auch für die Warengruppe Schuhe.

Die sortimentsbezogenen Umsatz-Kaufkraft-Relationen der sonstigen Sortimente schwanken zwischen rd. 7 % (Fahrräder) und 36 % (Optik/ Uhren/ Schmuck; Autozubehör) und sind Ausdruck einer zwar recht umfassenden Angebotsstruktur, die die vorhandene Kaufkraft aber bei weitem nicht im Gemeindegebiet binden und demnach vor allem eine Basisversorgung gewährleisten kann. Auch wenn sich Kaufkraftabflüsse in den sonstigen Sortimenten auf insgesamt rd. 8 Mio. € addieren, ergeben sich in den einzelnen Warengruppen absolut betrachtet oftmals nur recht geringe Umsatzgrößen, die sich zwischen rd. 0,5 Mio. € (u.a. Tierbedarf) und rd. 1,4 Mio. € bei Sportwaren bewegen.

5. Zwischenfazit der Angebots- und Nachfrageanalyse

Gemäß der zentralörtlichen Einstufung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen übernimmt Langerwehe die Funktion eines Grundzentrums. Als solches soll die Gemeinde aus landesplanerischer Sicht in erster Linie die Grundversorgung der eigenen Bevölkerung gewährleisten.

Dabei verfügen die rd. 14.400 Einwohner mit rd. 104 % über ein sowohl im bundesweiten als auch im regionalen Vergleich überdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau. Das entsprechende Kaufkraftpotenzial summiert sich auf rd. 93 Mio. €.

Aufgrund umfassender Angebote im rd. 25 km entfernt gelegenen Oberzentrum Aachen sowie der angrenzenden Kreisstadt Düren befindet sich Langerwehe in einer ausgeprägten regionalen Wettbewerbssituation, die trotz des überdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus als limitierender Faktor des gemeindlichen Einzelhandels anzusehen ist.

Nach den Ergebnissen der Bestandsanalyse gibt es im Gemeindegebiet von Langerwehe derzeit insgesamt 58 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe, die zusammen über eine Verkaufsfläche von rd. 11.700 m² verfügen und einen Gesamtumsatz von etwa 56 Mio. € erwirtschaften.

Das Einzelhandelsangebot der Gemeinde Langerwehe zeichnet sich durch eine starke Konzentration auf den Siedlungsbereich des Kernortes aus. Neben der Ortsmitte kommt auch dem östlichen Ortseingangsbereich (u.a. Möbel Herten) bzw. dem sich hieran anschließenden Gewerbegebietsstandort (u.a. Rewe, Norma, Aldi, Mode Ley) eine wesentliche Versorgungsbedeutung zu. In den dörflich strukturierten Ortsteilen sind dagegen kaum Einzelhandelsbetriebe vorzufinden.

Dabei spricht der örtliche Einzelhandel vor allem die in Langerwehe lebende Bevölkerung an. Eine über das Gemeindegebiet hinausgehende Kundenansprache konnte lediglich für die Sortimente Möbel bzw. Einrichtungsbedarf aufgezeigt werden.

Sowohl hinsichtlich der Verkaufsfläche als auch des erwirtschafteten Umsatzes ist der Angebotschwerpunkt innerhalb des Grundzentrums eindeutig in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszumachen.

Mit dem derzeit im Bau befindlichen Supermarkt wird hierbei aktuell das im Einzelhandelskonzept 2010 aufgezeigte Defizit im Vollsortiment abgebaut und damit gleichzeitig einer der wesentlichen konzeptionellen Handlungsempfehlungen gefolgt. Gleichzeitig wird im Zuge des Bauvorhabens auch der Norma-Markt verlagert und marktgerecht aufgestellt, so dass im Kernort von Langerwehe zukünftig ein umfassendes Nahversorgungsangebot (zwei Supermärkte, drei Discounter, ein Drogeriemarkt) vorgehalten wird.

Mit Blick auf die Versorgungssituation im sonstigen Gemeindegebiet ist allerdings festzustellen, dass insbesondere die im östlichen Gemeindegebiet lebende Bevölkerung sich nach dem Wegfall des ehemals dort vorhandenen, kleinen Lebensmittelmarktes nicht mehr wohnortnah versorgen kann. Auch im Zuge der in diesem Bereich geplanten, umfangreichen Entwicklung von Wohnbauflächen ist dort die Wiederherstellung einer „eigenen“ Lebensmittelversorgung anzustreben.

Im Drogeriewarenssegment ist mit dem Rossmann-Drogeriemarkt nunmehr ein kompetenter und marktgerecht dimensionierter Anbieter in zentraler Lage von Langerwehe vorhanden. Aufgrund der von ihm generierten Kundenfrequenzen ist dieser als einer der wesentlichen Kundenmagneten der Ortsmitte zu identifizieren, so dass der Verbleib dieses innerörtlichen Magnetbetriebes in jedem

Falle zu sichern ist. Zusätzlicher Handlungsbedarf ist auch unter Berücksichtigung des vorhandenen Kaufkraftpotenzials nicht erkennbar.

Darüber hinaus bietet die lokale Einzelhandelsstruktur grundsätzlich eine umfassende Basisversorgung, lässt jedoch auch einige Lücken im Angebot (z.B. Unterhaltungselektronik, Bau-/ Gartenmarkt) erkennen, die mit entsprechend hohen Kaufkraftabflüssen korrespondieren.

Wenngleich die Ansiedlung von Anbietern mittel- und langfristiger Warengruppen in marktgerechten Dimensionen somit versorgungsstrukturell wünschenswert wäre, sind die Ansiedlungspotenziale sowohl aufgrund des lokalen Kaufkraftvolumens als auch der hohen Wettbewerbsdichte im Umland jedoch als limitiert anzusehen.

Auch vor dem Hintergrund (noch) weiter wachsender Online-Marktanteile werden die Potenziale insbesondere im modischen Bedarf sowie bei Medien und Unterhaltungselektronik zusätzlich eingeschränkt.

In den die lokale Angebotssituation besonders prägenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind hingegen nur vergleichsweise geringe Wachstumsraten zu erwarten. Güter des täglichen Bedarfs werden demnach auch zukünftig vor allem lokal gekauft.

Zudem ist festzuhalten, dass insbesondere in den Warengruppen Bau- und Gartenmarkt sowie Unterhaltungselektronik entsprechende Angebote zwar nicht am Wohnort selbst vorgehalten werden, diese aber mit Fahrzeiten von rd. 10 - 15 Minuten²¹ recht schnell zu erreichen sind. Gleiches gilt auch für das umfangreiche innerstädtische Angebot der benachbarten Kreisstadt Düren. Trotz fehlender Angebote am Wohnort stellt sich die örtliche Versorgungssituation in den mittel- und langfristigen Bedarfsgütern somit funktional besser dar, als es von den aufgezeigten Kennwerten zu erwarten gewesen wäre.

²¹ u.a. Obi/ Media Markt, Eschweiler; Toom Baumarkt, Düren

6. Zentrenkonzept Gemeinde Langerwehe

6.1 Bedeutung kommunaler Einzelhandelskonzepte aus Sicht der Landesplanung

Das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt die Ausgestaltung des landesplanerischen Steuerungsansatzes unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Besonderheiten dar. Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestehen folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen der Bauleitplanverfahren in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen und somit auch den Rahmen für das kommunale Einzelhandelskonzept bilden:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nur innerhalb der in den Regionalplänen dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ errichtet werden (Ziel 6.5-1).
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen errichtet werden (Ziel 6.5-2).

Welche Sortimente als zentrenrelevant gelten, regeln die Gemeinden über ortstypische Sortimentslisten. Bei der Festlegung der Liste sind so genannte „zentrenrelevante Leitsortimente“ zu beachten.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) dürfen ausnahmsweise auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden. Dazu ist nachzuweisen, dass eine Errichtung in integrierter Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, die Bauleitplanung der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung dient und zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

- Durch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Ziel 6.5-3).
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen so dimensioniert werden, dass der zu erwartende Gesamtumsatz die sortimentsbezogene Kaufkraft in der Gemeinde nicht überschreitet (Grundsatz 6.5-4).
- Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen dann außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden, wenn die zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche beschränkt werden (Ziel 6.5-5). Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente soll 2.500 m² Verkaufsfläche je Betrieb nicht überschreiten (Grundsatz 6.5-6).
- Die Gemeinden werden veranlasst, vorhandene Standorte großflächiger Betriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen über Bebauungspläne auf den Bestand zu begrenzen, der baurechtlichen Bestandsschutz genießt. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist (Ziel 6.5-7).

- Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche und Agglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ist auf der Ebene der Bauleitplanung entgegenzuwirken. Dabei ist eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden (Ziel 6.5-8).
- Zwischen Kommunen durch förmliche Beschlüsse vereinbarte Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen zu berücksichtigen (Ziel 6.5-9).
- Die Regelungen gelten auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO (Ziel 6.5-10).

Der „**Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen**“ in der Fassung vom 22. September 2008 fasst als Verwaltungsvorschrift wesentliche Punkte der gesetzlichen Rahmenbedingungen zusammen und erläutert diese. Dieser Erlass soll²²

„ (...) den Trägern der Regionalplanung, den Bezirksregierungen, den Gemeinden als Trägern der Bauleitplanung und den Bauaufsichtsbehörden als Grundlage für die Beurteilung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben i. S. v. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen und für Investitionswillige, Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer und den Einzelhandel Planungs- und Investitionssicherheit schaffen.“

Unter Punkt 4.1 „Gemeindliche Einzelhandelskonzepte“ führt der Einzelhandelserlass NRW einleitend aus:

„Mit der Aufstellung von gemeindlichen Einzelhandelskonzepten und der planungsrechtlichen Umsetzung dieser Konzepte durch Bauleitpläne unterstützen die Gemeinden die Entwicklung ihrer Zentren und Nebenzentren und sorgen für eine ausgewogene Versorgungsstruktur. Einzelhandelskonzepte schaffen einerseits eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben, andererseits Planungs- und Investitionssicherheit für Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer.“

In den Einzelhandelskonzepten legen die Gemeinden ihre Entwicklungsziele für den Einzelhandel fest. Dies beinhaltet neben dem angestrebten Zentrengefüge über die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche auch die Bestimmung der Sonderstandorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie sonstige Sonderstandorte. Dabei werden auf der Grundlage einer konkreten Bestandserhebung und -analyse der Einzelhandelsituation sowie der städtebaulichen Konzeption für die Einzelhandelsentwicklung die bestehenden tatsächlichen zentralen Versorgungsbereiche sowie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche räumlich

²² Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW). Gem. RdErl. D. Ministeriums für Bauen und Verkehr - V.4/VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie - 322/323 - 30.28.17. vom 22.09.2008.

und funktional festgelegt. Zu einem Einzelhandelskonzept gehört auch die ortsspezifisch zu entwickelnde Liste zentrenrelevanter Sortimente“.

Mit einem Bundesverwaltungsgerichtsurteil von 2013 wurde nochmals die Bedeutung von Einzelhandelskonzepten für die Bauleitplanung klargestellt. Demnach kann sich die Kommune bei der Rechtfertigung eines Bebauungsplans zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung allein auf das beschlossene Einzelhandelskonzept berufen.

6.2 Begriff des zentralen Versorgungsbereiches

Bei einem stadtplanerischen Konzept zur Steuerung des Einzelhandels handelt es sich - nach entsprechender Beschlussfassung durch den Rat der Stadt - um ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen ist.

Bei der Erarbeitung derartiger informeller Planungen liegt der Schwerpunkt darin, städtebauliche Belange zu konkretisieren, die in die Abwägung einzustellen sind. Insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB genannten Belange der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche spielen dabei eine wichtige Rolle. Dieser Begriff findet im Übrigen Erwähnung in den Vorschriften der §§ 2 Abs. 2, 9 Abs. 2a, 34 Abs. 3, 34 Abs. 3a BauGB, 11 Abs. 3 BauNVO. Es handelt sich um einen Begriff des durch den Bundesgesetzgeber geregelten Bauplanungsrechts.

Ziel eines Einzelhandelskonzeptes ist es, auf Gemeindeebene die konkreten **Abgrenzungen und Funktionen** der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte zu bestimmen.

Für den einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB hat der Bundesgesetzgeber die Bedeutung von Einzelhandelskonzepten im Satz 2 ausdrücklich betont. Diese Regelung lautet wie folgt:

„Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenen oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält“.

Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der hierzu mittlerweile vorliegenden Rechtsprechung, insbesondere des OVG NRW sowie des Bundesverwaltungsgerichts, räumlich abgrenzbare Bereiche, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Diese Kernaussage seiner früheren Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil vom 17.12.2009 (4C 2.08) weitergehend konkretisiert: Entscheidend ist danach, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff „zentral“ ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen.

Betont hat das Bundesverwaltungsgericht in der genannten Entscheidung auch, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine „integrierte Lage“ voraussetzt. Dies hatte das OVG NRW in seinem Urteil vom 19.06.2008 (7 A 1392/07) dahingehend beschrieben, dass der Standort für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen sein muss. Das Bundesverwaltungsgericht hat dies dahingehend ergänzt, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden können, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.

Ein zentraler Versorgungsbereich setzt auch keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. In dem OVG NRW-Urteil vom 15.02.2012 (10 D 32/11.NE bzw. 10 A 1770/09) wurden die Kriterien konkretisiert. Demgemäß muss die ansässige Einzelhandelsausstattung geeignet sein, „den allgemeinen Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum“ zu entsprechen. Als Grundvoraussetzung sollte im Allgemeinen mindestens ein moderner und zukunftsfähiger Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor ansässig sein. Bei einem zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Begründung auch belegen, dass die Entwicklung in einem überschaubaren Zeitraum wahrscheinlich ist bzw. durch den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint.

6.3 Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung in Langerwehe

Ausgehend von den mit dem Einzelhandelskonzept 2010 verabschiedeten Leitzielen sollen auch zukünftig folgende Aspekte rahmengebend für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Langerwehe sein:

■ **Stärkung und Sicherung der hervorgehobenen Versorgungsfunktion der Ortsmitte Langerwehe als Hauptzentrum der Gemeinde**

Facheinzelhandelsgeschäfte und Fachmärkte mit zentrenrelevanten Angeboten und Einzugsbereichen, die über den Nahbereich hinausgehen, sollen auch zukünftig im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Langerwehe²³ konzentriert werden. Darüber hinaus soll die Innenstadt auch zukünftig Nahversorgungsangebote für die Bewohner des Kernortes bereithalten.

Dem zentralen Versorgungsbereich wird damit weiterhin die Funktion eines Vorrangstandortes für die Weiterentwicklung des (großflächigen) Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zugewiesen.

Gleichzeitig soll die Ortsmitte auch Nahversorgungsfunktionen für die Wohnbevölkerung im Umfeld übernehmen. Mit der zwischenzeitlich erfolgten Modernisierung von Netto (Jüngersdorfer Str.) sowie der Neuaufstellung des Rossmann-Drogeriemarktes ist der Verbleib von zwei relevanten Nahversorgern mittelfristig gesichert worden.

■ **Stabilisierung der wohnungsnahen Grundversorgung im Siedlungsschwerpunkt Langerwehe**

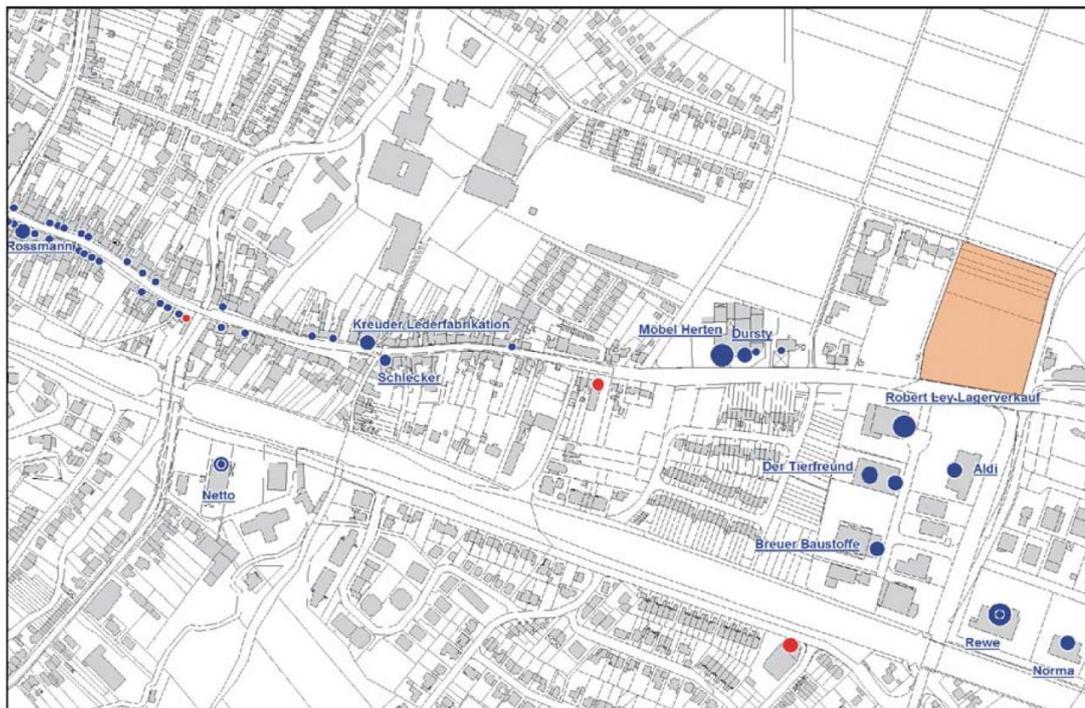
Mit dem Einzelhandelskonzept 2010 ist bereits aufgezeigt worden, dass die Qualität der wohnungsnahen Grundversorgung in der Gemeinde Langerwehe wesentlich durch die auf den Hauptsiedlungskörper konzentrierten, größeren Lebensmittelanbieter bestimmt wird, die Versorgung dort perspektivisch allerdings gefährdet ist, da der einzige in Langerwehe ansässige Vollsortimentsbetrieb aus betrieblichen Gründen nur noch eingeschränkt wettbewerbsfähig ist.

Da in der kleinteilig strukturierten Ortsmitte von Langerwehe allerdings keine für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel geeigneten Entwicklungsflächen vorhanden gestanden haben²⁴, ist die Entwicklung eines „Ergänzungsstandorts für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel außerhalb der Ortsmitte“ empfohlen worden. Hierfür ist eine Potenzialfläche östlich des zentralen Versorgungsbereiches vorgeschlagen worden (vgl. folgende Abbildung).

²³ Zur räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches siehe Kapitel 6.4.

²⁴ und immer noch nicht vorhanden sind; mit dem Neubau des Geschäftshauses am Töpferbrunnen ist die letzte größere zentral gelegene Fläche bereits entwickelt worden.

Abbildung 21: Ergänzungsstandort für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel gem. Einzelhandelskonzept 2010



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Langerwehe (2010), S. 68

Die entsprechenden Empfehlungen sind bei der Aufstellung bzw. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E10 „Am Steinchen“ berücksichtigt worden und sehen für diesen Teil des Geltungsbereiches ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter VK max. 1.700 m²“ (SO 1) sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel Discounter, VK max. 800 m²“ (SO 2) fest (vgl. folgende Abbildung; orangene Flächen).²⁵

²⁵ Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. E10 vom 07.07.2016; Satzungsbeschluss der ersten Änderung vom 05.10.2017

Abbildung 22: Sondergebietsflächen für die Nahversorgung gemäß B-Plan Nr. E10



Quelle: Gemeinde Langerwehe; Bebauungsplan Nr. E10 Gewerbegebiet „Am Steinchen“ (Ausschnitt)

Mit dem derzeit dort im Bau befindlichen Verbundstandort von Supermarkt sowie dem aus dem Gewerbegebiet an diesen Standort zu verlagernden Discountmarkt ist den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts bezüglich des vorgeschlagenen Ergänzungsstandortes für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel vollständig gefolgt worden.

Zukünftig wird im Kernort somit ein umfassendes nahversorgungsrelevantes Angebot vorgehalten werden. Eine darüber hinausgehende Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels innerhalb des Hauptsiedlungskörpers in Form von zusätzlichen Supermärkten, Discountern oder Drogeriemärkten ist vor dem Hintergrund der (dann) gegebenen Angebotsstrukturen sowie der vorhandenen Kaufkraftpotenziale nicht zu empfehlen. Vor diesem Hintergrund wird zudem angeraten, den Altstandort des Norma-Marktes entsprechend zu überplanen und dort zukünftig eine Nachnutzung als nicht großflächigen Markt anzustreben.

■ **Konzentration des (großflächigen) Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf das zu entwickelnde Gewerbegebiet „Am Steinchen“**

Bereits im Ursprungsgutachten aus 2010 ist der Bereich des geplanten Gewerbegebietes „Am Steinchen“ als Entwicklungsfläche für Ansiedlungen von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten empfohlen worden. Denn dieses weist eine zentrale Lage innerhalb des Gemeindegebietes auf, verfügt gleichzeitig über eine hohe Verkehrszentralität und ist somit auch weiterhin als betreibergerechter Standort für zentrenverträgliche Einzelhandelsnutzungen zu identifizieren.

Gemäß dem für diesen Bereich aufgestellten Bebauungsplan²⁶ sind dort Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Langerweher Liste²⁷ zwischenzeitlich ausgeschlossen worden. Zulässig sind lediglich Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment, die nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche führen.

Allerdings ist auch weiterhin darauf zu verweisen, dass der östliche Bereich des geplanten Gewerbegebietes im Regionalplan als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ (GIB) dargestellt wird. Die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche würde demnach den Zielaussagen des LEP NRW (Ziel 6.5-1) widersprechen, wonach Standorte für den großflächigen Einzelhandel nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen zulässig sind.

■ **Erhalt und Förderung der Basisversorgung in den sonstigen Ortschaften**

Die wohnungsnaher Versorgung soll erhalten und durch die bedarfsgerechte Ansiedlung/ von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten weiterentwickelt werden.

In diesem Zusammenhang ist für die Ortschaften Schlich, Merode und D'horn nach der Betriebsaufgabe des ehemals dort vorhandenen Lebensmittelmarktes nunmehr ein ausgeprägtes Angebotsdefizit im Bereich der Nahversorgung festgestellt worden.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen im östlichen Gemeindegebiet einen zusätzlichen Nahversorgungsstandort anzustreben. Denn hier leben rd. 3.500 Personen, die sich derzeit nur unzureichend wohnortnah versorgen können. Mit den angestrebten Wohnbauentwicklungen werden die Bevölkerungszahlen in diesem Teilraum perspektivisch zudem weiter ansteigen.

In Kapitel 6.6 werden neben einer Potenzialflächenanalyse gleichzeitig Empfehlungen zur Dimensionierung zusätzlicher Nahversorgungsangebote gemacht. Denn Ziel soll es selbstverständlich sein, die Nahversorgung im östlichen Gemeindegebiet nur so weit zu entwickeln, dass die Versorgungsstrukturen im Kernort nicht gefährdet werden.

Im sonstigen Gemeindegebiet erreichen die verschiedenen Ortschaften dagegen deutlich geringere Einwohnerpotenziale, so dass dort eine rentable Betriebsführung heute marktüblicher Lebensmittelmärkte nicht gegeben ist. Ein Ausbau durch moderne Lebensmittelmärkte ist aufgrund des geringen Marktpotenzials daher nicht möglich.

Neben dem in Heistern ansässigen Lebensmittelmarkt, der dort wichtige Ergänzungsfunktion zu den Angeboten im übrigen Gemeindegebiet übernimmt (=Nahversorgungsstandort (Bestand)), ist somit lediglich ein weiterer Nahversorgungsstandort (Entwicklung) im Siedlunggefüge der Ortschaften Schlich, Merode, D'horn anzustreben.

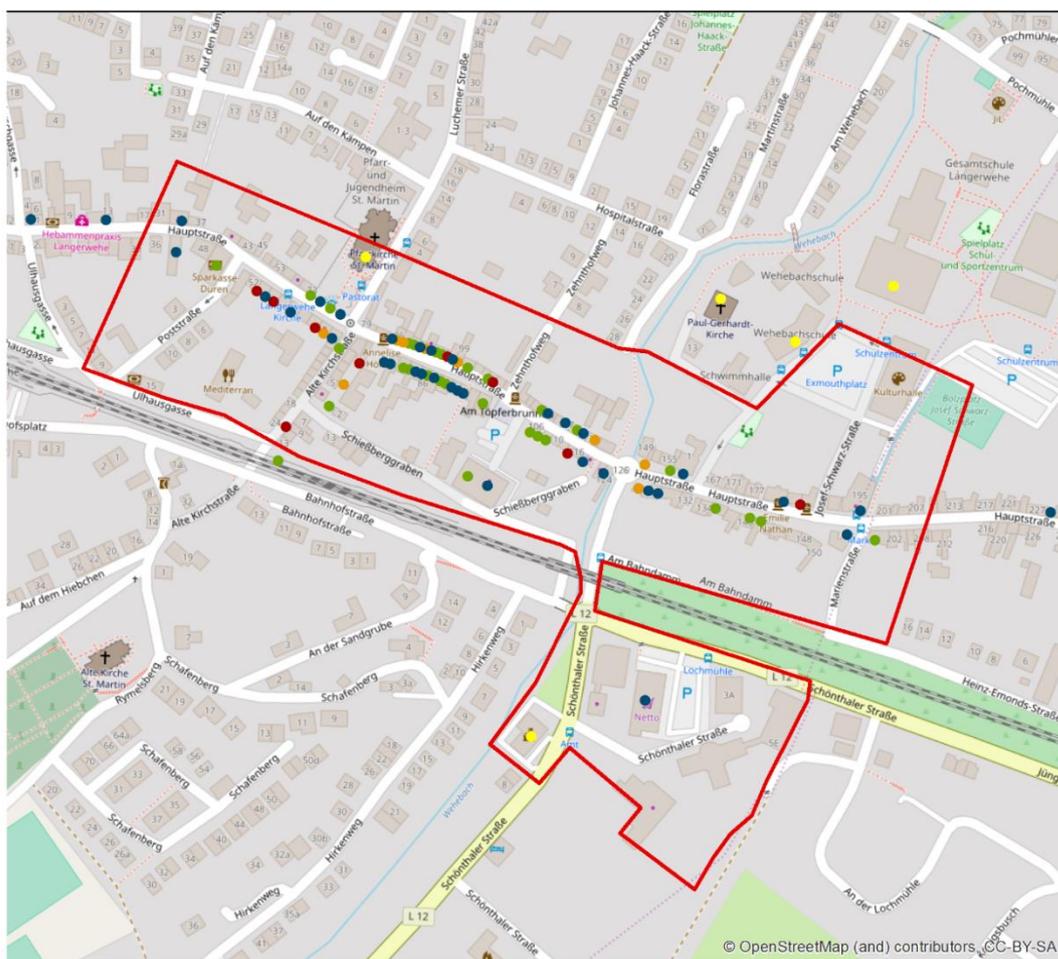
²⁶ Bebauungsplan Nr. E 10 Gewerbegebiet „Am Steinchen“, 1. Änderung; Beschluss Gemeinderat vom 05.10.2017

²⁷ Gemäß Einzelhandelskonzept 2010

6.4 Überprüfung der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches

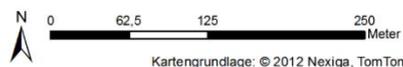
Angesichts der Schlüsselfunktion, die die Langerweher Ortsmitte für die Versorgung der lokalen Bevölkerung übernimmt, ist dem Ausbau der Einzelhandelsangebote und anderer innenstadtkompatibler Nutzungen im Ortszentrum eine hohe Priorität einzuräumen. Demnach sollten Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auch zukünftig prioritär auf das Hauptzentrum konzentriert werden. Vor diesem Hintergrund gilt es, die derzeitige räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches zu prüfen und ggf. anzupassen.

Abbildung 23: Nutzungsstruktur Ortsmitte Langerwehe



Nutzungsstruktur in Langerwehe

- Einzelhandel
- Dienstleistungen
- Öffentliche Einrichtungen
- Gastronomie
- Leerstand
- Zentraler Versorgungsbereich



Quelle: Eigene Darstellung

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Langerwehe 2019

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Bestandsstrukturen vorhandener Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen kann die räumliche Abgrenzung des Hauptzentrums beibehalten werden.

6.5 Definition einer örtlichen Sortimentsliste

Mit dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2010 wurde unter anderem auch eine „Langerweher Sortimentsliste“ zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten beschlossen. Diese Sortimentsliste ist vor dem Hintergrund der in Langerwehe erfolgten Marktentwicklungen und unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich geänderten landesplanerischen Vorgaben zu überprüfen.

Im Rahmen des Landesentwicklungsplans (LEP) Nordrhein-Westfalen, „Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ werden folgende zentrenrelevante Leitsortimente definiert, die „von der Gemeinde bei der Erstellung ihrer ortstypischen Sortimentslisten zu beachten“ sind:

- Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
- Uhren, Schmuck
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

Die vorab genannten Leitsortimente sind innerhalb Nordrhein-Westfalens durchgängig als zentrenrelevant einzustufen – eine ortsabhängige Abweichung ist nicht möglich. Auch in Langerwehe sind diese somit als zentrenrelevant einzuordnen.

Für einen großen Teil des gesamten Sortimentsspektrums ist die Zentren- und Nahversorgungsrelevanz demnach unstrittig. Weitergehende Festlegungen können und sollen unter Würdigung der ortspezifischen Gegebenheiten getroffen werden.

Grundsätzlich werden dabei folgende Unterscheidungsmerkmale zugrunde gelegt:

- **Zentrenrelevante Sortimente** zeichnen sich dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt bzw. eines Stadtteilzentrums prägend und daher für starke und intakte Versorgungszentren bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in zentralen Versorgungsbereichen führen können.
- Dagegen sind als **nicht-zentrenrelevant Sortimente** einzustufen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt bzw. in den Stadtteilzentren vertreten sind und für das in-

nerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen. Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen der auf sie spezialisierten Betriebe (z. B. großer ebenerdiger Flächenbedarf, starke Pkw-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) kaum in innerstädtische Bereiche integriert werden.

- Die **Nahversorgungsrelevanz von Sortimenten** ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind grundsätzlich auch zentrenrelevant.

Gegenüber der 2010 beschlossenen Sortimentsliste ergeben sich dabei nur wenige Veränderungen:

- Diese betreffen zunächst die definitorische Klarstellung, dass die der WZ-Nr. 47.78.9 zugeordneten „Wasch- Putz- und Reinigungsmittel“ ebenfalls ein nahversorgungsrelevantes Sortiment darstellen.
- Zudem wird im Sinne einer einfacheren bauleitplanerischen Handhabung und um Abgrenzungsprobleme innerhalb der ansonsten nahversorgungsrelevanten Warengruppe „Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel“ zu vermeiden vorgeschlagen, das ursprünglich aus der WZ-Nr. 47.75 herausgelöste und den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnete Sortiment „Parfümwaren“ nunmehr ebenfalls als nahversorgungsrelevantes Sortiment einzustufen.
Auch steht die gegebene Angebotsstruktur – die größte sortimentsbezogene Fläche entfällt auf das Randsortiment des Rossmann-Drogeriemarktes – diesem Vorschlag nicht entgegen.
- Darüber hinaus wird vorgeschlagen, die Warengruppe „Musikinstrumente und Musikalien“ zukünftig als nicht-zentrenrelevantes Sortiment einzuordnen. Denn spezialisierte Anbieter sind aktuell nicht in Langerwehe ansässig und daher auch im zentralen Versorgungsbereich nicht vorzufinden, so dass diesem Segment keine Zentrenrelevanz zukommt.
- Der Vollständigkeit halber wird die Langerweher Liste zudem um die Warengruppe „Handwaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte“ ergänzt, die aufgrund fehlender Angebote den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden sollte.

Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben und der spezifischen Gegebenheiten am Einzelhandelsstandort Langerwehe lässt sich somit eine aktualisierte Sortimentsliste ableiten, die nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante Warengruppen und nicht-zentrenrelevante Sortimente genau unterscheidet. Die Bezeichnung der Warengruppen stützt sich auf die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008).

Wie oben dargestellt, ergeben sich im Vergleich zu den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Langerwehe aus dem Jahr 2010 nur geringfügige Abweichungen.

Abbildung 24: Sortimentsliste der zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Gemeinde Langerwehe

Definition zentrenrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente*	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente**)			
47.1/ 47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
Bekleidung, Schuhe, Sport			
47.71	Bekleidung, Wäsche		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel
Bücher, Schreib- und Spielwaren			
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
		47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto			
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
47.63	Ton- und Bildträger		
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte)
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
Bau- und Gartenbedarf, Blumen, Zoobedarf			
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.76.1	Blumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)

Fortsetzung folgt

Definition zentrenrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente*	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
Möbel, Einrichtungsbedarf			
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	47.59.1	Wohnmöbel, Kucheneinrichtungen, Büromöbel
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)	aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren	aus 47.53	Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslereien, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
		47.79	Antiquitäten und Gebrauchsgüter
Sonstige Sortimente			
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
		aus 47.78.9	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
		45.32	Kraftwagenteile und -zubehör
<p>* Aufzählung nicht abschließend ** gleichzeitig zentrenrelevant Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008), blau unterlegt: zentrenrelevante Leitsortimente gemäß Anlage 1 zum LEP NRW</p>			

6.6 Empfehlungen für die Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im östlichen Gemeindegebiet

Die Analyse der Angebots- und Nachfragesituation hat aufgezeigt, dass sich im östlichen Gemeindegebiet von Langerwehe nach der Betriebsaufgabe des kleinen Lebensmittelmarktes mit einer in Schlich gelegenen Bäckereifiliale aktuell nur noch ein sehr begrenztes Nahversorgungsangebot vorhanden ist (vgl. Kapitel 4.2).

Abbildung 25: Indizes zur Bewertung der Nahversorgung im östlichen Gemeindegebiet

Stadtteil	Einwohner	Verkaufsfläche	Arealität	Kaufkraft	Umsatz	Umsatz-Kaufkraft-Relation
	absolut	in m ²	in m ² / Ew.	in Mio. €	in Mio. €	in %
Schlich/ Merode/ D'horn	3.529	10	< 0,01	9,6	< 0,5	< 5
Langerwehe	14.370	4.395*	0,31*	39,0	27,8*	71*

Quelle: eigene Erhebungen und Prognosen; Rundungsdifferenzen möglich
 * aktuell; ohne den im Bau befindlichen Verbundstandort von Supermarkt/ Discounter

Der geringe Flächenbesatz schlägt sich auch bei der Gegenüberstellung von vorhandener Kaufkraft zu lokalem Umsatz nieder. Bei einem nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzial von insgesamt rd. 10 Mio. € fließt nahezu die gesamte lokale Kaufkraft an die Angebotsstandorte in Langerwehe bzw. der Nachbarstadt Düren ab.

Mit den geplanten Wohnbauflächen und einer im Zuge dessen unterstellten Bevölkerungszunahme von weiteren rd. 1.100 Personen, wird der absolute Kaufkraftabfluss weiter zunehmen.

Aufgrund der „Sandwich-Lage“ zwischen den starken Wettbewerbsstandorten im Kernort-Langerwehe und Düren²⁸ wird sich ein neuer Angebotsstandort für den täglichen Bedarf dabei vornehmlich auf die lokale Kaufkraft stützen müssen.

Unter Berücksichtigung des lokalen Versorgungsbezuges, bestehender Versorgungs-/ Pendlerbezüge sowie des ansprechbaren Kaufkraftpotenzials ergibt sich hierbei umsatzseitig eine Größenordnung, die regelmäßig von Lebensmittelmärkten mit ca. 800 – 1.000 m² Verkaufsfläche erreicht wird (vgl. folgende Tabelle).

²⁸ u.a. Düren-Gürzenich: Edeka, Netto; Düren-Am Ellernbusch/ Monschauer Straße: Real, dm, Aldi, Lidl

Abbildung 26: Maximale Umsatzleistung eines Lebensmittelmarktes im Siedlungsgebiet Schlich/ Merode/ D'horn

Stadtteil	Kaufkraft	Maximale Bindungsquote	Maximaler nahversorgungsrelevanter Umsatz
	in Mio. €	in %	in Mio. €
Schlich/ Merode/ D'horn	9,6	25 - 27	2,4 – 2,6
Zuflüsse aus anderen Ortsteilen/ von außerhalb	-	-	0,5 – 1,0
Nahversorgungsrelevanter Umsatz insg.	-	-	2,9 – 3,6
<i>Gesamtumsatz inkl. sonstiger Sortimente</i>	-	-	<i>3,2 – 4,0</i>

Quelle: eigene Prognosen und Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

Für das östliche Gemeindegebiet ist daher zu prüfen, ob in wohngebietsbezogenen Lagen geeignete Entwicklungsflächen vorhanden sind, die für einen Markt mit entsprechender Verkaufsfläche geeignet wären.

Folgende Kriterien werden der Potenzialflächenanalyse dabei zugrunde gelegt:

- **Wohngebietsbezug**, möglichst hohes Bevölkerungspotenzial im fußläufigen Einzugsgebiet. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die dargelegten Einwohnerzahlen im Zuge der geplanten Wohnbauentwicklungen perspektivisch ansteigen werden.
- **Flächengröße:** Unter Berücksichtigung von Lagerflächen, Sozialräumen etc. sowie Flächen für die Stellplatzanlage und die verkehrliche Erschließung wird für einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 - 1.000 m² eine Grundstücksgröße ab ca. 4.500 m² - 5.000 m² benötigt.
- **Lage zu einer Hauptverkehrsstraße:** Seitens der Betreiber wird die Sichtbeziehung zu einer Hauptverkehrsstraße als eine wichtige Ansiedlungsvoraussetzung betrachtet. Auch aus Gründen des Immissionsschutzes ist es erforderlich, die Ziel- und Quellverkehre eines Lebensmittelmarktes nicht über Anliegerstraßen mit hoher Wohndichte, sondern über eine leistungsfähige Hauptverkehrsstraße zu führen.
- **Planerische Vorgaben:** Zudem ist bei der Potenzialflächenanalyse zu berücksichtigen, inwiefern übergeordnete planerische Vorgaben (Regionalplan/ Flächennutzungsplan) einer Entwicklung gegebenenfalls entgegenstehen. Bei dem Flächennutzungsplan wird auf die derzeit in Fortschreibung befindliche Neufassung abgestellt.

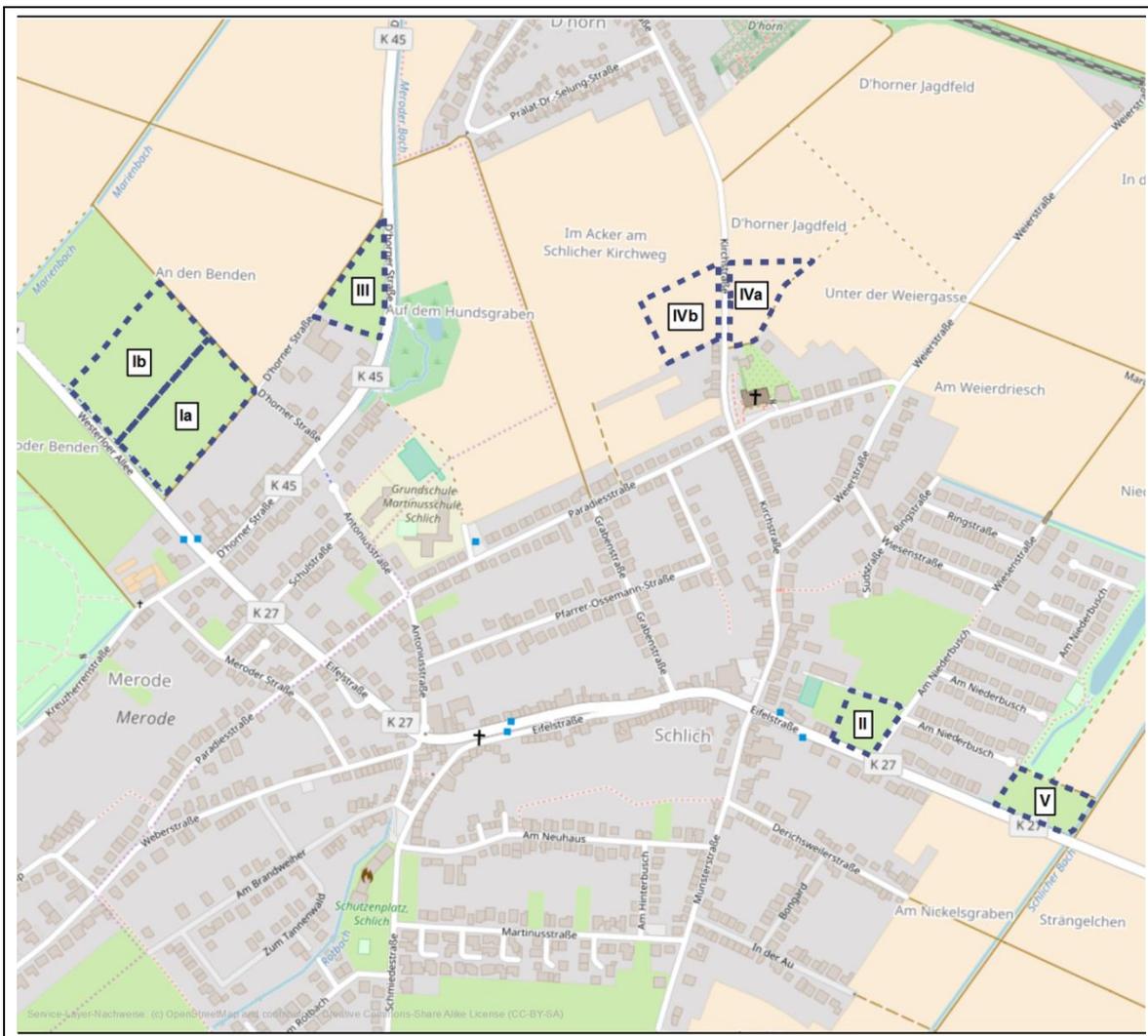
Noch eine Vorbemerkung: Insbesondere die näher betrachteten, derzeit landwirtschaftlich genutzten Areale sind als „Suchräume“ zu verstehen, die nicht in ihrer jeweiligen Gesamtdimensionierung

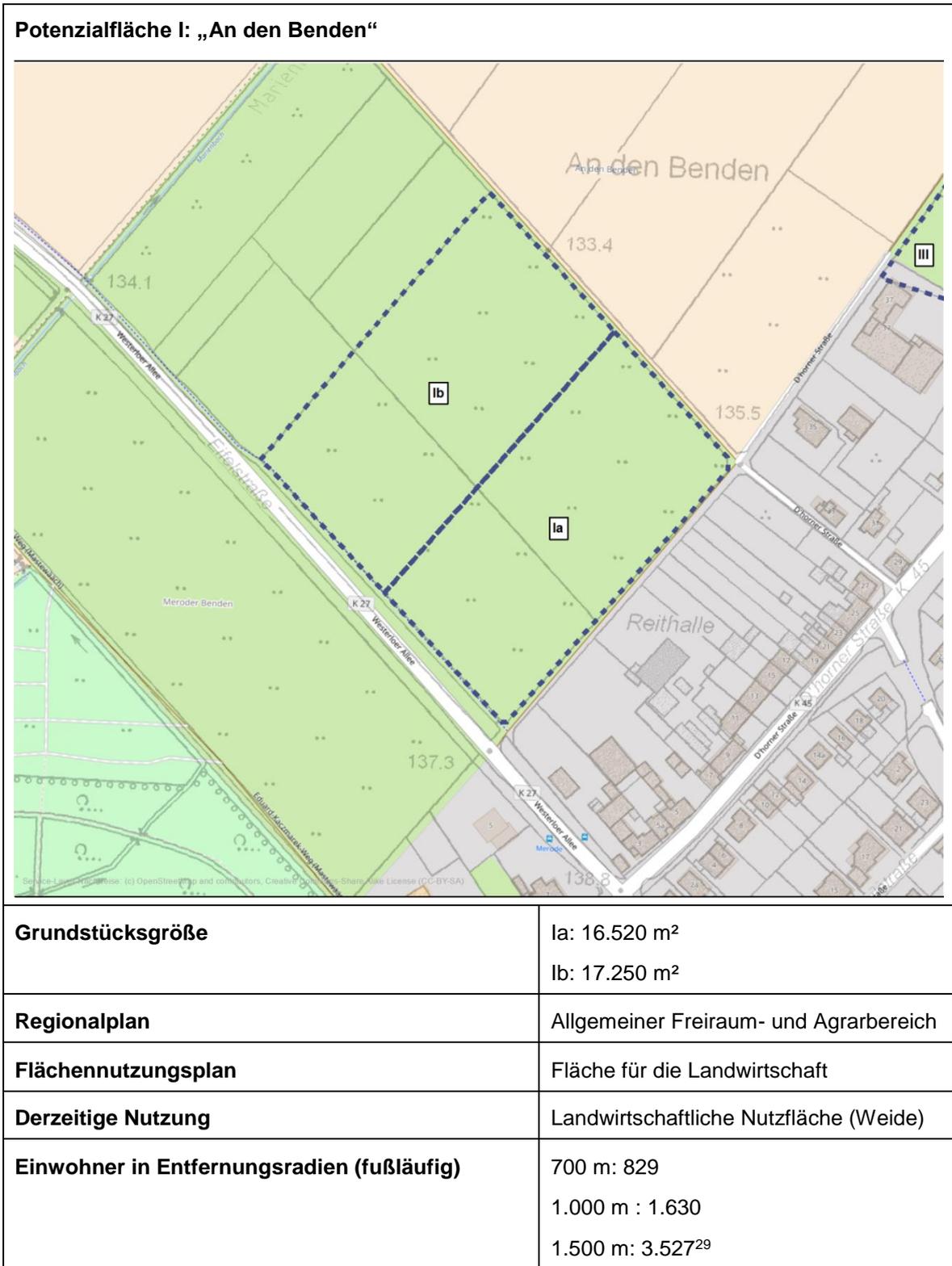
Einzelhandels- und Zentrenkonzept Langerwehe 2019

zu entwickeln wären. Denn oftmals reichen dort bereits Teilflächen zur Aufnahme eines Lebensmittelmarktes aus.

6.6.1 Potenzialflächenanalyse östliches Gemeindegebiet

Insgesamt sind im Siedlungsgebiet Schlich/ Merode/ D'horn fünf Potenzialflächen identifiziert worden, die auf ihre Eignung zur Aufnahme eines Lebensmittelmarktes hin näher betrachtet worden sind. Die Standorte sind der folgenden Kartendarstellung zu entnehmen:



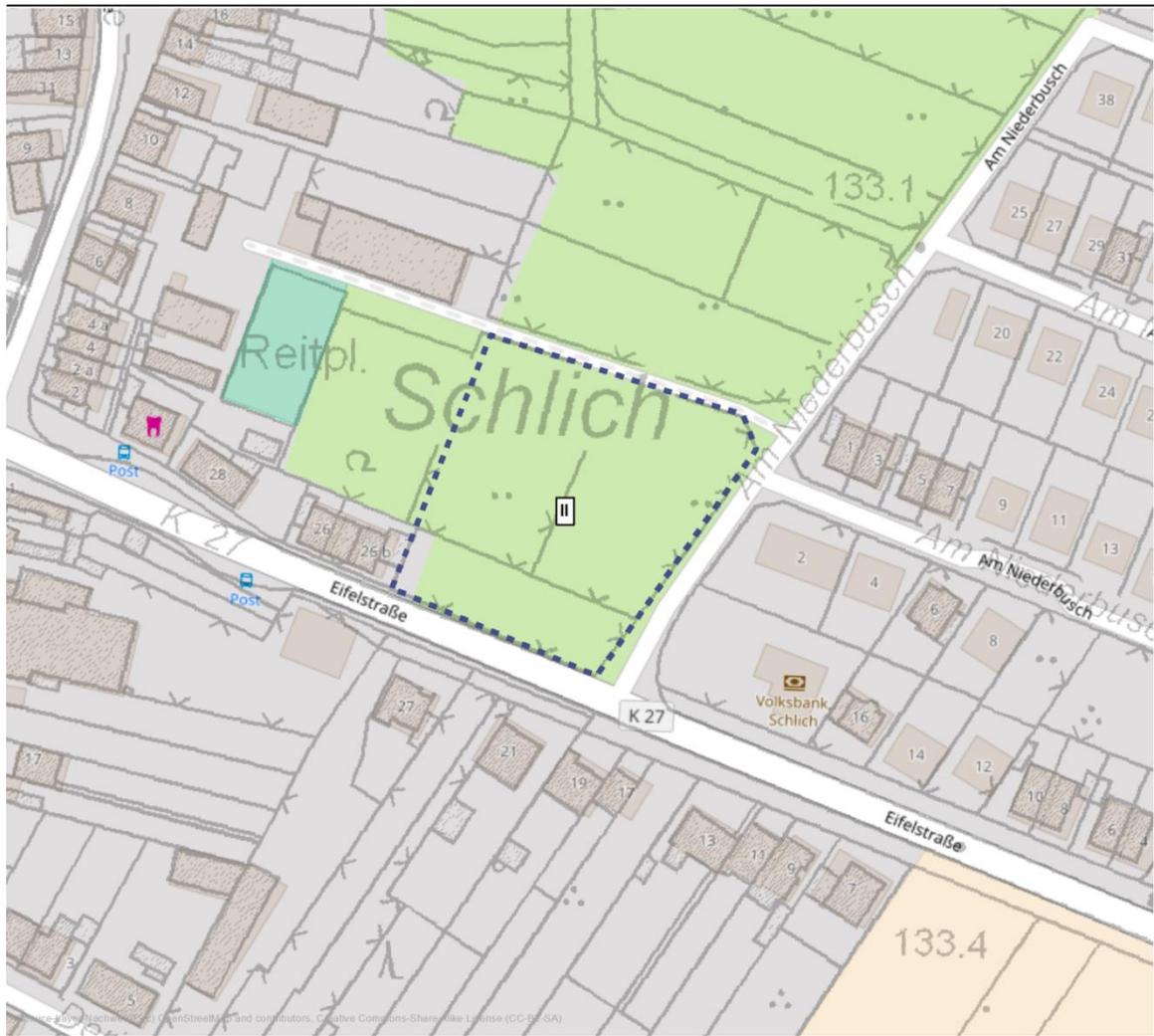


²⁹ Der 1.500 Meter-Radius umfasst bereits die östlichen Wohnbereiche von Pier

Nächste Bushaltestelle	Langerwehe, Merode (H) fußläufig in wenigen Minuten erreichbar Ia: < 100 m; IIb: rd. 150 m
Lage zu Hauptverkehrsstraßen	K 27: direkter Anschluss
<p><u>Zusammenfassung/ Bewertung</u></p> <p>Die Potenzialfläche befindet sich am nordwestlichen Ortsrand an der K 27, die über Pier in ca. drei Pkw-Minuten zu den im östlichen Kernort von Langerwehe gelegenen Angebotsschwerpunkt (u.a. Rewe, Aldi, Neubau Edeka/ Norma) führt. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die nahegelegene Bushaltestelle Langerwehe, Merode.</p> <p>Das Planareal liegt außerhalb des ASB im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich. Des Weiteren könnte eine Bebauung die Sichtachse zum denkmalgeschützten Schloss Merode einschränken und damit Ziel 2 („Bewahren und Sichern der Elemente, Strukturen und Sichträume von Adelsitzen und Hofanlagen“) des „Fachbeitrags Kulturlandschaft zum Regionalplan Köln“³⁰ widersprechen.</p>	

³⁰ http://www.lvr.de/media/wwwlvrde/kultur/kulturlandschaft/kulturlandschaftsentwicklungnrw/dokumente_190/Fachbeitrag_Kulturlandschaft_zum_Regionalplan_Koeln_komplett.pdf; S. 158

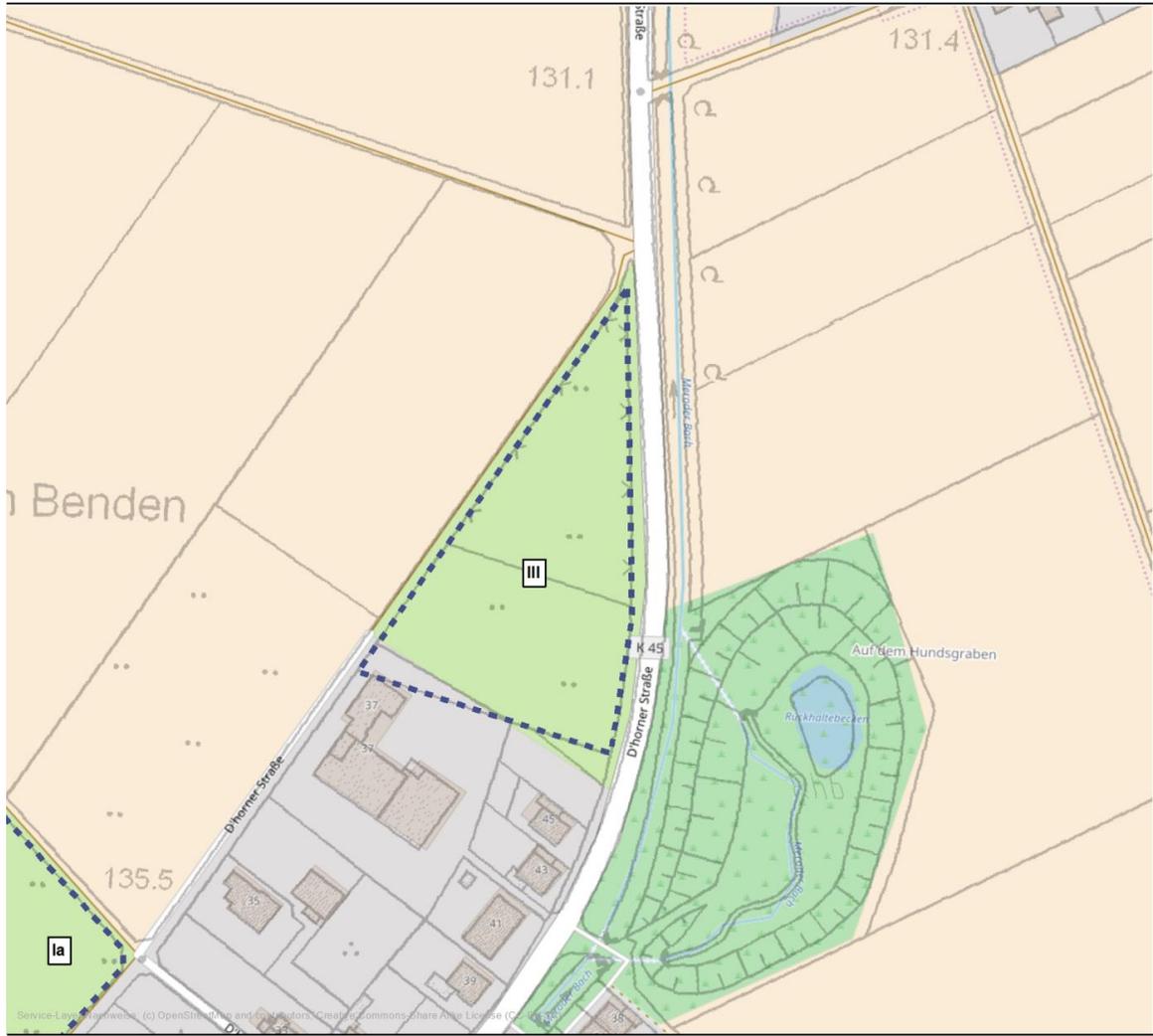
Potenzialfläche II: „Eifelstraße“



Grundstücksgröße	rd. 4.650 m ²
Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich
Flächennutzungsplan	derzeitig: Wohnbaufläche; perspektivisch: gemischte Baufläche
Derzeitige Nutzung	Vordere Teilfläche: Wiese Hintere Teilflächen: Weidenutzung
Einwohner in Entfernungsradien (fußläufig)	700 m: 1.476 1.000 m: 2.143 1.500 m: 3.242
Nächste Bushaltestelle	Langerwehe, Schlich Post (H) der Buslinie 296 (Inden – Langerwehe – Düren); dem

	Standortbereich fußläufig zugeordnet (60 - 80 Meter)
Lage zu Hauptverkehrsstraßen	K 27: direkter Anschluss
<p><u>Zusammenfassung/ Bewertung</u></p> <p>Der Potenzialstandort befindet sich in siedlungsintegrierter Lage im östlichen Ortsbereich, in räumliche Nähe zum Ortskern (u.a. Bäckerei, Sparkasse, Gastronomie). Südlich und westlich schließen sich die überwiegend von Wohnnutzungen geprägten, gewachsenen Siedlungsbereiche von Schlich an. Östlich befindet sich das (Neu-)Baugebiet „Niederbusch“, das neben einer an der Eifelstraße gelegenen Bankfiliale ausschließlich von Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut ist.</p> <p>Die nördlich gelegenen, derzeitigen Freiflächen sind im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt. Perspektivisch wird/ soll die Potenzialfläche somit durchgängig von Wohnnutzungen umgeben sein.</p> <p>Mit der benachbarten Volksbank-Filiale befindet sich zudem bereits ein wichtiger örtlicher Dienstleistungsbetrieb in diesem Teilbereich von Schlich. Darüber hinaus ist der Potenzialstandort durch die fußläufig angebundene Bushaltestelle grundsätzlich auch sehr gut in das lokale Busliniennetz eingebunden.</p> <p>Aufgrund der regionalplanerischen Darstellung als ASB ist das Areal grundsätzlich zur Aufnahme eines Lebensmittelmarktes geeignet.</p> <p>Darüber hinaus profitiert der Standort von der räumlichen Nähe und die guten verkehrlichen Anbindung an den rd. 1,5 km entfernt gelegenen, ebenfalls unterversorgten Dürener Stadtteil Derichweiler; dies würde für einen Lebensmittelmarkt an diesem Standort mit zusätzlichen Umsatzpotenzialen einhergehen.</p>	

Potenzialfläche III: „Auf dem Hundsgaben“

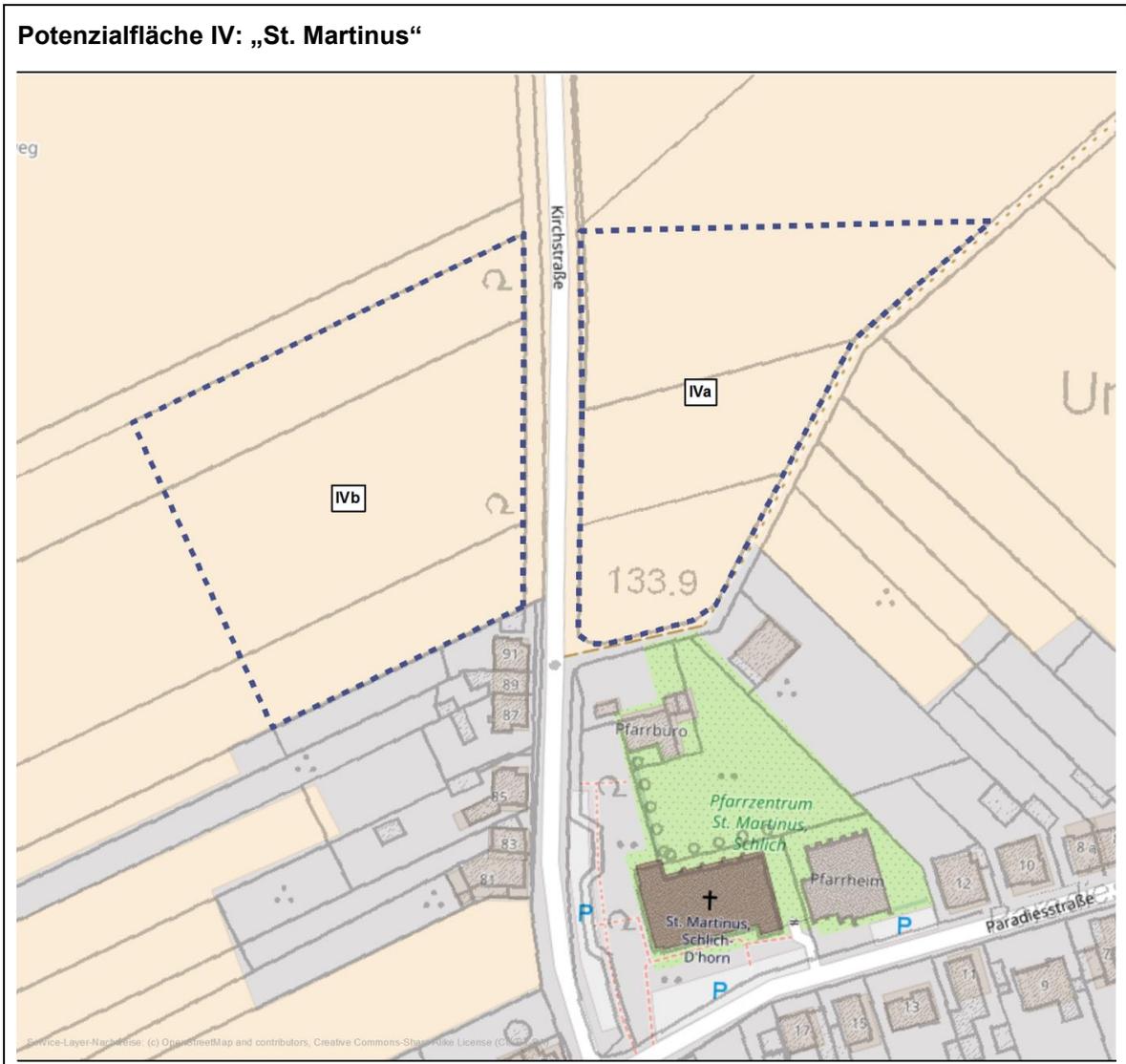


Grundstücksgröße	rd. 7.160 m ²
Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (Weide)
Einwohner in Entfernungsradien (fußläufig)	700 m: 646 1.000 m: 2.079 1.500 m: 3.526
Nächste Bushaltestelle	500 m
Lage zu Hauptverkehrsstraßen	D'Horner Straße (K 45) direkter Anschluss

Zusammenfassung/ Bewertung

Das Planareal liegt an der D´Horner Straße im Norden von Schlich/ Merode, so dass grundsätzlich eine gute verkehrliche Erreichbarkeit des Areals gegeben ist, wenngleich die ÖPNV-Anbindung im Vergleich zu den vorab genannten Flächen herabgesetzt ist. Auch die Flächengröße ist ausreichend für die Aufnahme eines Lebensmittelmarktes.

Trotz der regionalplanerischen ASB-Darstellung befindet sich die Fläche allerdings in einer Randlage mit eingeschränktem Siedlungsbezug (Einwohner im 700-Meter-Radius). Zudem könnte auch auf diesem Areal die Sichtachse zum Schloss Merode gestört werden (vgl. Potenzialfläche I).



Grundstücksgröße	IVa: rd. 6.640 m ² IVb: rd. 8.280 m ²
Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft (mit Wohnbaupotenzial)
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzfläche
Einwohner in Entfernungsradien (fußläufig)	700 m: 1.400 1.000 m: 2.411 1.500 m: 3.435
Nächste Bushaltestelle	550 Meter

<p>Lage zu Hauptverkehrsstraßen</p>	<p>Keine direkte Anbindung an qualifizierten Verkehrsweg; durch Lage an Schlicher Straße (Schlich – D’horn) bzw. Kirchstraße aber gute innerörtliche Erreichbarkeit</p>
<p><u>Zusammenfassung/ Bewertung</u></p> <p>Die Potenzialfläche befindet sich an der Schlicher Straße im nördlichen Siedlungsbereich von Schlich, rd. 400 Meter von D’horn entfernt. Der Flächennutzungsplan sieht für diesen Teilraum eine großzügige Wohnbauentwicklung vor, die die beiden bislang noch getrennten Siedlungskörper von Schlich und D’horn zukünftig verbinden wird. Die derzeitige Ortsrandlage wird zukünftig aufgelöst werden. Zudem wird die Einwohnerzahl in den verschiedenen Entfernungsradien perspektivisch weiter ansteigen.</p> <p>Sowohl hinsichtlich der Größendimension als auch der regionalplanerischen Darstellung (ASB) sind beide Teilflächen grundsätzlich zur Aufnahme eines Lebensmittelmarktes geeignet. Durch die nahegelegene St. Martinus Kirche (< 200 Meter) stehen die beiden Potenzialflächen auch im Raumbezug zu anderen Infrastruktureinrichtungen. Zudem sind beide Teilflächen über die Schlicher Straße/ Kirchstraße innerörtlich auch sehr gut zu erreichen ist.</p>	

Potenzialfläche V: „Schlicher Bach“



Grundstücksgröße	rd. 5.890 m ²
Regionalplan	rd. 80 % Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, rd. 20 % Allgemeiner Siedlungsbereich
Flächennutzungsplan	Rd. 1/3 Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ rd. 2/3 Fläche für die Landwirtschaft
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche

Einwohner in Entfernungsradien (fußläufig)³¹	700 m: 1.068 1.000 m: 1.896 1.500 m: 3.586
Nächste Bushaltestelle	350 m
Lage zu Hauptverkehrsstraßen	K 27 direkter Anschluss
<u>Zusammenfassung/ Bewertung</u>	
<p>Das Planareal befindet sich in östlicher Ortsrandlage und wird über die K 27 (Schlich/ Derichsweiler) unmittelbar erschlossen. Mit knapp 6.000 m² ist die Fläche zwar grundsätzlich ausreichend groß um einen modernen Lebensmittelmarkt aufzunehmen, allerdings ist der westliche – im ASB liegende – Teilbereich im Landschaftsplan Langerwehe als „geschützter Landschaftsbestandteil“³² dargestellt.</p> <p>Auch die aktuellen Darstellungen im Regional- und Flächennutzungsplan stehen einer Entwicklung des Areals entgegen.</p> <p>Wenngleich die Entfernung zum Potenzialstandort II „Eifelstraße“ nur rd. 250 Meter beträgt, ist die Siedlungsintegration dieses Areals zudem deutlich herabgesetzt.</p>	

6.6.2 Fazit und abschließende Handlungsempfehlungen

In Schlich/ Merode/ D'horn ist derzeit kein größerer Lebensmittelmarkt (mehr) ansässig, so dass die hier lebende Bevölkerung aktuell auf die umliegenden Angebotsstandorte in Langerwehe bzw. Düren ausgerichtet ist.

Die derzeitige defizitäre Versorgungssituation hat hohe Kaufkraftabflüsse zur Folge, die das wirtschaftliche Betreiben eines „eigenen“ Lebensmittelmarktes potenziell durchaus darstellbar erscheinen lassen, insbesondere unter Berücksichtigung der beabsichtigten Wohnbaumaßnahmen. Planungswille der Gemeinde ist für diesen Teilraum daher die Ansiedlung eines kleinflächigen Nahversorgers mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m².

Mit Bezug auf die vorab dargestellten Standorteigenschaften ergeben sich folgende Handlungsempfehlungen:

Priorität 1: Der Potenzialstandort II „Eifelstraße“ ist aufgrund der siedlungsintegrierten Lage und räumlichen Nähe zum Ortskern vorrangig zu betrachten. Des Weiteren sprechen die verkehrsgünstige Lage, die ÖPNV-Anbindung wie auch die ASB-Darstellung im Regionalplan für eine prioritäre Entwicklung.

Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Langerwehe ist der Planstandort zudem

³¹ Sowohl der 1.000 Meter als auch der 1.500 Meter-Radius umfassen bereits Wohnbereiche des östlich gelegenen Dürener Stadtteils Derichsweiler

³² Kreis Düren – Entwicklungs- und Festsetzungskarte Landschaftsplan Langerwehe; Satzungsbeschluss 10.12.2013

als gemischte Baufläche vorgesehen. Ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt, der als solcher auch in einem Mischgebiet genehmigungsfähig ist, könnte im konkreten Planungsfall somit aus der FNP-Darstellung entwickelt werden, ohne dass eine Änderung dieses aktuell erst neu aufgestellten Planwerkes erfolgen müsste.

Priorität 2: Sofern das vorab genannte Areal nicht verfügbar sein sollte bzw. nicht zu entwickeln ist, bietet auch die Potenzialfläche IV „St. Martinus“ grundsätzlich sehr gute Standorteigenschaften zur Aufnahme eines Lebensmittelmarktes mit lokaler Versorgungsfunktion. Auch dieses Grundstück wird im Regionalplan dem ASB zugewiesen. Darüber hinaus wird der Standort zukünftig durch die vorgesehene Wohnbauflächen zwischen D'Horn und Schlich eine integrierte Lage mit einem hohen Einwohnerpotenzial im fußläufigen Einzugsbereich einnehmen.

Priorität 3: Die Potenzialfläche 3 „Auf dem Hundsgaben“ hingegen weist bereits einen herabgesetzten Siedlungsbezug zu den verdichteten Wohnbereichen von Schlich/ Merode auf und wäre demnach allenfalls in die Betrachtung einzubeziehen, sofern die vorab genannten Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Zu berücksichtigen sind zudem die Denkmalschutzaufgaben des LVR hinsichtlich der Sichtachse zum Schloss Merode.

Demgegenüber sind sowohl die im östlichen (Fläche V) wie auch im westlichen Ortseingangsbereich (Flächen Ia/Ib) gelegenen Freiflächen im Regionalplan als Allgemeiner Freiraum – und Agrarbereich dargestellt. Ohne eine Regionalplanänderung wären diese demnach nicht geeignet, einen Lebensmittelmarkt aufzunehmen. Darüber hinaus verfügen beide Areale auch nur über einen eingeschränkten Siedlungsbezug. Zusätzlich steht der Entwicklung der Potenzialfläche V die Darstellung als „geschützter Landschaftsbestandteil“ im Landschaftsplan entgegen.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, zunächst eine Entwicklung auf den zentral gelegenen Arealen „Eifelstraße“ (Priorität 1) bzw. „St. Martinus“ (Priorität 2) anzustreben. Sollte diese nicht realisierbar sein, sollte nach bisherigem Kenntnisstand auf die Potenzialfläche III „Auf dem Hundsgaben“ zurückgegriffen werden.

7. Abschließende Empfehlungen

Die vorliegende Untersuchung soll einer geordneten, städtebaulich verträglichen Einzelhandels- und Standortentwicklung der Gemeinde Langerwehe im Rahmen der Bauleitplanung dienen. Um die notwendige Rechtssicherheit für die kommunale Planung herzustellen und zugleich den Investoren und Betreibern des Einzelhandels Planungssicherheit zu geben, ist ein Selbstbindungsbeschluss des Rates über die Grundzüge des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes erforderlich.

Dieser Beschluss sollte durch eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit vorbereitet werden. Hintergrund ist die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, das mit seinen Urteilen vom 27.03.2013 klargestellt hat, dass es ausreicht, wenn in einem Zentrenkonzept die für die Funktionsfähigkeit der jeweiligen Zentren entscheidenden und mithin zentrenbildenden Sortimente festgelegt werden und diese Sortimente darauf aufbauend in einem Bebauungsplan für ein Gebiet außerhalb der Zentren ausgeschlossen werden.³³ Das Gericht sieht es somit als ausreichend an, wenn der konkrete Nachweis der Zentrenrelevanz eines Sortiments bereits mit der Erstellung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes und nicht erst getrennt für jeden einzelnen, einen Einzelhandelsausschluss regelnden Bebauungsplan geführt wird. Die grundsätzliche Rechtfertigung eines Bebauungsplans zur Steuerung des Einzelhandels kann somit bereits mit dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept geführt werden.

Das Instrument des kommunalen Einzelhandelskonzeptes wurde somit in seinem Gewicht zur Artikulierung gemeindlicher Planungsinteressen deutlich gestärkt. Bezogen auf die Nutzungsmöglichkeiten einzelner privater Grundstücke können bereits mit dem Konzept weitgehende Vorentscheidungen getroffen werden. Deshalb ist anzuraten, die Öffentlichkeit intensiv an der Erstellung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes zu beteiligen und im Rahmen des Beteiligungsverfahrens insbesondere deutlich zu machen, welche Bedeutung diese vorbereitende Planung für private Individualinteressen entfalten kann.

In Anlehnung an das Verfahren nach § 3 Baugesetzbuch sollte der Öffentlichkeit die Gelegenheit gegeben werden, Bedenken und Anregungen in die Planung einzubringen. Alle abwägungsrelevanten Eigentümer- und Betreiberbelange sollten intensiv geprüft und abgewogen werden. Besonders zu beachten sind dabei konkret angezeigte Planungsabsichten zur Erweiterung oder Neuerichtung von Einzelhandelsbetrieben.

Köln, im Juni 2019

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Claus Freuen



i. V. Rainer Schmidt-Illguth

³³ vgl. BVerwG Az. 4 CN 7.11 sowie Az. 4 CN 13.11

8. Anhang: Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Das vorliegende Einzelhandelskonzept soll als wichtige Grundlage für die künftige Einzelhandelssteuerung und als Abwägungsgrundlage für die Bauleitplanung dienen. Dazu ist es notwendig, dass der Rat der Gemeinde Langerwehe das Konzept als „sonstige städtebauliche Planung“ gemäß § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB beschließt. Das Konzept kann seine Gestaltungswirkung nur dann entfalten, wenn das planungsrechtliche Instrumentarium sowohl für die Innenentwicklung als auch zur Steuerung der Einzelhandelsstruktur außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angewandt wird.

8.1 Steuerung des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Um das Ziel einer weitgehenden Konzentration des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Langerwehe zu erreichen, wird der Gemeinde mit dem vorliegenden Konzept unter anderem empfohlen, Ausschlussregelungen für die Standortbereiche außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu treffen. Dazu sind der Gemeinde weitgehende Möglichkeiten gegeben:

Bezüglich der Rechtswirksamkeit kommunaler Einzelhandelskonzepte hat das Bundesverwaltungsgericht mit Urteilen von 27.03.2013³⁴ klargestellt, dass sich eine Kommune bei der Rechtfertigung eines Bebauungsplans, der die Einzelhandelsentwicklung außerhalb eines Zentrums mit dem Ziel steuern soll, den Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu fördern, allein auf ein beschlossenes Einzelhandelskonzept berufen kann. Es ist somit bei Vorliegen eines Konzepts, das die Kommune als sonstige städtebauliche Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB beschlossen hat, nicht mehr erforderlich, jeden Ausschlussbebauungsplan mit Bezug auf den jeweiligen Einzelfall hinsichtlich seiner städtebaulichen Notwendigkeit zu rechtfertigen.

Die Klarstellung des Bundesverwaltungsgerichts zu den Anforderungen an die städtebauliche Rechtfertigung sortimentsbezogener Einzelhandelsausschlüsse vereinfacht die kommunale Planungspraxis und schafft Rechtssicherheit.

Dass § 1 Abs. 9 BauNVO grundsätzlich auch Sortimentsbeschränkungen des Einzelhandels zulässt, hatte das Bundesverwaltungsgericht bereits in seiner Entscheidung vom 4. Oktober 2001 klargestellt. Demnach sind auch Sortimentsbeschränkungen des Einzelhandels zulässig, wenn diese Differenzierung marktüblichen Gegebenheiten entspricht (BVerwG, 4 BN 45.01 – BRS 64

³⁴ Urteile 4 C 13.11, 4 CN 6.11 und 4 C 7.11

Nr.28). Diese Anforderung ist dann erfüllt, wenn die gewählten Sortimentsbezeichnungen zweifelsfrei die in der Realität vorhandenen Einzelhandelsbetriebe bezeichnen (siehe OVG NRW, Urteil vom 22. April 2004, Az. 7a D 142/02, Seite 18).

Als rechtlicher Hintergrund für die vorgeschlagenen Ausschlussregelungen in bestimmten Standortbereichen ist weiterhin zu beachten, dass die Zulässigkeit von Sortimentsbeschränkungen nicht nur auf großflächige Einzelhandelsbetriebe³⁵ begrenzt ist, die mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² der so genannten Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegen. Nach dem zitierten Urteil des OVG NRW vom 22. April 2004 lässt § 1 Abs. 9 BauNVO den Ausschluss aller Arten baulicher Anlagen im Sinne der BauNVO zu, mithin auch den Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten nach § 8, Industriegebieten nach § 9 und sogar in Mischgebieten nach § 6 BauNVO.

Allerdings ist zu beachten, dass eine Feindifferenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO eine städtebauliche Begründung erfordert, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben muss und geeignet ist, die Abweichung vom normativen Regelfall der Baugebietsausweisung zu rechtfertigen. Wie vorab bereits dargelegt, kann sich die Kommune zur städtebaulichen Rechtfertigung einer Planung auf ein beschlossenes Einzelhandelskonzept berufen.

Bei einer Überplanung bestehender Gebiete ermächtigt § 1 Abs. 10 BauNVO die Gemeinde dazu, in den Bebauungsplan Festsetzungen aufzunehmen, mit denen Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen im Plangebiet vorhandener baulicher Anlagen ermöglicht werden und damit einen erweiterten Bestandsschutz für Betriebe zu gewähren, die bei typisierender Betrachtungsweise „an sich“ unzulässig sind. In einer Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 08.10.2013 wurde klargestellt, dass es jedoch im planerischen Ermessen der Gemeinde liege, von dieser Ermächtigung Gebrauch zu machen. Voraussetzung für den Ausschluss eines erweiterten Bestandsschutzes sind jedoch eine ausreichende städtebauliche Begründung und eine ordnungsgemäße Abwägung (VGH BW, 3 S 2356/12).

8.2 Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthält mit § 11 Abs. 3 eine Sondervorschrift für die planungsrechtliche Behandlung des großflächigen Einzelhandels. Die grundlegende Vorgabe besteht darin, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Ziele der Raumordnung oder die städtebauliche Entwicklung auswirken können, lediglich in Kerngebieten und in Sondergebieten zuzulassen.

³⁵ Zur Definition der Großflächigkeit vgl. Ausführungen im folgenden Kapitel 8.2.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollten aufgrund ihrer zumeist nicht unerheblichen Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen, die Umwelt und die Stadtentwicklung nur dann zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur lokalen und regionalen Versorgungsstruktur stehen. Darüber hinaus ist eine weitere Grundvoraussetzung entsprechend der Vorgabe des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, dass sich der Planstandort innerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches befindet.

Aus städtebaulicher Sicht ist im Zuge von Ansiedlungsverfahren zu prüfen, ob der großflächige Einzelhandelsbetrieb mit dem städtebaulichen Gefüge vereinbar ist. Dabei ist ein wesentlicher öffentlicher Belang das Interesse der Gemeinden an der Erhaltung und Weiterentwicklung ihrer Zentren.

Mit seinem Urteil vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) hat das Bundesverwaltungsgericht die Grenze der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben verbindlich festgelegt. Demnach sind Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr.2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (Tatbestandsmerkmal, unabhängig von lokalen Gegebenheiten).

Im Rahmen seiner Auseinandersetzung mit den Bestimmungsgrößen großflächiger Einzelhandelsbetriebe hat das Bundesverwaltungsgericht weiterhin die Frage beantwortet, wann die Funktionseinheit mehrerer Einzelhandelsbetriebe als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu betrachten ist. Die Eckpunkte lassen sich wie folgt zusammenfassen (BVerwG 4 C 14.04, Urteil vom 24. November 2005):

- Ob es sich bei einer Verkaufsstätte um einen einzigen oder um mehrere Betriebe handelt, bestimmt sich nach baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten.
- Für die räumliche Abgrenzung eines Einzelhandelsbetriebs ist auf die nach außen erkennbaren baulichen Gegebenheiten abzustellen.
- Eine Verkaufsstätte kann nur dann ein selbstständiger Einzelhandelsbetrieb sein, wenn sie selbstständig, d. h. unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben genutzt werden kann und deshalb baurechtlich auch als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre.
- Hierzu muss die Verkaufsstätte jedenfalls
 - einen eigenen Eingang,
 - eine eigene Anlieferung und
 - eigene Personalräume haben sowie
 - unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können.

Demgegenüber hat das Oberverwaltungsgericht Münster in seinem Urteil vom 29. Mai 2013 (10 A 1144/11) die Meinung vertreten, dass die Verkaufsflächen von baulich und funktionell zwar eigenständigen Betrieben allerdings dann zusammenzurechnen sind, wenn die Gesamtfläche durch einen Einzelhandelsbetrieb als Hauptbetrieb (z.B. Lebensmitteldiscounter) geprägt wird und auf den baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als Nebenleistung ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt (z. B. Backshop, Lotto/Toto/Zeitschriften).

Im entschiedenen Fall hat das OVG Münster demgemäß eine betriebliche Einheit zwischen einem Lebensmitteldiscounter und einem Backshop abgeleitet, die als ein (großflächiger) Einzelhandelsbetrieb zu bewerten sei.

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 sind städtebauliche Auswirkungen bei Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche des Betriebes 1.200 m² überschreitet.

Weist das Vorhaben mehr als 800 m² Verkaufsfläche, aber weniger als 1.200 m² Geschossfläche auf, ist die Genehmigungsbehörde darlegungspflichtig, ob mit Auswirkungen zu rechnen ist. Bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche obliegt es dem Antragsteller, die Regelvermutung zu widerlegen.

Hierzu bedarf es zunächst des Nachweises einer "atypischen Fallgestaltung". Dazu müssen Anhaltspunkte dafür bestehen, dass von einem Vorhaben jenseits der Vermutungsgrenze keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung ausgehen.

Dabei sind nach dem Verordnungstext "... in Bezug auf die in Satz 2 [des § 11 Abs. 3 BauNVO] bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Stadtteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen."

Insofern kann diese Atypik aus betrieblichen oder städtebaulichen Besonderheiten des konkreten Sachverhaltes resultieren. Dabei können **betriebliche Besonderheiten** z. B. vorliegen

- bei einer Abweichung des Verhältnisses von Geschossfläche zur Verkaufsfläche, d. h. wenn der Anteil der Verkaufsfläche trotz Überschreitung des Schwellenwertes von 1.200 m² Geschossfläche unter 800 m² liegt,
- wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment (z. B. Baustoffe),
- bei Artikeln, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z. B. Kfz-Handel mit Werkstatt).

Städtebauliche Besonderheiten können beispielsweise vorliegen,

- wenn der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereichs des Betriebs keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind,
- wenn der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll und das Vorhaben aufgrund eines außergewöhnlich hohen Nachfragepotenzials im Nahbereich überwiegend von der lokalen Nachfrage getragen wird.

Auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB - also innerhalb der im Zusammenhang bebauten Stadtteile, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes - kann die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO in bestimmten Fällen Anwendung finden. Sie gilt beispielsweise dann, wenn nach § 34 Abs. 2 BauGB die Eigenart der näheren Umgebung faktisch einem der Baugebiete der BauNVO, z. B. einem Gewerbe- oder Industriegebiet, entspricht. Auch in

diesem Fall ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel unzulässig, es sei denn, die Eigenart der näheren Umgebung wird bereits durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt und entspricht somit faktisch einem Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

8.3 Festsetzungen zu Art und Umfang von Einzelhandelsnutzungen in Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels

Um potenzielle raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen grundsätzlich in einem 'vertraglichen Rahmen' zu halten und die zukünftige Flächenentwicklung in den Sonderlagen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich abzusichern, sind in der Regel Begrenzungen der zulässigen Verkaufsfläche und genaue Sortimentsfestsetzungen zu empfehlen. Insbesondere sollten verbindliche und definitorisch eindeutige Festsetzungen der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erfolgen, die auf der vorab definierten Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente basieren. Dabei ist darauf zu achten, dass vorhabenbezogene und nicht baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimentsfestlegungen getroffen werden.

Zur Festsetzung „Sondergebiet“ muss die Zweckbestimmung speziell festgesetzt werden. Während die BauNVO bei den übrigen Baugebieten (§§ 2 bis 9) die Zweckbestimmung des Gebietes und die zulässige Art der Nutzung selbst festlegt, müssen diese Regelungen bei Sondergebieten im Bebauungsplan getroffen werden. Dadurch ergibt sich ein größerer Spielraum, die zulässige Nutzung zu konkretisieren. Neben der Angabe der Zweckbestimmung (SO-Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe) ist die Festsetzung der Art der Nutzung (d. h. der einzeln aufzuführenden zulässigen Anlagen) unerlässlich.

Bei Festsetzungen von Verkaufsflächenobergrenzen ist zwischen baugebietsbezogenen und vorhabenbezogenen Obergrenzen zu unterscheiden. Die Festsetzung baugebietsbezogener Verkaufsflächenbeschränkungen ist vom Bundesverwaltungsgericht für ein Sondergebiet für unwirksam erklärt worden, weil sie weder als Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung noch als Festsetzung der Art der baulichen Nutzung zulässig ist.

Festsetzungen zu vorhabenbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen sind jedoch zulässig, da die Gemeinde auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der baulichen Nutzung näher konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen kann, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen. Insbesondere darf sie in einem von ihr festgesetzten Sondergebiet den vorhabenbezogenen Anlagentyp durch die von ihr bestimmte Begrenzung der Verkaufsflächen selbst festsetzen.³⁶

Bei großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten hängt die städtebaulich verträgliche Obergrenze für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente jeweils von der Art und Größe des konkreten Vorhabens sowie von der örtlichen Situation ab.

³⁶ BVerwG, 27.04.1990, 4 C 36.87 und 03.04.2008, 4 CN 4.07

Laut LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel ist die Höchstgrenze für Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an nicht-integrierten Standorten i. d. R. auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken.

8.4 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten

Eine Beschränkung von bestimmten, in einem Baugebiet an sich zulässigen Nutzungen ist nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO grundsätzlich dann möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Nach allgemeiner Rechtsauffassung bleibt beispielsweise der Gebietscharakter bei Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen in einem Gewerbegebiet gewahrt, wie das Bayerische Verwaltungsgericht bereits 1985 im Rahmen eines Normenkontroll-Verfahrens bestätigte.³⁷ In dem vorgenannten Urteil wird u. a. ausgeführt, dass der Einzelhandel nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebietes darstellt, so dass die Wahrung des Gebietscharakters auch dann gegeben ist, wenn ein Bebauungsplan diese Nutzungsart ausschließt.

Ein Planungserfordernis kann sich zwingend daraus ergeben, dass sich in einem Gewerbegebiet eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entwickeln könnte, die hinsichtlich Sortiment und Verkaufsflächenumfang nachbargemeindliche Belange im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB berühren könnte und somit raumordnungsrechtliche Relevanz erreichen würde.

Unter anderem das Obergerverwaltungsgericht Lüneburg hat mit einem Urteil vom 10.07.2015 festgestellt, dass bei Gewerbegebietsplanungen unter Beachtung der landesplanerischen Ziele zur Verhinderung zentrenschädlicher Agglomerationen und unter Beachtung nachbargemeindlicher Belange Einzelhandelsausschlüsse erforderlich werden können.

(OVG Lüneburg 1. Senat, Urteil vom 10.07.2015, 1 KN 121/11)

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in den Gewerbegebieten durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen, sofern sich das Kernsortiment aus innenstadt- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind.

Ausnahmen sind für Einzelhandelsbetriebe denkbar, die aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen (z. B. Kiosk).

Auch sollten Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

³⁷ Bay VGH, Normenkontroll-Urteil vom 23.05.1985, Nr. 2 N 83 A 1490.

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

Zu beachten ist, dass bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben individuell auf sie zugeschnittener Bestandsschutz eingeräumt werden muss.

Mit den vorgeschlagenen Empfehlungen zu den textlichen Festsetzungen werden:

- die unkontrollierbare Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verhindert,
- Handwerks- und Gewerbebetrieben die Möglichkeit gegeben, funktional untergeordneten Einzelhandel mit dem Produktionsbetrieb angemessen zu verknüpfen und
- zum Zeitpunkt der Planänderung bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben angemessene Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zugestanden.

8.5 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in sonstigen Baugebieten

Zur Umsetzung des vorgeschlagenen Einzelhandelskonzeptes kann es unter Umständen erforderlich werden, auch in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 oder Mischgebieten nach § 6 BauNVO Regelungen zum Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen zu treffen.

Diese setzen jedoch in der Regel besondere städtebauliche Begründungen voraus, die zum Beispiel auf Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes beruhen können.

Auch der Gemeinde Langerwehe steht der Weg, in Mischgebieten nur bestimmte Einzelhandelsnutzungen zuzulassen, grundsätzlich offen. Denn aufgrund der im zentralen Versorgungsbereich gegebenen Angebotsstrukturen und der marktseitigen Rahmenbedingungen können auch nicht-großflächige Betriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche und zentrenrelevanten Sortimenten an Standorten außerhalb der Innenstadt so ausgeprägte Wettbewerbsbeziehungen zur Hauptgeschäftslage entfalten, dass deren Ansiedlung der notwendigen Förderung des Zentrums entgegenlaufen würde.

Generell ist aber darauf zu achten, dass durch die Regelungen zum Ausschluss von (bestimmten) Einzelhandelsnutzungen der Gebietscharakter gewahrt bleibt.

8.6 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im unbeplanten Innenbereich

Am 1. Januar 2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft getreten. Mit ihm sind das Baugesetzbuch (BauGB) sowie das Gesetz über

die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und die Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) geändert worden.

Der Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB als bei Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigender Belang ausdrücklich aufgenommen worden. Um dieses Ziel im unbeplanten Innenbereich zu erreichen, ist es nach § 9 Abs. 2a BauGB möglich, in einem Bebauungsplan beschränkende Festsetzungen insbesondere zum Einzelhandel zu treffen, ohne dass ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung ausgewiesen wird.

Die Anwendung dieses Steuerungsinstruments macht eine genaue Begründung erforderlich. Denn wie bereits in früheren Urteilen von hohen Gerichten klargestellt wurde, „... ist der bauplanerische Ausschluss einzelner Nutzungsarten nur dann städtebaulich gerechtfertigt, wenn er anhand eines schlüssigen Plankonzepts auf Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit überprüft werden kann“ (VGH Mannheim, Urteil vom 28.01.2005)³⁸.

Wie § 9 Abs. 2a BauGB in Satz 3 ausdrücklich darlegt, ist bei Anwendung der Rechtsvorschrift insbesondere darzulegen, dass in den bestehenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 bereits vorhanden sind oder zumindest durch einen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan geschaffen werden sollen.

³⁸ zitiert nach Schmitz, H: Die Novellierung des BauGB 2007 unter Berücksichtigung der spezifischen Berliner Planungsbedingungen, Berlin 2007.