



**Fokussiert auf die Zukunft  
von Städten und Regionen.  
Seit 1988.**

# Einzelhandelskonzept Gemeinde Niederzier 2022

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH  
Goethestraße 2 50858 Köln  
T 02234-92965-17  
cima.koeln@cima.de

Bearbeitung:  
Dr. Wolfgang Haensch  
Sara Varlemann

Köln, den 13. Juni 2022

München  
Stuttgart  
Forchheim  
Frankfurt a.M.  
**Köln**  
Leipzig  
Berlin  
Hannover  
Lübeck  
Ried (AT)

**www.cima.de**

## **Nutzungs- und Urheberrechte**

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

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

## **Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen**

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

## **HINWEIS**

In die vorliegende Fassung des Einzelhandelskonzeptes Niederzier 2022 gingen die Anregungen und Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren der Träger Öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen ein. Der Gemeinderat hat das vorliegende Konzept in der Sitzung vom 23.06.2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>5</b>
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	5
1.2	Methodik	6
<b>2</b>	<b>Einzelhandelsstandort Niederzier - wirtschaftsräumliche Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
2.1	Lage und Struktur der Gemeinde Niederzier	8
2.2	Sozioökonomische Strukturdaten	9
<b>3</b>	<b>Marktgebiet und Marktpotenzial</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Niederzier</b>	<b>12</b>
4.1	Vorhandener Einzelhandelsbesatz	12
4.2	Einzelhandelszentralität in Niederzier	15
<b>5</b>	<b>Nahversorgungssituation in Niederzier</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>Ziele der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Niederzier</b>	<b>20</b>
6.1	Ziele des Einzelhandelskonzeptes	20
6.2	Zentrenkonzept für die Gemeinde Niederzier	21
<b>7</b>	<b>Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandels in Niederzier</b>	<b>24</b>
7.1	Einzelhandelsentwicklung im Zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Niederzier	24
7.2	Einzelhandelsentwicklung im Zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Huchem-Stammeln	27
7.3	Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet Rurbenden	29
7.4	Einzelhandelsentwicklung im Ortsteil Ellen	32
<b>8</b>	<b>Planungsrechtliche Instrumente und generelle planungsrechtliche Empfehlungen</b>	<b>35</b>
8.1	Vorbemerkungen	35
8.2	Zum Begriff des Zentralen Versorgungsbereichs	36
8.3	Räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Niederzier	38
8.4	Räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Huchem-Stammeln	39
8.5	Niederzierer Sortimentsliste	40
8.5.1	Vorbemerkung	40
8.5.2	Zur Ableitung der Niederzierer Sortimentsliste	41
8.6	Schlussfolgerungen für die Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigungen	46
<b>9</b>	<b>Fazit</b>	<b>48</b>

## Abbildungen

Abb. 1: Übersicht Erhebungssystematik (31 Warengruppen)	7
Abb. 2: Übersicht der 14 cima-Hauptwarengruppen	7
Abb. 3: Zentralörtliche Gliederung des Raumes	8
Abb. 4: Einwohner Niederzier nach Ortsteilen	9
Abb. 5: Sozioökonomische Strukturdaten Niederzier, Kreis Düren und Nordrhein-Westfalen im Vergleich	9
Abb. 6: Nachfragepotenzial in der Gemeinde Niederzier	11
Abb. 7: Räumliche Verteilung des Einzelhandels im Gemeindegebiet	12
Abb. 8: Verkaufsfläche und Umsatz in Niederzier nach Warengruppen	13
Abb. 9: Verkaufsfläche je Einwohner / -in in Niederzier	14
Abb. 10: Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner / -in der Gemeinde Niederzier und in Vergleichsstädten	14
Abb. 11: Nachfragevolumen, Umsatz und Handelszentralität in Niederzier	15
Abb. 12: Einzelhandelszentralität der Gemeinde Niederzier nach Warengruppen	16
Abb. 13: Datenblatt der Gemeinde Niederzier	17
Abb. 14: Nahversorgungsangebot in den Ortsteilen der Gemeinde Niederzier	18
Abb. 15: Supermärkte, Discounter und Getränkemarkte in der Gemeinde Niederzier	19
Abb. 16: 2-, 4-, 6-, 8- und 10-Minuten Isochronen der fußläufigen Erreichbarkeit für das Nahversorgungszentrum Huchem-Stammeln	22
Abb. 17: Zentrenkonzept Gemeinde Niederzier	23
Abb. 18: Verkaufsfläche und Umsatz des Zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Niederzier	24
Abb. 19: Nutzungsstruktur Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Niederzier	25
Abb. 20: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Niederzier	26
Abb. 21: Verkaufsfläche und Umsatz im Zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Huchem-Stammeln	27
Abb. 22: Nutzungsstruktur Nahversorgungszentrum Huchem-Stammeln und Gewerbegebiet Rurbenden	28
Abb. 23: Zentralen Versorgungsbereich Huchem-Stammeln	29
Abb. 24: Verkaufsfläche und Umsatz im Gewerbegebiet Rurbenden	30
Abb. 25: Gewerbegebiet Rurbenden	30
Abb. 26: Rechtskräftiger Bebauungsplans C 25 Rurbenden (Ausschnitt)	31
Abb. 27: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmitteldiscounters in im Ortsteil Ellen für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	33
Abb. 28: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Supermarktes (1.200 m <sup>2</sup> VKF) im Ortsteil Ellen für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	33
Abb. 29: Marktanteilsprognose für einen kleinflächigen Lebensmitteldiscounters	34
Abb. 30: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Niederzier 2022	38
Abb. 31: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Huchem-Stammeln	39
Abb. 32: „Niederzierer Sortimentsliste 2022“	45

# 1 Einführung

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Als Entscheidungsgrundlage zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Niederzier diente bislang das 2010 von der Gemeindeverwaltung erstellte Konzeptpapier „Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches in der Gemeinde Niederzier“.<sup>1</sup>

Mehr als zehn Jahre nach Vorlage dieses Konzeptes haben sich wesentliche Rahmenbedingungen, wie die planungsrechtlichen Grundlagen auf Landesebene sowie die Strukturen des Einzelhandels in der Gemeinde Niederzier, maßgeblich verändert. Hinzu kommen aktuelle Überlegungen zur Einzelhandelsentwicklung im Ortsteil Huchem-Stammeln, der bislang über keinen Zentralen Versorgungsbereich verfügt.

Die Gemeinde Niederzier beauftragte im Februar 2021 die CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, mit der Erstellung eines gesamtgemeindlichen Einzelhandelskonzepts.

Die Inhalte leiten sich zum einen aus der Bedeutung kommunaler Einzelhandelskonzepte als städtebauliche Entwicklungskonzepte gemäß § 1 Abs. 6 (11) BauGB ab. Wird das vorliegende Einzelhandelskonzept vom Rat der Gemeinde Niederzier als städtebauliches Entwicklungskonzept förmlich beschlossen, ist es bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat den Kommunen hierbei umfangreiche Möglichkeiten eingeräumt, die Entwicklung des (großflächigen) Einzelhandels planungsrechtlich zu steuern. Ziele der Landesplanung sind u. a. die Erhaltung und die Weiterentwicklung der gewachsenen Zentren und die Sicherstellung qualifizierter wohnungsnaher Angebote mit Waren des täglichen Bedarfs. Vorhaben an nicht integrierten Standorten, die dieser Zielsetzung widersprechen, können von den Kommunen bei Einsatz der entsprechenden planungsrechtlichen Instrumente abgelehnt werden.

Zum anderen stellt das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Niederzier auch ein Entwicklungskonzept für den örtlichen Einzelhandel dar, indem es die räumlichen und strukturellen Perspektiven für die ansässigen Unternehmen aufzeigt. Sie sollen sowohl Verwaltung und Politik, aber auch den örtlichen Unternehmern als Standortbestimmung und Orientierungsleitfaden für anstehende Entscheidungen dienen.

Die Untersuchung behandelt insbesondere die nachfolgenden Fragestellungen:

- Welche Strukturmerkmale kennzeichnen den Einzelhandelsbesatz innerhalb der Gemeinde Niederzier? Wo bestehen Defizite in der Angebotsstruktur?
- Welches Kaufkraftpotenzial steht im Marktgebiet für den örtlichen Einzelhandel zur Verfügung?
- Wie sind der Geschäftsbesatz und die räumlichen Strukturen im Zentrum „Neue Mitte Niederzier“ und im übrigen Gemeindegebiet zu bewerten?
- Welche Einzelhandelsangebote können dauerhaft vorgehalten werden? Welche Standorte kommen für Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen aus gutachterlicher Sicht in Betracht?
- Erfüllt der im bisherigen Zentrenkonzept dargestellte Zentrale Versorgungsbereich in Niederzier heute noch die rechtlichen Anforderungen an die Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches? Ist eine Anpassung der räumlichen Abgrenzung erforderlich? Sind weitere Zentrale Versorgungsbereiche begründet abzuleiten?

---

<sup>1</sup> Gemeinde Niederzier (2010): Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches in der Gemeinde Niederzier. Niederzier.

- Welche Warengruppen sind in der Niederzierer Sortimentsliste als zentrenrelevante, welche als nahversorgungsrelevante Sortimente einzustufen? Ist die vorhandene Liste nach den veränderten Vorgaben auf Landesebene noch aktuell?
- Welche planungsrechtlichen Empfehlungen zum Umgang mit zukünftigen Ansiedlungsanfragen bzw. zu den einzelhandelsrelevanten Festsetzungen in Bebauungsplänen werden gegeben?

## 1.2 Methodik

Das vorliegende Einzelhandelskonzept baut auf den folgenden Arbeitsschritten auf:

- Durchführung einer Angebots- und Nachfrageanalyse, u. a. durch eine Vollerhebung des Einzelhandelsbesatzes inkl. der Verkaufsflächen<sup>2</sup> und Sortimente im gesamten Gemeindegebiet im Juli 2021 und der Ermittlung des aktuellen Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde Niederzier
  - Als Grundlage für die erhobenen Einzelhandelsdaten wurde die cima-Systematik (31 Teilsortimente) verwendet (Abb. 1). Im Sinne einer besseren Lesbarkeit und der Beachtung des Datenschutzes erfolgte im Rahmen der Berichtserstellung eine Zuordnung der 31 Teilsortimente zu 14 Hauptwarengruppen (Abb. 2).
  - Für die Ermittlung der nach Warengruppen differenzierten Anzahl von Einzelhandelsbetrieben erfolgte eine Zuordnung der Geschäfte nach den entsprechenden Hauptsortimenten. In den Angaben zu den Verkaufsflächen und Umsätzen nach Warengruppen wurden aber auch die Randsortimente berücksichtigt und die Flächen dementsprechend zugeordnet.
- Überprüfung des Zentralen Versorgungsbereichs auf Grundlage einer Bewertung des aktuellen Einzelhandelsbesatzes, der einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen und der aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen
- Überprüfung und bedarfsweise Anpassung der Ziele aus der „Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches in der Gemeinde Niederzier“
- Überprüfung und bedarfsweise Anpassung der räumlichen Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches im Ortsteil Niederzier
- ggf. Neuausweisung eines Zentralen Versorgungsbereiches in Huchem-Stammeln
- Überprüfung und bedarfsweise Anpassung der Niederzierer Sortimentsliste
- Erarbeitung von Handlungsempfehlungen zur Sicherung der im Zentrenkonzept festzulegenden Versorgungsstandorte und zum Umgang mit zukünftigen Ansiedlungsanfragen bzw. mit einzelhandelsrelevanten Festsetzungen in Bebauungsplänen

Die Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes erfolgte im Zeitraum Juli – September 2021.

<sup>2</sup> Die Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

**Abb. 1: Übersicht Erhebungssystematik (31 Warengruppen)**

Periodischer Bedarf	
Nahrungs- und Genussmittel	Schnittblumen, Floristik
Drogerie- und Parfümerieartikel	Zeitschriften, Zeitungen
Apothekenwaren (freiverkäuflich)	
Aperiodischer Bedarf	
Oberbekleidung	Elektrogeräte, Leuchten
Wäsche, sonst. Bekleidung	Unterhaltungselektronik
Schuhe	Computer, Büro-/ Telekommunikation
Lederwaren	Foto
Sportartikel	Musikinstrumente, Sammelhobbies
Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat	Fahrräder und Fahrradzubehör
Uhren, Schmuck	Kfz-Zubehör
Optik, Hörgeräteakustik	Möbel
med.-orthopädischer Bedarf (Sanitätsartikel)	Antiquitäten, Kunstgegenstände
Bücher	Zoobedarf
Schreibwaren	Eisenwaren, Baumarktartikel
Spielwaren	Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Lacke
Heimtextilien	Pflanzen, Gartenbedarf

Quelle: cima (2021)

**Abb. 2: Übersicht der 14 cima-Hauptwarengruppen**

Hauptwarengruppe	Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	Back- und Fleischwaren, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren
Gesundheit und Körperpflege	Drogerie- und Parfümeriewaren, freiverkäufliche Apothekenwaren
Schnittblumen, Zeitschriften	Zimmerpflanzen, Zeitungen, Zeitschriften
Bekleidung, Wäsche	Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinderoberbekleidung, Berufsbekleidung, Wäsche, Hüte, Mützen
Schuhe, Lederwaren	Schuhe, Lederwaren, Koffer aller Art
Bücher, Schreibwaren	Bücher, Schreib-, Papierwaren, Bastelbedarf
Spielwaren, Hobbybedarf	Spielwaren, inkl. Modellbau, Musikinstrumente, Briefmarken, Münzen
Sportartikel, Fahrräder	Sportartikel (Kleingeräte wie Bälle, Hanteln, Schwimmbrillen, Gymnastikmatten sowie Großgeräte wie Heimtrainer, Laufbänder), Sportbekleidung, Sportschuhe, Fahrräder und Fahrradzubehör, Campingartikel
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	„Weiße Ware“ (Haushaltsgeräte wie Spülmaschine, Kühlschrank, Waschmaschine), Telekommunikation (Telefone, Smartphones), Computer, Drucker, Foto, Unterhaltungselektronik, Lampen / Leuchten, Bild- und Tonträger
Uhren, Schmuck	Uhren, Schmuck
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	Brillen, Sehhilfen, Hörgeräte, Sanitätsartikel
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	Keramische Erzeugnisse, Glaswaren, Geschirr, Kochbesteck, Kochzubehör wie Pfannen und Töpfe, Haushaltswaren wie Besen und Wäscheständer
Einrichtungsbedarf	Möbel (inkl. Küchen-, Büro-, Gartenmöbel), Matratzen, Heimtextilien (Bettwäsche, Gardinen, Handtücher, Stoffe), Antiquitäten und Kunstgewerbe
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zoartikel	Baumarktartikel, Eisenwaren, Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Baumaterialien, Elektroinstallationsbedarf, Kfz-Zubehör, Pflanzen, Gartenartikel und -geräte

Quelle: cima (2021)

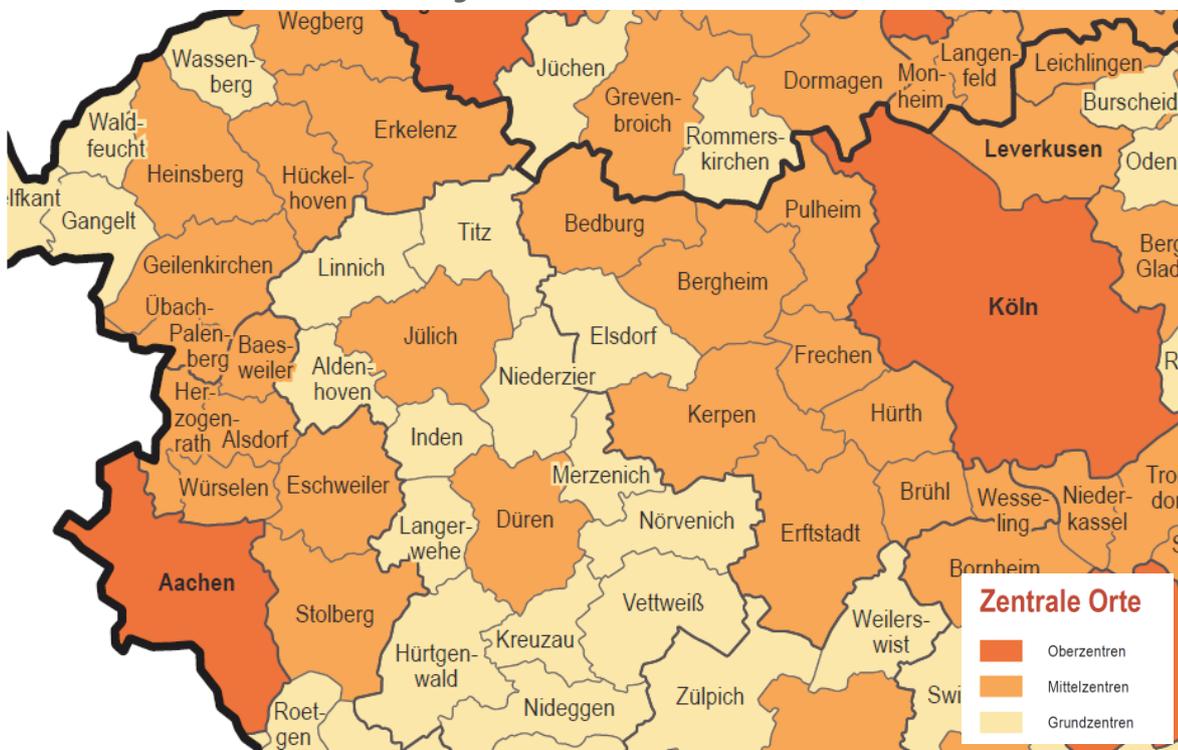
## 2 Einzelhandelsstandort Niederzier - wirtschaftsräumliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Lage und Struktur der Gemeinde Niederzier

Die Gemeinde Niederzier ist durch folgende Faktoren gekennzeichnet:

- In der Gemeinde Niederzier leben 14.666 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.12.2020).<sup>3</sup>
- Die Gemeinde Niederzier befindet sich im Kreis Düren und umfasst eine Fläche von 63 km<sup>2</sup>.
- In unmittelbarer Nachbarschaft zur Gemeinde Niederzier liegt die Kreisstadt Düren (rd. 91.000 Einwohnerinnen und Einwohner), die südlich an das Gemeindegebiet von Niederzier anschließt und in ca. 20 Minuten Fahrzeit zu erreichen ist.
- Der Gemeinde Niederzier wird von der Landesplanung die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.
- Innerhalb von 40 Minuten sind von Niederzier aus das Oberzentrum Aachen und innerhalb von 50 Minuten das Oberzentrum Köln zu erreichen.

Abb. 3: Zentralörtliche Gliederung des Raumes



Quelle: Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (2020). Düsseldorf.

<sup>3</sup> Quelle: Gemeinde Niederzier (2020)

- Das Gemeindegebiet gliedert sich in sieben Ortsteile, hiervon entfallen auf Niederzier, Huchem-Stammeln und Oberzier jeweils über 3.000 Einwohner. Der kleinste Ortsteil Selhausen umfasst 405 Einwohner. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Siedlungsgebiet der Ortsteile Niederzier und Oberzier zwischenzeitlich eine Einheit bildet, so dass hier ein geschlossenes Versorgungsgebiet von rd. 7.000 Einwohnern besteht.

**Abb. 4: Einwohner Niederzier nach Ortsteilen**

Ortsteil	Einwohner
Niederzier	3.731
Huchem-Stammeln	3.375
Oberzier	3.122
Ellen	2.043
Hambach	1.280
Krauthausen	710
Selhausen	405
<b>Summe</b>	<b>14.666</b>

Quelle: Gemeinde Niederzier (2021); Stand: 31.12.2020 (nur Hauptwohnsitze)

- Weite Teile des nördlichen Gemeindegebietes stehen durch den Tagebau Hambach als Siedlungsgebiet nicht zur Verfügung. In Hinblick auf die Siedlungsstruktur hervorzuheben ist zudem das im Ortsteil Huchem-Stammeln im Süden des Gemeindegebietes gelegene Gewerbegebiet Rurbenden als Teil des gemeindeübergreifenden Gewerbegebietes Rurbenden / Talbenden, das mit insgesamt rd. 119 ha zu den größten Gewerbebeständen im Kreis Düren gehört.

## 2.2 Sozioökonomische Strukturdaten

Die soziodemographischen Rahmenbedingungen des Einzelhandels in der Gemeinde Niederzier charakterisieren die folgenden Strukturdaten (Abb. 5). Sie verdeutlichen die strukturellen Merkmale der Gemeinde als kleinere Kommune im Einzugsbereich von größeren Mittel- und Oberzentren in der wirtschaftsstarke Region Aachen / Düren. So weist die Gemeinde Niederzier einen vergleichsweise hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern, eine geringe Arbeitslosenquote, einer Dominanz des verarbeitenden Gewerbes und eine positive Bevölkerungsentwicklung auf, die auf Wanderungsgewinne zurückzuführen ist.

**Abb. 5: Sozioökonomische Strukturdaten Niederzier, Kreis Düren und Nordrhein-Westfalen im Vergleich**

	Niederzier	Kreis Düren	NRW
Bevölkerung (Anzahl)	14.113	264.638	17.947.221
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	3,2	2,4	2,3
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	2,5	2,1	1,8
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner)	- 2,4	k. A.	- 1,9
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner)	4,3	3,7	2,9
Durchschnittsalter (Jahre)	44,0	44,5	44,2

	Niederzier	Kreis Düren	NRW
Wohnfläche pro Person (m <sup>2</sup> )	47,5	47,1	44,0
Wohnungen in Ein-/ Zweifamilienhäusern (%)	78,7	63,7	43,1
Arbeitslosen an den SvB (%)	6,0	8,3	8,5
SGB II-Quote (%)	6,0	10,0	11,0
ALG II-Quote (%)	5,0	8,3	9,2
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor	57,4	30,4	26,7
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor	k. A.	68,7	72,8
Arbeitsplatzzentralität	0,7	0,9	1,0
Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre (%)	10,2	12,5	12,7
Hochqualifizierte am Arbeitsort (%)	6,3	13,0	15,6

k. A.: keine Angabe

Quelle: Bertelsmann Stiftung (2021): Wegweiser Kommune - Sozialbericht Niederzier. Gütersloh.

### 3 Marktgebiet und Marktpotenzial

Das Marktgebiet des Einzelhandels der Gemeinde Niederzier beschränkt sich auf das eigene Gemeindegebiet. Unter Berücksichtigung der Wettbewerbskulisse, v. a. durch die südlich gelegene Einkaufsstadt Düren und die westlich angrenzende Stadt Jülich und die Nähe zu Aachen und Köln, und der Einschränkungen hinsichtlich der verkehrlichen Erreichbarkeit durch den Tagebau Hambach kann von keinem überörtlichen Marktgebiet ausgegangen werden.

Die Berechnung des Nachfragepotenzials<sup>4</sup> erfolgt auf der Basis der gemeindeschaffen Einwohnerzahl (14.666 Einwohnerinnen und Einwohner)<sup>5</sup> und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer (98,1; Bund = 100)<sup>6</sup>. Es wird ein bundesweiter Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 5.732 € für das Jahr 2021 zugrunde gelegt (Bund), der an das Niveau der Gemeinde Niederzier mit Hilfe der örtlichen Kaufkraftkennziffer angepasst wurde.

Der einzelhandelsrelevante Ausgabesatz je Einwohner / -in liegt bei 5.623 € / Jahr. Insgesamt kann das Nachfragepotenzial im Niederzierer Gemeindegebiet auf rd. 82,5 Mio. € beziffert werden. Davon entfallen ca. 41,6 Mio. € auf den täglichen Bedarf. Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich beläuft sich das Nachfragepotenzial auf rd. 40,8 Mio. €.

**Abb. 6: Nachfragepotenzial in der Gemeinde Niederzier**

cima-Warengruppe	Kaufkraftpotenzial (in Mio. €)
<b>Täglicher Bedarf insgesamt</b>	<b>41,6</b>
Nahrungs- und Genussmittel	33,8
Gesundheit, Körperpflege	6,6
Schnittblumen, Zeitschriften	1,3
<b>Mittel- und langfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>40,8</b>
Bekleidung, Wäsche	7,6
Schuhe, Lederwaren	2,4
Bücher, Schreibwaren	1,5
Spielwaren, Hobbybedarf	1,1
Sportartikel, Fahrräder	3,2
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	7,1
Uhren, Schmuck	1,1
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	2,6
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1,3
Einrichtungsbedarf	6,0
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	7,1
<b>SUMME</b>	<b>82,5</b>

Quelle: cima (2021)

<sup>4</sup> Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung der Gemeinde Niederzier, die dem Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

<sup>5</sup> Quelle: Gemeinde Niederzier, Stand: 31. Dezember 2020; nur Hauptwohnsitze

<sup>6</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2021

## 4 Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Niederzier

### 4.1 Vorhandener Einzelhandelsbesatz

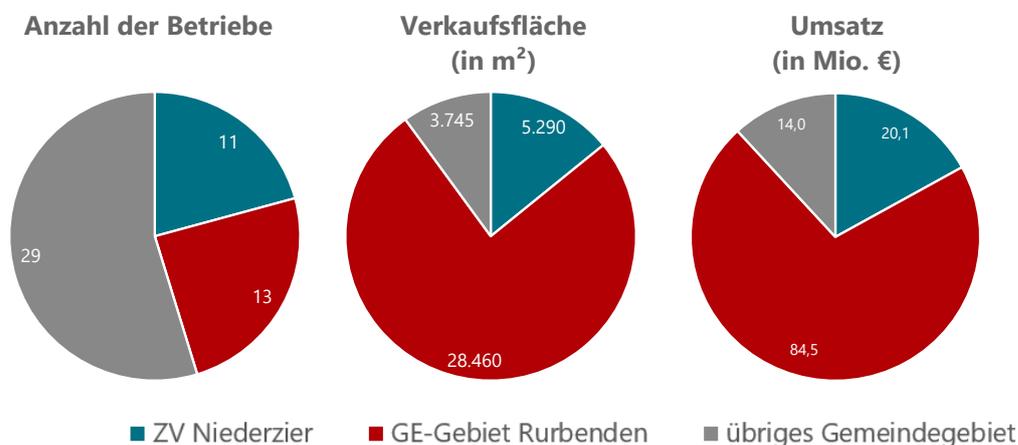
#### Methodische Hinweise

Die nachfolgenden Einzelhandelsstrukturdaten basieren auf einer vollständigen Einzelhandelsbestandserhebung in der Gemeinde Niederzier im Juli 2021. Die dargestellten Umsatzvolumina wurden auf Grundlage der Inaugenscheinnahme des konkreten Warenangebotes, der Angebotsqualität und der Sortimentsstruktur abgeleitet. Die Hochrechnung der Umsätze erfolgte über branchenübliche Flächenproduktivitäten. Zusätzlich wurden branchenspezifische Informationen aus Firmen- und Verbandsveröffentlichungen sowie der relevanten Fachliteratur in die Auswertung miteinbezogen.

#### Struktur des Einzelhandels in der Gemeinde Niederzier

Im Rahmen der Bestandserhebung des Einzelhandels in der Gemeinde Niederzier wurden insgesamt **53 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 37.495 m<sup>2</sup>** erhoben. Die erhobenen Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Niederzierer Gemeindegebietes erwirtschaften einen **jährlichen Einzelhandelsumsatz von etwa 118,6 Mio. €**.

Abb. 7: Räumliche Verteilung des Einzelhandels im Gemeindegebiet



Quelle: cima (2021)

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Einzelhandelsbetriebe ist festzustellen, dass sich das Angebot gemessen an der Verkaufsfläche und dem Umsatz im wesentlichen Teilen auf das GE-Gebiet Rurbenden konzentriert: 13 Betriebe erwirtschaften auf einer Verkaufsfläche von rd. 28.500 m<sup>2</sup> einen Umsatz von rd. 84,5 Mio. €. Dies entspricht einem Umsatzanteil von 79 % bzw. 83 % der Gesamtverkaufsfläche von Niederzier.<sup>7</sup> Unter den vorhandenen Betrieben finden sich zum einen verschiedene Märkte des Lebensmitteleinzelhandels, darunter als flächenmäßig größter Anbieter ein REWE-CENTER mit über 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Straße Rurbenden. Ergänzt wird das Angebot durch

<sup>7</sup> Die Angaben beziehen sich auf das Gewerbegebiet Rurbenden einschließlich des Einzelhandelsobjektes Rurbenden 2 (u. a. REWE, ALDI, DM, INTERSPORT DRUCKS), das im konzeptionellen Teil des Einzelhandelskonzeptes dem Nahversorgungszentrum Huchem-Stammeln zugeordnet wird.

einen großflächigen ALDI-Markt am gleichen Standort, einen ebenfalls großflächigen LIDL-Markt in der Industriestraße sowie einem TRINKGUT-Getränkemarkt in der Grabenstraße. Ein Sonderpostenmarkt JAWOLL, ein FRESSNAPF-Markt sowie ein HORNBACH-Baumarkt ergänzen das Angebot.

Auf den im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Niederzier ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereich Niederzier („Neue Mitte Niederzier“) entfallen 11 Betriebe (21 % aller Betriebe) mit 5.290 m<sup>2</sup> VKF (14 %) bzw. 20,1 Mio. € Umsatz (17 %). Neben den für die Nahversorgung relevanten Anbieter EDEKA, PENNY, NETTO und DM sind in der „Neuen Mitte“ u.a. neben einzelnen kleineren Fachgeschäften auch die Filialisten TAKKO, NKD, KIK und TEDI ansässig.

Außerhalb dieser beiden Bereiche sind nur noch vereinzelte Betriebe ansässig, darunter ein NETTO-Lebensmittelmarkt in Huchem-Stammeln (ca. 800 m<sup>2</sup> VKF).

### Sortimentsstruktur des Einzelhandels in der Gemeinde Niederzier

Die warengruppenspezifische Differenzierung des Einzelhandelsbesatzes im gesamten Niederzierer Gemeindegebiet ist in der nachfolgenden Abb. 8 dokumentiert.

**Abb. 8: Verkaufsfläche und Umsatz in Niederzier nach Warengruppen**

cima-Warengruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. €)
<b>Täglicher Bedarf insgesamt</b>	<b>29</b>	<b>12.665</b>	<b>59,0</b>
Nahrungs- und Genussmittel	23	10380	47,3
Gesundheit, Körperpflege	5	2.050	10,7
Schnittblumen, Zeitschriften	1	235	1,0
<b>Mittel- und langfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>24</b>	<b>24.830</b>	<b>59,6</b>
Bekleidung, Wäsche	6	3.195	9,2
Schuhe, Lederwaren	0	380	1,3
Bücher, Schreibwaren	1	280	0,9
Spielwaren, Hobbybedarf	1	255	0,8
Sportartikel, Fahrräder	2	1.100	3,8
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	1	1.110	3,3
Uhren, Schmuck	0	25	< 0,1
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	1	100	0,4
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1	665	1,3
Einrichtungsbedarf	4	1.350	3,2
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	7	16.370	35,5
<b>SUMME</b>	<b>53</b>	<b>37.495</b>	<b>118,6</b>

Anzahl der Betriebe: Nur Betriebe mit dem entsprechenden Kernsortiment

Abweichungen in den Summenangaben gegenüber den Einzelwerten beruhen auf Rundungsdifferenzen.

Quelle: cima (2021)

Quelle: cima (2021), Rundungsdifferenzen möglich

Folgende Befunde sind hervorzuheben:

- Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) umfasst 23 Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel; einschließlich der Angebote in Form von Randsortimenten ergibt sich eine NuG-Verkaufsfläche von 10.380 m<sup>2</sup>. Die Betriebe realisieren einen Umsatz von 47,3 Mio. €. Mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 28 % und einem Umsatzanteil in Höhe von ca. 40 % am gesamten Niederzierer Einzelhandel stellt die Warengruppe den eindeutigen Angebotschwerpunkt im Gemeindegebiet dar. Wesentliche Träger der Nahversorgung sind die Anbieter

REWE, EDEKA, NETTO (2), PENNY, ALDI und LIDL. Hinzu kommen mehrere Ladenhandwerksbetriebe (Bäckereien) sowie einzelne Anbieter mit Nahrungs- und Genussmitteln als Randsortiment.

- Bei den Waren des täglichen Bedarfs werden die angeführten Lebensmittelanbieter u. a. ergänzt durch zwei Drogeriemärkte der Firma DM, einen Dorfladen, einen Kiosk sowie zwei Apotheken.
- Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich findet sich ein für die Gemeindegröße ausgeprägtes Warenangebot bei
  - Bekleidung (insbesondere KRAUSE OUTLET A4, TAKKO, KIK, NKD),
  - Sportartikeln (insbesondere INTERSPORT DRUCKS, SPORT FERGEN) und
  - Bau- und Gartenmarktartikeln (insbesondere HORNBACH).
- Bei weiteren Warengruppen beschränkt sich das Angebot auf Teilsortimente größerer Anbieter (Warengruppe Schuhe u. a. im KRAUSE OUTLET A4 oder Warengruppe Glas, Keramik, Porzellan, Haushalt u. a. als Warenangebot des JAWOLL-Marktes) bzw. es wird gar nicht oder nur auf Kleinstflächen vorgehalten (z. B. Unterhaltungselektronik).

**Verkaufsfläche je Einwohner / -in**

Die Flächendichte ist ein Indikator, der die Verkaufsflächenausstattung ins Verhältnis zur Einwohnerzahl eines Ortes stellt. Wie Abb. 8 zeigt, liegt der Index mit 2,56 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner / -in deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt von ca. 1,5 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner / -in (inkl. ländlich geprägte Räume). Maßgeblich verantwortlich hierfür ist der vorhandene HORNBACH-Bau- und Gartenmarkt mit ca. 13.000 m<sup>2</sup> VKF sowie der Besatz an Lebensmittelbetrieben. Ein Baumarkt in dieser Größe und ein Besatz von zwei größeren Supermärkten und fünf Discountern geht deutlich über den üblichen Bestand in Grundzentren mit einer Einwohnergröße von Niederzier hinaus.

**Abb. 9: Verkaufsfläche je Einwohner / -in in Niederzier**

Gemeinde Niederzier	
Verkaufsflächendichte in m <sup>2</sup> je Einwohner / -in	2,56
Nahrungs- und Genussmittel	0,71
sonstige Warengruppen	1,85

Quelle: cima (2021); Grundlage: Einwohnerinnen und Einwohner lt. der Gemeinde Niederzier, Stand: 31.12.2020 (14.666 Ew.)

**Abb. 10: Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner / -in der Gemeinde Niederzier und in Vergleichsstädten**

Kommune	NuG-VKF / Ew.
<b>Niederzier (14.700 Ew.)</b>	<b>0,71</b>
Kierspe (16.100 Ew.)	0,38
Kürten (19.700 Ew.)	0,38
<b>Bund</b>	<b>0,35 - 0,45</b>
Bad Lippspringe (16.200 Ew.)	0,34
Oerlinghausen (17.100 Ew.)	0,32
Wachtberg (20.500 Ew.)	0,28
Linnich (12.700 Ew.)	0,26

Quelle: cima (2021)

Die Verkaufsfläche je Einwohner / -in im Segment Nahrungs- und Genussmittel liegt mit rd. 0,71 m<sup>2</sup> / Ew. ebenfalls über dem Bundesdurchschnitt und ist als ein Indiz für eine derzeit quantitativ überdurchschnittlich gute Nahversorgungssituation in der Gemeinde Niederzier zu werten.

## 4.2 Einzelhandelszentralität in Niederzier

Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Zur Berechnung der Einzelhandelszentralität gilt die folgende Formel: Einzelhandelszentralität = Einzelhandelsumsatz in der Gemeinde Niederzier (in Mio. €) \* 100 / Kaufkraftpotenzial im Gemeindegebiet Niederzier (in Mio. €).

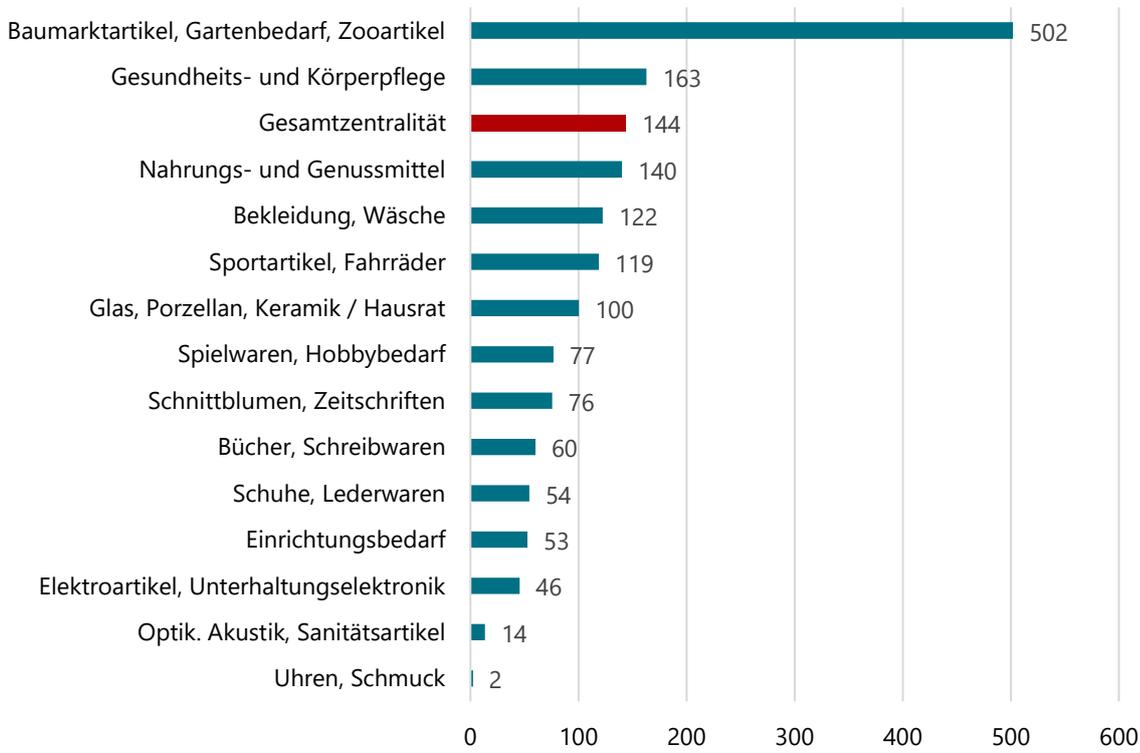
Handelszentralitäten von deutlich über 100 signalisieren per Saldo Kaufkraftzuflüsse; Handelszentralitäten von unter 100 bedeuten per Saldo Kaufkraftabflüsse aus der betreffenden Raumeinheit. Handelszentralitäten werden für den Einzelhandel insgesamt sowie für einzelne Warengruppen ermittelt. Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität eines Ortes wird z. B. durch die Qualität und Quantität an Verkaufsfläche, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung und die Kaufkraft im Marktgebiet gesteuert.

**Abb. 11: Nachfragevolumen, Umsatz und Handelszentralität in Niederzier**

cima-Warengruppe	Kaufkraft- potenzial in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Zentralität
<b>Täglicher Bedarf insgesamt</b>	<b>41,6</b>	<b>59,0</b>	<b>142</b>
Nahrungs- und Genussmittel	33,8	47,3	140
Gesundheit, Körperpflege	6,6	10,7	163
Schnittblumen, Zeitschriften	1,3	1,0	76
<b>Mittel- und langfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>40,8</b>	<b>59,6</b>	<b>146</b>
Bekleidung, Wäsche	7,6	9,2	122
Schuhe, Lederwaren	2,4	1,3	54
Bücher, Schreibwaren	1,5	0,9	60
Spielwaren, Hobbybedarf	1,1	0,8	77
Sportartikel, Fahrräder	3,2	3,8	119
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	7,1	3,3	46
Uhren, Schmuck	1,1	0,0	2
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	2,6	0,4	14
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1,3	1,3	100
Einrichtungsbedarf	6,0	3,2	53
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	7,1	35,5	502
<b>SUMME</b>	<b>82,5</b>	<b>118,6</b>	<b>144</b>

Abweichungen in den Summenangaben gegenüber den Einzelwerten beruhen auf Rundungsdifferenzen.

Quelle: cima (2021)

**Abb. 12: Einzelhandelszentralität der Gemeinde Niederzier nach Warengruppen**

Quelle: cima (2021)

Per Saldo signalisiert die ermittelte Handelszentralität in der Gemeinde Niederzier von insgesamt 144 deutliche Kaufkraftzuflüsse aus den umliegenden Städten und Gemeinden.

Die Gesamtzentralität für Niederzier beruht auf den sortimentspezifischen Zentralitätswerten für die einzelnen Warengruppen. Es ist auf folgende Besonderheiten hinzuweisen:

- Die warengruppenspezifischen Zentralitätswerte liegen bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit Ausnahme von Schnittblumen und Zeitschriften deutlich oberhalb von 100 Punkten. Dies bedeutet, dass es auch bei diesen Angeboten per Saldo zu Kaufkraftzuflüssen kommt.
- Der höchste Zentralitätswert wird für das Sortiment Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel erzielt. Maßgeblich bestimmend hierfür ist der vorhandene HORNBACH-Baumarkt.
- Zu den nicht bzw. kaum besetzten Warengruppen gehören die Sortimente Optik, Akustik, Sanitätsartikel und Uhren / Schmuck. Aber auch im Bereich Schuhe / Lederwaren, Einrichtungsbedarf, Elektroartikel / Unterhaltungselektronik sind nur sehr geringe Zentralitäten und somit sehr hohe Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.

### Fazit

Insgesamt belegen die Zentralitätswerte die vom Einzelhandelsbesatz vergleichbarer Grundzentren abweichende Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Niederzier. Während sich in Gemeinden dieser Größe das Angebot in der Regel auf Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs beschränkt, verfügt die Gemeinde Niederzier durch verschiedene Anbieter insbesondere in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktartikel, Bekleidung und Sportartikel über einen Einzelhandelsbesatz, der deutlich über das Gemeindegebiet ausstrahlt.

Die nachfolgende Abb. 13 fasst die wesentlichen Kennwerte zur Charakterisierung des Niederzierer Einzelhandels zusammen.

**Abb. 13: Datenblatt der Gemeinde Niederzier**

	2021
Anzahl Betriebe	53
Verkaufsfläche	37.495 m <sup>2</sup>
Umsatz	118,6 Mio. €
Flächenproduktivität	3.164 € / m <sup>2</sup>
Umsatz je Einwohner/in in €	8.087 € / Ew.
Einwohnerinnen und Einwohner	14.666 (31.12.2020)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (Bund = 100)	98,1
Nachfragepotenzial	82,5 Mio. €
Gesamtzentralität	144
Zentralität Nahrungs- und Genussmittel	140
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner/in	2,56 m <sup>2</sup> / Ew.
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel je Ew.	0,71 m <sup>2</sup> / Ew.

Quelle: cima (2021)

## 5 Nahversorgungssituation in Niederzier

Wie im Rahmen der bisherigen Untersuchung bereits dargestellt wurde, besteht gegenwärtig unter rein quantitativen Gesichtspunkten eine überdurchschnittlich gute Versorgungssituation bei Nahrungs- und Genussmitteln.

Dies schlägt sich in den entsprechenden Kennzahlen nieder:

- Der warengruppenspezifische Zentralitätswert für Nahrungs- und Genussmittel liegt bei einem Wert von 140.
- Der Index NuG-Verkaufsfläche liegt auf kommunaler Ebene bei 0,71 m<sup>2</sup> / Ew. und damit weit über dem Bereich des Bundesdurchschnittes.

Auffällig ist, dass vor allem in den einwohnerstärksten Ortsteilen die Zentralitäten bei Nahrungs- und Genussmittel mit Werten von 160 in Niederzier und 412 in Huchem-Stammeln weit über dem Durchschnitt liegen (Abb. 14).

**Abb. 14: Nahversorgungsangebot in den Ortsteilen der Gemeinde Niederzier**

Ortsteile	Einwohnerinnen und Einwohner	NuG-VKF (in m <sup>2</sup> )	NuG-VKF / Ew.	NuG-Umsatz (in Tsd. €)	NuG-KKP (in Mio. €)	NuG-Zentralität
Niederzier	3.731	3.005	0,81	13,7	8,6	160
Oberzier	3.122	60	0,09	0,8	7,2	11
Huchem-Stammeln	3.375	7.205	2,13	32,0	7,8	412
Ellen	2.043	0	0	0,0	4,7	0
Hambach	1.280	25	0,02	0,2	2,9	7
Krauthausen	710	20	0,03	< 0,1	1,6	4
Selhausen	405	65	0,16	0,5	0,9	57
<b>SUMME</b>	<b>14.666</b>	<b>10.380</b>	<b>0,71</b>	<b>47,3</b>	<b>33,8</b>	<b>140</b>

Quelle: cima (2021)

Räumlich konzentrieren sich die Angebote im Ortsteil Niederzier auf den Standort „Neue Mitte Niederzier“ und das direkte Umfeld: Ein großflächiger EDEKA-Vollsortimenter wird von einem großflächigen NETTO- und einem kleinflächigen PENNY-Markt sowie einem DURSTLÖSCHER-Getränkemarkt und einem DM-Drogeriemarkt ergänzt. Mit Ausnahme des PENNY-Marktes weisen alle Anbieter eine marktübliche Größe auf, nicht zuletzt aufgrund der Synergieeffekte besitzt der Standort eine hohe Attraktivität für die ansässigen Unternehmen bzw. eine hohe Anziehungskraft für die Kunden.

Im Ortsteil Huchem-Stammeln ist zu unterscheiden zwischen einen solitär gelegenen, aber städtebaulich integrierten NETTO-Markt (ca. 800 m<sup>2</sup> VKF) mit angegliedertem Backshop an der Jülicher Straße, dem am Übergang zwischen der Wohnbebauung des Ortsteils und dem Gewerbegebiet Rurbenden gelegenen Einkaufsstandort Rurbenden 2 mit einem großflächigen REWE-Center und einen ALDI-Markt sowie den verstreut im Gewerbegebiet liegenden Anbietern LIDL und TRINKGUT. Hinzu kommt ein umfangreiches Lebensmittelangebot des Sonderpostenmarkts JAWOLL (Rurbenden 13a). Alle angeführten Lebensmittelmärkte weisen eine marktübliche Größe auf und sind als wettbewerbsfähig einzustufen. Der zudem vorhandene SB-Laden „Svetlana's Markt“ (Nelly-Pütz-Straße 1) hat aufgrund seiner geringen Größe lediglich eine ergänzende Versorgungsfunktion für den nördlichen Teil des Stadtteils.

Bei einer differenzierten räumlichen Betrachtung der Lebensmittelmarktstandorte ist anzumerken, dass neben den einwohnerschwachen Ortsteilen auch der viertgrößte Ortsteil Ellen mit rd. 2.000 Einwohnerinnen und Einwohnern keinen Nahversorger besitzt. Hier besteht unter qualitativen Gesichtspunkten der Bedarf einer Ansiedlung eines Nahversorgers. Vertiefend wird auf die Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Ortsteil in Kap. 6.2 eingegangen.

**Abb. 15: Supermärkte, Discounter und Getränkemarkte in der Gemeinde Niederzier**



Quelle: cima (2021)

## 6 Ziele der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Niederzier

Zur Einordnung der nachfolgenden Empfehlungen in den stadtentwicklungspolitischen Kontext ist es zunächst notwendig, die Aufgaben eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes herauszustellen.

Der Einzelhandel hat für den Städtebau und die Stadtentwicklung einer Gemeinde eine hohe Bedeutung. Neben seiner Versorgungsfunktion für die Bevölkerung trägt er entscheidend zur Belebung, Gestaltung und Funktion der Ortszentren bei, sodass diese ihrer Aufgaben im Gesamtgefüge der Kommune als attraktiver Aufenthaltsort, als Ort der Kommunikation und als identifikationsbildender Bereich gerecht werden können. Daher ist auch die Sicherung der lokalen Versorgungsstrukturen so wichtig. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des Strukturwandels im Handel und der Verlagerung der Handelsstandorte in die Peripherie.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass grundsätzlich alle Investitions- und Sachentscheidungen im Einzelhandel in privater Hand liegen. Die Gemeinde Niederzier kann nur die Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung als Planungsgrundlage vorgeben. Steuernd darf die Kommune mit den ihr zur Verfügung stehenden, planungsrechtlichen Mitteln nur dann eingreifen, wenn anderenfalls negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung oder die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche zu befürchten sind.

### 6.1 Ziele des Einzelhandelskonzeptes

Das Einzelhandelskonzept baut auf einem Zielkatalog zur mittel- und langfristigen Entwicklung des Einzelhandels in Niederzier auf:

- **Ziel 01: Sicherung der Nahversorgung als Grundfunktion eines Grundzentrums**
- **Ziel 02: Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf die planerisch im Zentrenkonzept definierten Zentralen Versorgungsbereiche und die nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandorte**
- **Ziel 03: Planerische Steuerung der zentren- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen in nicht-integrierten Lagen zu Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf die Zentren und die übrigen wohnungsnah Versorgung**

Mit Ziel 01 und Ziel 02 wird die Funktion der Gemeinde Niederzier als Grundzentrum aufgegriffen. Ein qualifiziertes Einkaufsangebot bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten und ein relevantes Angebot bei den Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs ist die zentrale Voraussetzung für die Entwicklung der Gemeinde als Wohnstandort.

Das Ziel 03 zielt auf die planungsrechtlichen Möglichkeiten der Gemeinde Niederzier ab, mögliche Handelsentwicklungen außerhalb der Zentren auszuschließen, die in einer direkten Konkurrenz zur verfolgten Zentrumsförderung stehen.

Aufbauend auf den Zielvorstellungen kann der Einzelhandel einen wichtigen Beitrag zu einer raumordnerisch, stadtplanerisch, städtebaulich und zugleich wirtschaftlich wünschenswerten Gesamtentwicklung der Gemeinde Niederzier leisten, u. a. sind zu nennen:

- Einfügen der Gemeinde Niederzier in das bestehende System der zentralen Orte mit der formulierten Zentrenhierarchie (Grund-, Mittel- und Oberzentren),
- weitere Förderung der Gemeinde Niederzier als attraktiven Wohnstandort,
- geordnete Entwicklung der Siedlungsstruktur,
- Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen und Planungssicherheit für die wirtschaftliche Entwicklung vorhandener Betriebe.

## 6.2 Zentrenkonzept für die Gemeinde Niederzier

Aus den vorgestellten grundsätzlichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung innerhalb der Gemeinde Niederzier lässt sich ein räumliches Konzept der wesentlichen Einzelhandelsstandorte im Gemeindegebiet ableiten. Bei größeren Gemeinden und Städten werden die Einzelhandelsstandorte in einem hierarchischen Netz unterschiedlicher Wertigkeit unterschieden (Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren). Gerade in kleinen Städten und Gemeinden liegt der Fokus auf dem Ziel, die vorhandenen und zukünftigen Nutzer räumlich zu bündeln und somit die maximalen Synergieeffekte zwischen den Betrieben zu nutzen.

Das Zentrenkonzept baut auf folgenden planerischen Überlegungen auf:

- Die **Neue Mitte Niederzier und die angrenzenden Bereiche (Bereich NETTO und Sparkasse mit dem Hartmut-Nimmerrichter-Platz)** bildet bereits heute einen Einzelhandelsstandort mit gesamtgemeindlicher Versorgungsfunktion. Der angeführte Standortbereich wird als **Hauptzentrum der Gemeinde** definiert mit einer Nahversorgungsfunktion für Niederzier und Oberzier sowie den Ortsteil Hambach, für den aufgrund der geringen Einwohnergröße von rd. 1.200 Einwohnern kein eigenständiges Nahversorgungsangebot zu entwickeln ist. Die drei Ortsteile umfassen insgesamt ein Gebiet von rd. 8.100 Einwohnern. Gleichzeitig übernimmt das Hauptzentrum eine gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion für ein Grundangebot des mittel- und langfristigen Bedarfs. Auch diese Versorgungsfunktion übernimmt der Standort bereits durch die vorhandenen Filialisten und einzelne kleinere Fachgeschäfte und Dienstleister (HÖRSYSTEME MÜLLER, SPARKASSE DÜREN, VOLKSBANK DÜREN).

Der Standort erfüllt in Hinblick auf die städtebauliche Integration mit der nördlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung und den benachbarten öffentlichen Nutzungen (Schulzentrum) sowie der sehr guten ÖPNV-Erreichbarkeit (Haltestelle Schulzentrum bzw. Weiherhof in ca. 300 bzw. 350 Meter Entfernung) alle erforderlichen Anforderungen an einen Zentralen Versorgungsbereich.

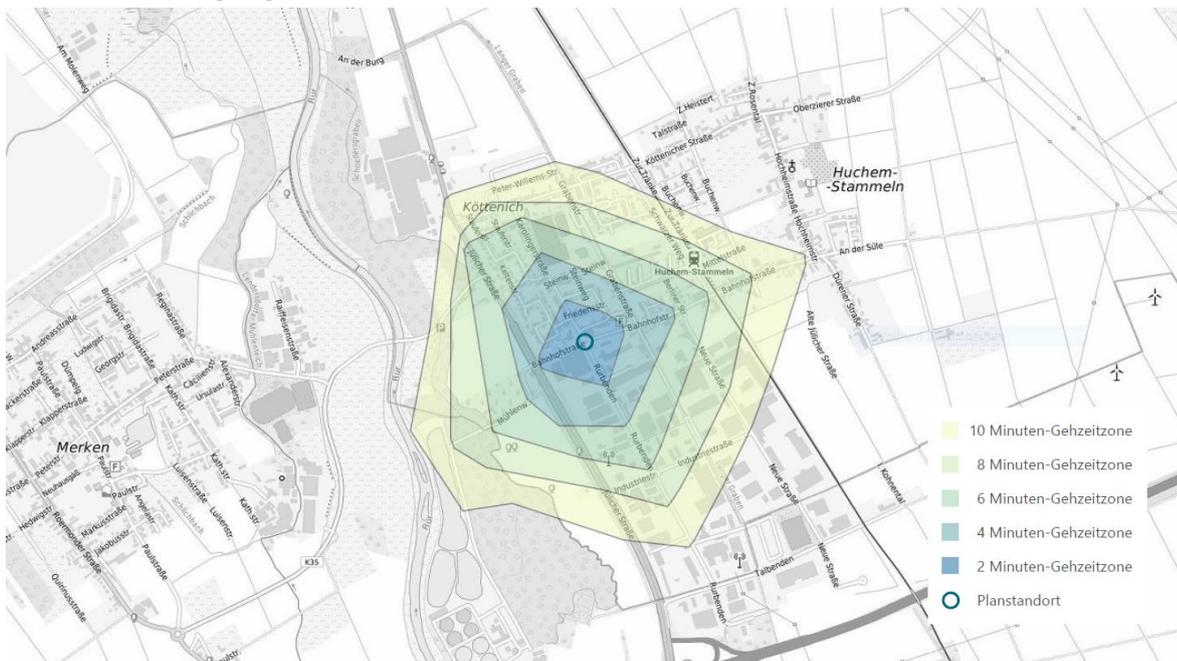
- Das im Stadtteil Huchem-Stammeln gelegene **Einkaufszentrum Rurbenden 2 mit dem REWE-Center und weiteren Einzelhandelsbetrieben** sowie der zu der nördlich angrenzenden Wohnbebauung orientierte kleinteilige **Geschäftsbesatz am Kreisverkehr Bahnhofstraße / Karolingerstraße** bilden für den Stadtteil Huchem-Stammeln ein planerisch befürwortetes **Nahversorgungszentrum**. Damit wird für den zweitgrößten Ortsteil von Niederzier ein Versorgungsstandort definiert, der für mehr als der Hälfte der Einwohner des Ortsteils Huchem-Stammeln in einer 10 Minuten-Gehentfernung liegt (Abb. 16).<sup>8</sup>

Auch in diesem Fall werden die städtebaulichen Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum durch den vorhandenen Geschäftsbesatz, die benachbarte Wohnbebauung und die im Zentrum

<sup>8</sup> 1.890 von 3.375 Einwohnern des Stadtteils (= 56 % der Stadtteilbewohner) (Quelle: Potenzialberechnung auf der Grundlage von [www.openrouteservice.org](http://www.openrouteservice.org) bzw. Gemeinde Niederzier)

liegende Bushaltestelle Huchem-Stammeln Apotheke erfüllt. Das Gebiet wird zudem im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt und damit planerisch von dem Gewerbe- und Industriebereich (GIB) abgegrenzt, der das Gewerbegebiet Rurbenden umfasst.

**Abb. 16: 2-, 4-, 6-, 8- und 10-Minuten Isochronen der fußläufigen Erreichbarkeit für das Nahversorgungszentrum Huchem-Stammeln**



Kartengrundlage: Geobasisdaten NRW (2021); Bearbeitung: cima (2021); 10 Minuten-Gehzeitzone auf Basis openrouteservice.org

- Im Stadtteil Huchem-Stammeln wird zudem der an der **Jülicher Straße** gelegene **NETTO-Markt** als „**nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort in städtebaulich integrierter Lage**“ in das Zentrenkonzept aufgenommen. Der Markt ergänzt den Besitz des Nahversorgungszentrums und trägt zur fußläufigen Nahversorgung des Ortsteils bei. Ein Ausbau als vollumfängliches Nahversorgungszentrum wird mit Verweis auf das begrenzte lokale Nachfragepotenzial nicht verfolgt. Die räumliche Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereichs entfällt daher. Planungsrechtlich handelt es sich bei dem NETTO-Markt um ein nach § 34 BauGB zu bewertendes Grundstück.
- Schließlich schließt das Zentrenkonzept die Darstellung eines (potenziellen) **nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandort in städtebaulich integrierter Lage für den Ortsteil Ellen** ein. Derzeit verfügt der viertgrößte Ortsteil trotz seiner Größe von 2.043 Einwohnern über keinen Einzelhandelsbesatz.<sup>9</sup>
- Das **Gewerbegebiet Rurbenden** wird als „**Sonderlage des Einzelhandels ohne zentren- oder nahversorgungsrelevante Kernsortimente**“ klassifiziert. Damit wird zum einen das planerische Ziel einer Konzentration der zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente auf die ausgewiesenen Zentren und die aufgeführten Ergänzungsstandorte dokumentiert; gleichzeitig enthält das Zentrenkonzept auch eine planerische Standortempfehlung für zukünftige Ansiedlungsanfragen der entsprechenden Betriebe. Diese Zielaussagen gelten unabhängig von dem derzeitigen Besatz, der auch von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten

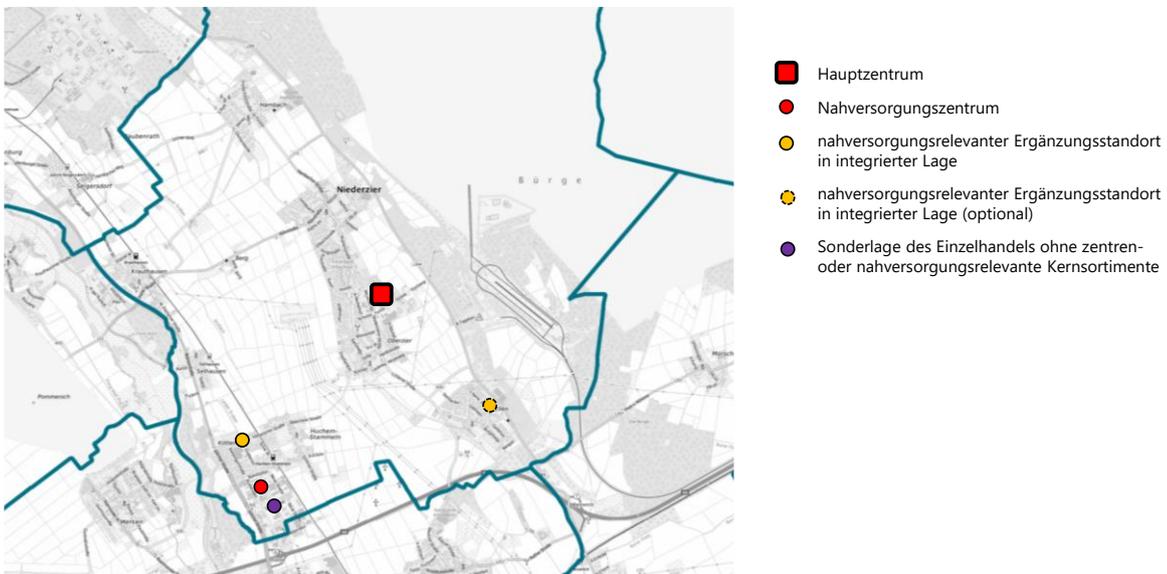
<sup>9</sup> Zu Einzelhandelsentwicklung im Ortsteil Ellen ist anzumerken, dass bei einer Neuansiedlung neben der Verträglichkeitsuntersuchung die städtebaulichen und landesplanerischen Voraussetzungen erst im Rahmen der Bauleitplanung abschließend geklärt werden. Diesbezüglich kann das Einzelhandelskonzept die Bewertung nicht vorwegnehmen.

Betrieben geprägt ist. Diese genießen Bestandsschutz und sollten lediglich im Rahmen einer geringfügigen Erweiterung (einmalig) expandieren.

Das in Abb. 17 enthaltene Zentrenkonzept fasst die standortbezogenen Empfehlungen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes zusammen.

Im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgung des gesamten Gemeindegebietes ist dem Hauptzentrum Niederzier unter Berücksichtigung des optionalen Ergänzungsstandortes Ellen eine Nahversorgungsfunktion für die Ortsteile Niederzier, Oberzier, Hambach und Ellen mit insgesamt rd. 10.200 Einwohnern zuzuordnen. Das Nahversorgungszentrum Huchem-Stammeln versorgt unter Berücksichtigung des Ergänzungsstandortes Jülicher Straße (NETTO-Markt) ein Gebiet von rd. 4.500 Einwohnern (Ortsteile Huchem-Stammeln, Selhausen und Krauthausen).

**Abb. 17: Zentrenkonzept Gemeinde Niederzier**



Hinweis: Die Darstellung eines nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandortes im Ortsteil Ellen stellt keine kleinräumige Empfehlung für einen Standort dar. Es wird grundsätzlich eine städtebaulich integrierte Lage empfohlen.

Quelle: cima (2021)

## 7 Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandels in Niederzier

Nachfolgend werden für die beiden Zentralen Versorgungsbereiche Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandels und zur Sicherung der Versorgungsfunktion formuliert. Sie werden ergänzt um Hinweise zur Entwicklung im Gewerbegebiet Rurbenden sowie im Ortsteil Ellen.

### 7.1 Einzelhandelsentwicklung im Zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Niederzier

Im Rahmen der Bestandserhebung wurden im Hauptzentrum Niederzier insgesamt elf Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 5.290 m<sup>2</sup> erhoben. Sie realisieren einen jährlichen Einzelhandelsumsatz von rd. 20,1 Mio. €. Bezogen auf die gesamtstädtischen Einzelhandelsstrukturen finden sich in der Neuen Mitte Niederzier und dem angrenzenden Bereich 21 % der Betriebe, die rd. 14 % der Gesamtverkaufsfläche und rd. 17 % des Gesamtumsatzes des Einzelhandels der Gemeinde darstellen. Die Werte verdeutlichen die versorgungsstrukturelle Bedeutung des Standortbereichs, gleichzeitig wird aber auch deutlich, dass es sich nicht um den allein dominierenden Einzelhandelschwerpunkt im Gemeindegebiet handelt.

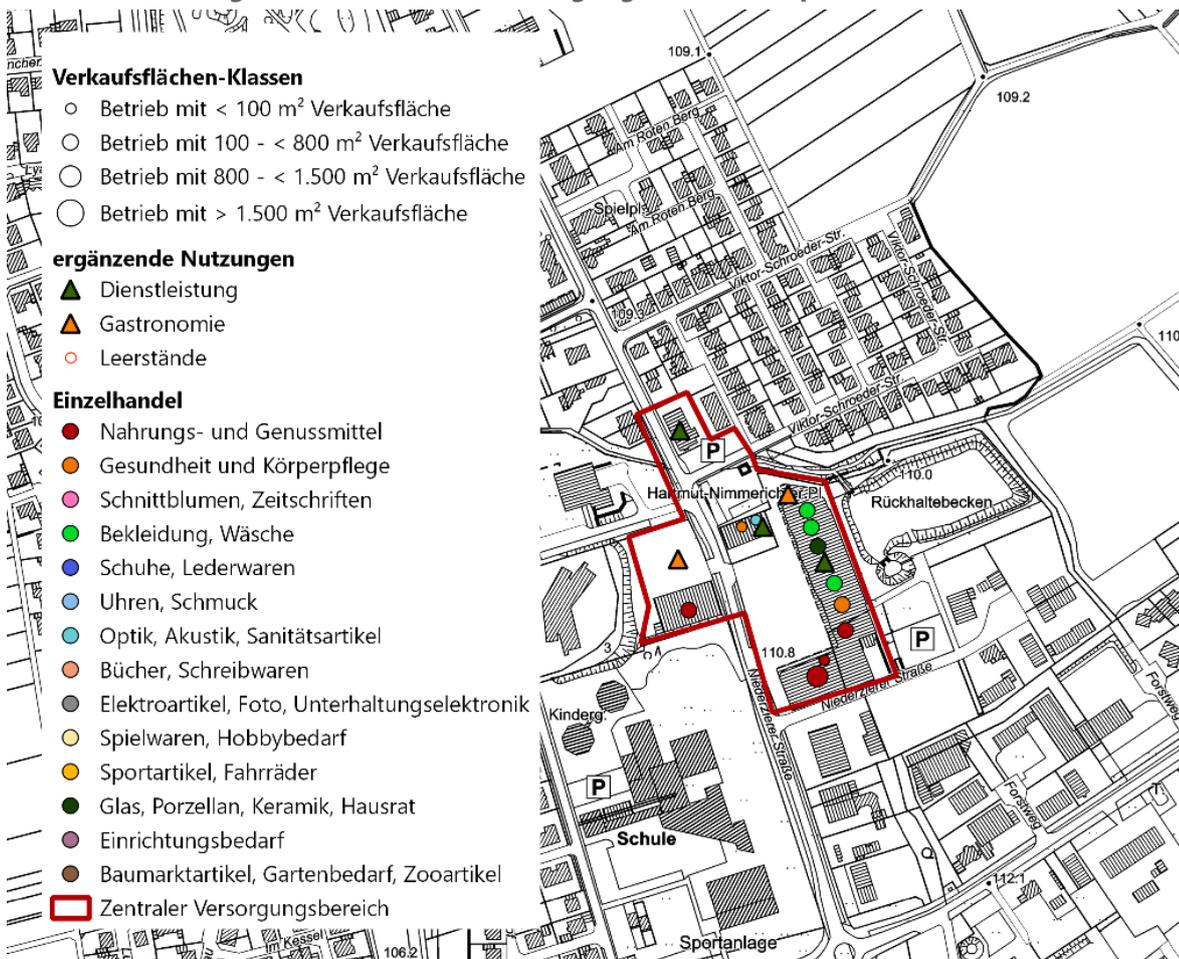
**Abb. 18: Verkaufsfläche und Umsatz des Zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Niederzier**

CIMA-Warengruppe	Verkaufsfläche		Umsatz	
	(in m <sup>2</sup> )	(in %)	(in Mio. €)	(in %)
<b>Täglicher Bedarf insgesamt</b>	<b>3.435</b>	<b>65</b>	<b>16,5</b>	<b>82</b>
Nahrungs- und Genussmittel	2.745	52	12,9	64
Gesundheit, Körperpflege	660	12	3,4	17
Schnittblumen, Zeitschriften	30	1	0,1	1
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>1.855</b>	<b>35</b>	<b>3,6</b>	<b>18</b>
Bekleidung, Wäsche	1.150	22	2,0	10
Schuhe, Lederwaren	0	0	0,0	0
Bücher, Schreibwaren	130	2	0,3	1
Spielwaren, Hobbybedarf	65	1	0,1	<1
Sportartikel, Fahrräder	0	0	0,0	0
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.
Uhren, Schmuck	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	135	3	0,3	1
Einrichtungsbedarf	100	2	0,2	1
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	140	3	0,4	2
<b>SUMME</b>	<b>5.290</b>	<b>100</b>	<b>20,1</b>	<b>100</b>

n. a.: aufgrund von Datenschutzgründen nicht auszuweisen  
 Quelle: cima (2021)

In Abb. 19 wird die Nutzungsstruktur des Zentralen Versorgungsbereichs mit dem vorhandenen Bestand an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben dargestellt.

**Abb. 19: Nutzungsstruktur Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Niederzier**



Quelle: cima (2021)

Mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.400 m<sup>2</sup> und einem Umsatz von rd. 16,5 Mio. € mit Waren des täglichen Bedarfs dominiert die Nahversorgungsfunktion; die Lebensmittelanbieter EDEKA, NETTO und PENNY sowie der Drogeriemarkt DM stellen ein breites und hinsichtlich der Sortimente auch tiefes Warenangebot dar.

Gleichzeitig wird der mittel- und langfristige Bedarf durch mehrere Fachmärkte (KIK, TAKKO, NKD) und einzelne Fachgeschäfte (ROSEN APOTHEKE, HÖRSYSTEME MÜLLER) insbesondere im Segment Bekleidung abgedeckt. Eine TEDI-Filiale deckt für weitere Warengruppen Teile des Grundbedarfs ab.

**Abb. 20: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Niederzier**

Quelle: cima (2021)

Städtebaulich handelt es sich um bei dem Objekt „Neue Mitte Niederzier“ um eine typische Fachmarktarchitektur mit einem zentralen Stellplatzangebot; der angrenzende Hartmut-Nimmerrichter-Platz verfügt eine städtebauliche Aufenthaltsqualität und eignet sich für kleinere Veranstaltungen etc.

Durch den Neubau der Feuerwache ist die städtebauliche Entwicklung des gesamten Standortbereichs weitgehend abgeschlossen, für eine räumliche Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereichs stehen keine Potenzialflächen zur Verfügung. Da der Standort aber bereits heute mit den angeführten Anbietern über ein Angebot verfügt, das der Größe der Gemeinde und der Funktion des Standortbereichs entspricht, ist dies planerisch nicht als Defizit anzusehen.

Zur langfristigen Sicherung des Zentralen Versorgungsbereichs sollten vor allem folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Stärkung der Zentrumsfunktion durch eine Nutzung des Hartmut-Nimmerrichter-Platz als Treffpunkt und Veranstaltungsort für die Bürger\*innen der Ortsteile Niederzier und Oberzier bzw. für gesamtgemeindliche Veranstaltungen
- Vermeidung von Leerständen durch regelmäßige Gespräche mit den ansässigen Unternehmen und frühzeitiges gegensteuern; aktuell sind keine Leerstände vorhanden

## 7.2 Einzelhandelsentwicklung im Zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Huchem-Stammeln

Das in Kap. 6.2 enthaltene Zentrenkonzept für die Gemeinde Niederzier grenzt für den Ortsteil Huchem-Stammeln einen Zentralen Versorgungsbereich ab, der den Einzelhandelsbesatz des Objektes Rurbenden 2 (u. a. REWE-Center, ALDI, DM, BÄCKEREI MOOS und INTERSPORT DRUCKS) und die Geschäfte im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Karolingerstraße (POST-KIOSK, SPORT FERGEN, KAROLINGER-APOTHEKE) einschließt.

Mit acht Betrieben, einer Gesamtverkaufsfläche von 6.660 m<sup>2</sup> und einem ausgeprägten Schwerpunkt auf den nahversorgungsrelevanten Sortimenten erfüllt der Standortbereich die Anforderung an die Mindestausstattung eines Nahversorgungszentrums in vollem Umfang (Abb. 21). Auch die ergänzenden Dienstleister (Eiscafé, Physiotherapie, Logopädie, Fahrschule) entsprechen dieser Funktionszuweisung.

**Abb. 21: Verkaufsfläche und Umsatz im Zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Huchem-Stammeln**

cima-Warengruppe	Verkaufsfläche		Umsatz	
	(in m <sup>2</sup> )	(in %)	(in Mio. €)	(in %)
<b>Täglicher Bedarf insgesamt</b>	<b>4.920</b>	<b>74 %</b>	<b>26,5</b>	<b>79 %</b>
Nahrungs- und Genussmittel	3785	57 %	20,0	60 %
Gesundheit, Körperpflege	1.080	16 %	6,3	19 %
Schnittblumen, Zeitschriften	55	1 %	0,2	1 %
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>1.740</b>	<b>26 %</b>	<b>7,0</b>	<b>21 %</b>
Bekleidung, Wäsche	155	2 %	0,8	3 %
Schuhe, Lederwaren	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.
Bücher, Schreibwaren	90	1 %	0,5	1 %
Spielwaren, Hobbybedarf	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.
Sportartikel, Fahrräder	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.
Uhren, Schmuck	0	0 %	0,0	0 %
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	0	0 %	0,0	0 %
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.
Einrichtungsbedarf	0	0 %	0,0	0 %
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	105	2 %	0,6	2 %
<b>SUMME</b>	<b>6.660</b>	<b>100 %</b>	<b>33,5</b>	<b>100 %</b>

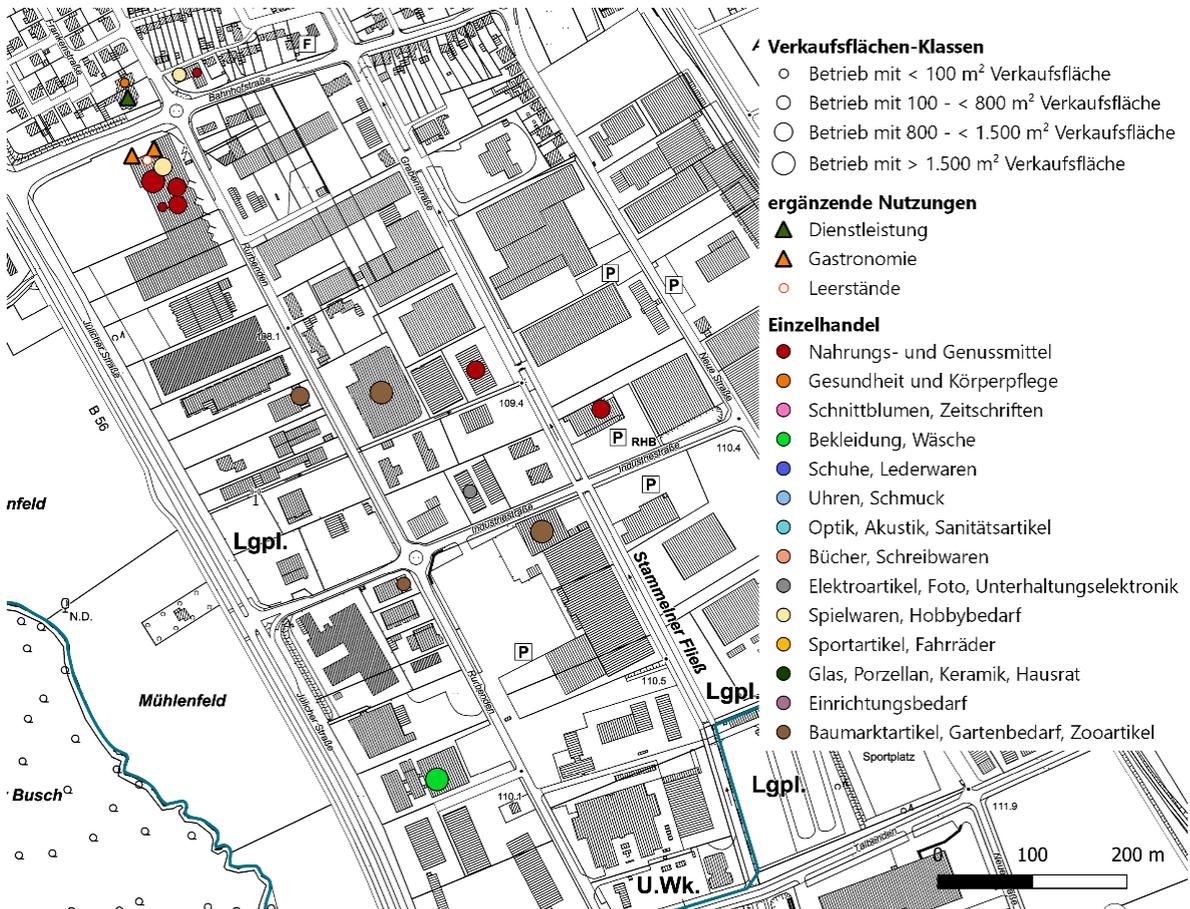
n. a.: aufgrund von Datenschutzgründen nicht auszuweisen

Quelle: cima (2021)

Der Zentrale Versorgungsbereich verbindet den gewachsenen Einzelhandelsbesatz im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Karolingerstraße mit dem Einzelhandelsobjekt Rurbenden 2. Beide Teilbereiche ergänzen sich in ihrem Angebot.

Zum Zeitpunkt der Erhebung geschlossen war ein erst im Februar 2020 eröffneter Zoofachmarkt (rd. 645 m<sup>2</sup> VKF), weitere Leerstände sind derzeit nicht vorhanden.

**Abb. 22: Nutzungsstruktur Nahversorgungszentrum Huchem-Stammeln und Gewerbegebiet Rurbenden**



Mit der Bezeichnung „Nahversorgungszentrum“ wird klargestellt, dass dem Zentrum planerisch eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung des Stadtteils mit Waren des täglichen Bedarfs zugewiesen wird (s. hierzu auch die Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente in Kap. 8.5.2). Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur im Hauptzentrum Niederzier zulässig. Ansässige Betriebe genießen Bestandsschutz.

Aufgrund der räumlichen Strukturen mit der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung im Norden, den gewerblichen Nutzungen im Süden und Osten sowie der Jülicher Straße (B 56) im Westen bestehen keine Möglichkeiten zur räumlichen Erweiterung des Nahversorgungszentrums. Da das Zentrum bereits heute über ein qualifiziertes und differenziertes Angebot an Waren des täglichen Bedarfs verfügt, ist aus planerischer Sicht ein Vorhalten von größeren Entwicklungsflächen auch nicht erforderlich. Neben der Nachnutzung des o. g. Ladenlokals ist langfristig auch eine begrenzte Erweiterung durch die Umnutzung einer Teilfläche des derzeitigen Parkplatzes des Objektes Rurbenden 2 ggfs. zu prüfen.

Zur langfristigen Sicherung des Nahversorgungszentrums sind daher derzeit über die Neuvermietung der ehemaligen Zoofachmarktfäche hinaus keine umfangreicheren Maßnahmen erforderlich; unter Berücksichtigung der hohen Kundenfrequenz und sowie des Marktauftritts und der Verkaufsflächen-dimensionierung der vorhandenen Anbieter erscheint das Zentrum auch langfristig nicht gefährdet.

Abb. 23: Zentralen Versorgungsbereich Huchem-Stammeln



Quelle: cima (2021)

### 7.3 Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet Rurbenden

Auch ohne das zum Nahversorgungszentrum Huchem-Stammeln zählende Objekt Rurbenden 2 zählt das Gewerbegebiet Rurbenden mit den ansässigen acht Einzelhandelsbetrieben, die rd. 22.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem Gesamtumsatz von 52,3 Mio. € darstellen, zu den größten Einzelhandelsstandorten im Gemeindegebiet. Hierbei handelt es sich um mehrere, groß- und kleinflächige Betriebe, die innerhalb des Gewerbegebietes verstreut ansässig sind. Als großflächige Einzelhandelsbetriebe sind der HORNBACH-Baumarkt, der JAWOLL-Sonderpostenmarkt, das KRAUSE OUTLET A4, ein TRINKGUT-Getränkemarkt sowie eine LIDL-Filiale hervorzuheben. Sowohl nach der Verkaufsfläche (87 % der Gesamtverkaufsfläche) als auch dem Umsatz (82 % des Gesamtumsatzes) dominiert das Angebot des mittel- und langfristigen Bedarfs. Abb. 24 verdeutlicht, dass zwar auf das nicht-zentrenrelevante Sortiment der Baumarktartikel 71 % der Verkaufsfläche und 63 % des Umsatzes entfällt, gleichzeitig aber auch die nahversorgungsrelevanten (u. a. rd. 2.600 m<sup>2</sup> VKF Nahrungs- und Genussmittel) und zentrenrelevanten Sortimente (u. a. rd. 1.500 m<sup>2</sup> VKF Bekleidung) nicht nur als Randsortimente angeboten werden.

Von den vorhandenen Einzelhandelsobjekten wird derzeit das Objekt Rurbenden 10 (ehemals „Tepich Essers“) nur interimswise durch einen Sonderverkauf von Gartenpflanzen im Außenbereich genutzt. Eine dauerhafte Nachnutzung wird derzeit vom Eigentümer verfolgt.

**Abb. 24: Verkaufsfläche und Umsatz im Gewerbegebiet Rurbenden**

cima-Warengruppe	Verkaufsfläche		Umsatz	
	(in m <sup>2</sup> )	(in %)	(in Mio. €)	(in %)
<b>Täglicher Bedarf insgesamt</b>	<b>2.800</b>	<b>13 %</b>	<b>9,3</b>	<b>18 %</b>
Nahrungs- und Genussmittel	2.560	12 %	8,6	16 %
Gesundheit, Körperpflege	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.
Schnittblumen, Zeitschriften	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>19.310</b>	<b>87 %</b>	<b>43,0</b>	<b>82 %</b>
Bekleidung, Wäsche	1.500	7 %	5,3	10 %
Schuhe, Lederwaren	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.
Bücher, Schreibwaren	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.
Spielwaren, Hobbybedarf	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.
Sportartikel, Fahrräder	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	1.030	5 %	2,8	5 %
Uhren, Schmuck	0	0 %	0,0	0 %
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	0	0 %	0,0	0 %
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.
Einrichtungsbedarf	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.
Baummarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	15.670	71 %	33,0	63 %
<b>SUMME</b>	<b>22.110</b>	<b>100 %</b>	<b>52,3</b>	<b>100 %</b>

n. a.: aufgrund von Datenschutzgründen nicht auszuweisen

Quelle: cima (2021)

Bei dem Gewerbegebiet Rurbenden handelt es sich planungsrechtlich nach dem Regionalplan um einen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB). Im Flächennutzungsplan der Gemeinde wird das Gebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Hiervon ausgenommen sind die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, für die jeweils räumlich getrennte Sondergebiete Großflächige Einzelhandel mit der Festlegung des entsprechenden Betriebstyps (z. B. Teppichfachmarkt) dargestellt wurden.

**Abb. 25: Gewerbegebiet Rurbenden**


Quelle: cima (2021)

In Hinblick auf die Nutzungsstrukturen ist festzustellen, dass neben den verschiedenen Einzelhandelsbetrieben das Gebiet durch Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, des Handwerks und den diesen Betrieben zuzuordnenden Dienstleistern (Reinigungs- und Wartungsfirmen etc.) geprägt ist. Mit Ausnahme von einzelnen Betriebswohnungen fehlen Wohnnutzungen ebenso wie soziale Einrichtungen o.ä.; der Standort ist zusammenfassend als städtebaulich nicht-integrierter Gewerbestandort an der BAB 4 mit einer sehr guten regionalen und überregionalen Erreichbarkeit zu charakterisieren.

Hiervon abzugrenzen ist das in Kap. 7.2 räumlich definierte Nahversorgungszentrum Huchem-Stammeln an der Bahnhofstraße mit dem Objekt Rurbenden 2. Es handelt sich hierbei nach dem Regionalplan um den Teil eines Allgemeinen Siedlungsbereichs, der den nördlichen Teil des Gewerbegebietes Rurbenden umfasst. Im Flächennutzungsplan wird das Grundstück Rurbenden 2 als Sonderbaufläche dargestellt.

Die Gemeinde Niederzier hat bereits in der Vergangenheit gezielt planungsrechtliche Schritte unternommen, um die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, die schädliche Auswirkungen auf die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung haben können auszuschließen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan C 25 „Gewerbegebiet Rurbenden“ sieht daher auch einen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten vor, zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Der Annexhandel ist auf 10 % der Betriebsfläche, jedoch maximal 700 m<sup>2</sup> VKF beschränkt. Für die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sind in Form von Fremdkörperfestsetzungen sechs Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel ausgewiesen worden, bei denen der Betriebstyp, die maximale Verkaufsfläche und die Sortimente auf den Bestand festgeschrieben wurden.

**Abb. 26: Rechtskräftiger Bebauungsplans C 25 Rurbenden (Ausschnitt)**



Quelle: Gemeinde Niederzier (2016)

Das vorliegende Einzelhandelskonzept bestätigt die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen für das Gewerbegebiet Rurbenden und ordnet den Standortbereich im Zentrenkonzept als „Sonderlage des großflächigen Einzelhandels ohne zentren- oder nahversorgungsrelevante Kernsortimente“ ein. Mögliche Veränderungen im Einzelhandelsbesatz sind in jedem Einzelfall in Hinblick auf ihre Stadt- und Regionalverträglichkeit zu prüfen.

Die **Notwendigkeit einer gezielten Steuerung des Einzelhandels** ergibt sich vor allem aus den formulierten Zielen des vorliegenden Konzeptes; insbesondere sei verwiesen auf

- das **Ziel 02 („Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf die planerisch im Zentrenkonzept definierten Zentralen Versorgungsbereiche und die nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandorte“)** und
- das **Ziel 03 („Planerische Steuerung der von zentren- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen in nicht-integrierten Lagen zu Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf die Zentren und die übrigen wohnungsnaher Versorgung“)**.

Gestützt wird diese planungsrechtliche Steuerung durch das **Zentrenkonzept**, dass sowohl für die **Ortsteile Niederzier und Oberzier** durch die Festlegung des Zentralen Versorgungsbereichs Niederzier als auch für den **Ortsteil Huchem-Stammeln** mit der Festlegung des Zentralen Versorgungsbereichs Huchem-Stammeln und der Einstufung des NETTO-Marktes an der Jülicher Straße als nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort die planerisch für die wohnungsnaher Versorgung geeigneten Standorte definiert. Gleiches gilt für den **Ortsteil Ellen**, für den im Zentrenkonzept ein potenzieller nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort definiert wird. Ohne eine planungsrechtliche Steuerung des Gewerbegebietes Rurbenden erscheint die verfolgte Einzelhandelsentwicklung an den angeführten Standorten zumindest mittelfristig gefährdet, indem möglichen Mieterwechsel innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche aufgrund der Verlagerung in das Gewerbegebiet nicht erfolgreich gestaltet werden können bzw. die Ansiedlung eines Nahversorgers im Ortsteil Ellen aufgrund einer weiter verschärften Wettbewerbssituation nicht gelingt.

## 7.4 Einzelhandelsentwicklung im Ortsteil Ellen

Das in Kap. 6.2 enthaltene Zentrenkonzept enthält für den Ortsteil Ellen zur Sicherstellung einer wohnungsnaher Nahversorgung der dort ansässigen rd. 2.000 Einwohnerinnen und Einwohnern die Darstellung eines „nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandortes in städtebaulich integrierter Lage“. Planerisch wird damit die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes oder eines -discounters befürwortet, ohne dass damit die Etablierung eines vollumfänglichen Nahversorgungszentrums mit einem breiten Angebot (Drogeriemarkt, Apotheke etc.) geplant ist.

### Verträgliche Dimensionierung eines Nahversorgers im Ortsteil Ellen

Zur Präzisierung dieses Konzeptansatzes in Hinblick auf die verträgliche Dimensionierung erfolgt nachfolgend beispielhaft die **Erstbewertung der Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittel-discounters (800 m<sup>2</sup> VKF) und eines Supermarktes mit 1.200 m<sup>2</sup> VKF aus planerischer Sicht**.

Legt man die Einwohner des Ortsteils zugrunde, so würde sich mit einer solchen Ansiedlung ein Index NuG-VKF je Einwohner von 0,33 (kleinflächiger Discounter) bzw. 0,49 (Supermarkt mit 1.200 m<sup>2</sup> VKF) ergeben. Die Werte und der Vergleichswert einer guten Grundausstattung (0,35 – 0,45 m<sup>2</sup> / Ew.) zeigen, dass ein Supermarkt den oberen Schwellenwert leicht übertrifft, während ein kleinflächiger Discounter ein Versorgungsangebot signalisiert, das sich auf dem Niveau des unteren Schwellenwertes befindet.

In die Bewertung einzubeziehen ist die Frage schädlicher Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere auf das gut zu erreichende Hauptzentrum im Ortsteil Niederzier. Die CIMA hat daher für beide Varianten aufbauend auf den vorliegenden Bestandsdaten und den marktüblichen Flächenleistungen derartiger Lebensmittelmärkte eine ökonomische Auswirkungsanalyse durchgeführt. Die Berechnungen zeigen die zu erwartenden Veränderungen der Kaufkraftströme und damit die ökonomischen Umsatzverluste der bestehenden Betriebe auf.

Für einen kleinflächigen Lebensmitteldiscounter wurden die durchschnittlichen Flächenleistungen eines kleineren Lebensmitteldiscounters (z.B. die Anbieter NORMA, NETTO und PENNY) zugrunde gelegt (3.500 – 5.200 € / m<sup>2</sup> VKF). Alle angeführten Betreiber realisieren auch Märkte in der zu Diskussion stehenden Größe; die Ansiedlung eines ALDI- oder LIDL-Marktes wird vor dem Hintergrund des räumlich begrenzten Einzugsgebiets und der Anforderungen dieser beiden Unternehmen an einen neuen Standort für wenig realistisch eingestuft. Für den Supermarkt wurden die durchschnittlichen Flächenleistungen der Firmen REWE und EDEKA verwendet (4.000 – 4.500 € / m<sup>2</sup> VKF).

Ausdrücklich sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Rückgriff auf die Kenndaten dieser Betreiber **keine Aussage über das Ansiedlungsinteresse dieser Betreiber** einschließt. Gegenstand der nachfolgenden Betrachtung ist allein die **Frage der gesamtgemeindlichen Verträglichkeit einer solchen Entwicklung**.

**Abb. 27: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmitteldiscounters in im Ortsteil Ellen für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel**

Standort	Umsatz	Umsatzumverteilung	
	(in Mio. €)	(in Mio. €)	(in %)
ZV Niederzier	12,9	1,20 – 1,50	9,3 – 11,6 %
ZV Huchem-Stammeln	19,9	0,80 – 1,35	4,0 – 6,8 %
NETTO Niederzier (nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort)	3,3	0,05 – 0,10	1,5 – 3,0 %
übrige Gemeindegebiet (u. a. GE-Gebiet Rurbenden)	11,2	0,15 – 0,25	4,5 – 7,6 %
diffus		0,20 – 0,30	
<b>SUMME</b>		<b>2,40 – 3,50</b>	

Quelle: cima (2021)

**Abb. 28: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Supermarktes (1.200 m<sup>2</sup> VKF) im Ortsteil Ellen für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel**

Standort	Umsatz	Umsatzumverteilung	
	(in Mio. €)	(in Mio. €)	(in %)
ZV Niederzier	12,9	1,90 - 2,10	14,7 - 16,3 %
ZV Huchem-Stammeln	19,9	1,25 - 1,40	6,3 - 7,0 %
NETTO Niederzier (nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort)	3,3	0,15	4,5 %
übrige Gemeindegebiet (u. a. GE-Gebiet Rurbenden)	11,2	0,45 - 0,55	4,0 - 4,9 %
diffus		0,25 - 0,30	
<b>SUMME</b>		<b>4,00 – 4,50</b>	

Quelle: cima (2021)

In Gerichtsurteilen wird regelmäßig davon ausgegangen, dass bei Umsatzverlusten von mehr als 10 % des derzeitigen Umsatzes eine vertiefende, auch qualitative Aspekte einbeziehende Begutachtung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall zeigt sich, dass bezogen auf den Zentralen Versorgungsbereich Niederzier bei der Ansiedlung eines Supermarktes mit 1.200 m<sup>2</sup> VKF dieser Orientierungswert deutlich übertroffen wird. Ein Funktionsverlust in Form der Schließung eines der vorhandenen Anbieter ist nicht auszuschließen, gleichzeitig unterstreichen die für die Erreichung des Zielumsatzes erforderliche Umsatzverlagerungsquoten die sich ergebende starke Wettbewerbssituation zwischen den beiden Standortbereichen.

Dagegen würde die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmitteldiscounters zwar auch im Wettbewerb mit den Anbietern in Niederzier und Huchem-Stammeln stehen, in diesem Fall ist aber nicht von einer Betriebsschließung der vorhandenen Betriebe an diesen beiden Standorten auszugehen.

Der Nahversorgungscharakter eines solchen Marktes wird unterstrichen durch die in Abb. 29 enthaltene Marktanteilsprognose: Die Ergebnisse zeigen, dass bei einer Abschöpfung von 30 - 37 % der NuG-Kaufkraft aus dem Ortsteil Ellen ein Kundenanteil von 50 – 57 % erreicht wird. Aus den weiteren Ortsteilen der Gemeinde Niederzier sind zur Erreichung des Zielumsatzes von 2,5 - 3,5 Mio. € eine Abschöpfung von max. 9 % der lokalen Kaufkraft (Oberzier) erforderlich. Alle Werte werden als realistisch erzielbare Marktanteile gewertet.

**Abb. 29: Marktanteilsprognose für einen kleinflächigen Lebensmitteldiscounters**

Ortsteile	Einwohner	NuG-Kaufkraftpotenzial in Mio. €	Abschöpfung		Kundenanteil in % der Kunden
			in % des lokalen Kaufkraftpotenzials	in Mio. €	
Ellen	2.043	4,7	30 - 37 %	1,4 - 1,7	50 - 57 %
Niederzier	3.731	8,6	4 - 6 %	0,3 - 0,5	14 - 15 %
Oberzier	3.122	7,2	7 - 9 %	0,5 - 0,6	18 - 20 %
übriges Gemeindegebiet	5.770	13,3	1 - 3 %	0,1 - 0,4	5 - 11 %
auswärtige Kunden		0,0		0,1- 0,2	4 - 6 %
<b>SUMME</b>				<b>2,5 - 3,5</b>	<b>100 %</b>

Quelle: cima (2021)

**Das vorliegende Zentrenkonzept schlägt daher die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes in Form eines Discounters im Ortsteil Ellen vor;** die abschließende Bestimmung einer stadt- und regionalverträglichen Dimensionierung des Nahversorgers sollte aber einer Verträglichkeitsuntersuchung vorbehalten bleiben. In diesem Zusammenhang sind auch die in Frage kommenden Flächen innerhalb des Ortsteil Ellen vertiefend in Hinblick auf ihre städtebauliche integrierte Lage zu prüfen.

## 8 Planungsrechtliche Instrumente und generelle planungsrechtliche Empfehlungen

### 8.1 Vorbemerkungen

Die größten Veränderungen im Einzelhandel gehen seit Jahren von der Entwicklung des großflächigen Einzelhandels aus. Der Gesetzgeber hat den Kommunen umfangreiche Möglichkeiten eingeräumt, die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels planungsrechtlich zu steuern. **Ziele der Landesplanung sind u. a. der Erhalt und die Weiterentwicklung der gewachsenen Zentren und die Sicherstellung qualifizierter wohnungsnaher Angebote mit Waren des täglichen Bedarfs.** Vorhaben an nicht integrierten Standorten, die dieser Zielsetzung widersprechen, können von den Kommunen bei Einsatz der entsprechenden planungsrechtlichen Instrumente abgelehnt werden.

Bis zum 31.12.2011 galt in Nordrhein-Westfalen das Gesetz zur Landesentwicklung (LEPro), auf dessen Grundlage die Ansiedlung von großflächigen Anbietern mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nur innerhalb „Zentraler Versorgungsbereiche“ zulässig war. Am 13.07.2013 trat der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel als Nachfolgeregelung zum LEPro in Kraft. Die dort enthaltenen Ziele und Grundsätze sind somit die maßgeblichen Prüfkriterien bei der Fragestellung, inwieweit ein Einzelhandelsvorhaben den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Der Sachliche Teilplan wurde inhaltlich unverändert in den neuen **Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen** (LEP NRW) übernommen, der am 08.02.2017 in Kraft getreten ist und in der aktuellen Fassung vom 12.07.2019 vorliegt.

Aus dem LEP NRW leiten sich wesentliche Anforderungen an ein kommunales Einzelhandelskonzept ab. Da Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nach dem Ziel 6.5-2 des LEP NRW nur in bestehenden oder neu geplanten Zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden können, sind die Kommunen weiterhin aufgefordert, in kommunalen Einzelhandelskonzepten die Zentralen Versorgungsbereiche sachlich begründet räumlich abzugrenzen.

Gleichzeitig enthält der LEP NRW eine **Liste der aus Sicht der Landesplanung und Raumordnung stets zentrenrelevanten Leitsortimente auf Landesebene:**

- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren, Schmuck

und

- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

Im LEP NRW wird aber auch klargestellt, dass weitere Sortimente von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden können.

Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 03.06.2002 ist jede Aufstellung der zentrenrelevanten Sortimente in Hinblick auf die Übereinstimmung mit den örtlichen Gegebenheiten zu überprüfen. Sollen zum Schutz des Innenstadtbereiches bestimmte Warensortimente an nicht-integrierten Standorten ausgeschlossen werden, bedarf es nach Ansicht des OVG einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation. Die begründete Ableitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste ist daher Bestandteil des vorliegenden Konzeptes.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept liefert mit der begründeten räumlichen Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche in Niederzier und in Huchem-Stammeln sowie der Vorlage einer aus den örtlichen Gegebenheiten abgeleiteten Niederzierer Sortimentsliste die beiden zentralen planungsrechtlichen Instrumente zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung.

## 8.2 Zum Begriff des Zentralen Versorgungsbereichs

Der Begriff des „Zentralen Versorgungsbereichs“ ist als „Planungskategorie“ erstmals mit der Neuregelung § 34 Abs. 3 BauGB in das Baurecht eingeführt worden. Demnach ist für die Genehmigung von Ansiedlungsvorhaben im so genannten unbeplanten Innenbereich nicht nur das Einfügen in die nähere Umgebung Voraussetzung. Es wurde auch festgesetzt, dass „keine schädlichen Auswirkungen“ auf Zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder benachbarten Gemeinden zu erwarten sein dürfen.

Was „Zentrale Versorgungsbereiche“ konkret sind, wie sie abzugrenzen sind und worin sie sich konkret manifestieren, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgegeben. Verwiesen wird auf die Planungspraxis und die Kommentierung durch die Rechtsprechung. Gesetzgebungsinitiativen einzelner Bundesländer bzw. die Verankerung des Begriffs „Zentraler Versorgungsbereich“ in Landesentwicklungsprogrammen oder Einzelhandelserlassen haben ebenfalls zu einer weiteren Ausgestaltung des neuen planungsrechtlichen Instrumentariums geführt.

Das OVG NRW hat bereits in einer Entscheidung vom 11.12.2006 den Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ wie folgt definiert: „Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde – ggf. auch nur eines Teils des Gemeindegebietes – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind.“

Die Rechtsvorschriften und vorliegende Rechtsurteile liefern weitere Vorgaben für die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche:

- Innerhalb eines Gemeindegebietes sind entsprechend der festgelegten Zentren die Zentralen Versorgungsbereiche räumlich abzugrenzen.
- Rechtsurteile haben klargestellt, dass eine Stadt mehrere Zentrale Versorgungsbereiche ausweisen kann. Dies gilt insbesondere für polyzentrisch strukturierte Städte mit eigenständigen Stadtteilen und Siedlungsbereichen oder Städte mit ausgeprägten Stadtteilstrukturen und deutlicher Aufteilung von Versorgungsbereichen.<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Vgl. auch Berkemann, Halama (2005): Erstkommentierung zum BauGB 2004, S. 361.

- Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein. Es reicht nicht aus, sie vage, z. B. als kreisförmige Markierung, zu definieren. Es hat eine parzellenscharfe Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im Zentralen Versorgungsbereich liegen und somit schützenswert sind.<sup>11</sup>
- Für die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche sind die angeführten Kriterien zu beachten (Vielfalt und Umfang der Angebote, Nutzungsmix, integrierte Lage, verkehrliche Erreichbarkeit). Neben den vorhandenen Strukturen sind Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen ebenso wie sonstige raumordnerische oder städtebauliche Konzeptionen zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich, dass Zentrale Versorgungsbereiche zum Zeitpunkt der Festlegung nicht bereits vollständig als Zentrale Versorgungsbereiche entwickelt sein müssen; sie sollten zum Zeitpunkt der Festlegung jedoch bereits als Planung eindeutig erkennbar sein.
- Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch ein gemischtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen) aus, die städtebaulich und funktional eine Einheit bilden. Die Vielfalt der erforderlichen Angebote hängt von der Funktion eines Zentralen Versorgungsbereiches ab. In dem Hauptzentrum einer größeren Gemeinde ist das Angebot vielfältiger als in dem Hauptzentrum einer kleineren Gemeinde. Neben- und Nahversorgungszentren ordnen sich hinsichtlich ihrer Ausstattung mit Versorgungsangeboten dem Hauptzentrum einer Gemeinde unter. Bei der Beurteilung des Einzelhandelsangebotes sind die Betriebsformen, die nach Branchen differenzierten Angebote sowie die Sortimentsbreite und -tiefe zu beachten.

Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein Einzelhandelsstandort als Zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, hat die cima in Anlehnung an die angeführten Rechtsvorschriften folgende Bewertungsmaßstäbe angelegt:

- Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes,
- Umfang des vorhandenen Dienstleistungsbesatzes,
- städtebaulich integrierte Lage,
- Erreichbarkeit (insbesondere ÖPNV, fußläufige Erreichbarkeit),
- vorhandene funktionale, städtebauliche und räumliche Strukturen,
- heutige und geplante Versorgungsfunktion,
- städtebauliche Planungen der Gemeinde.

Hierbei gilt es, die aktuelle Situation und die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten gleichermaßen zu berücksichtigen.

---

<sup>11</sup> Vgl. Geyer, Donimik (2005): Neuregelungen für den Einzelhandel. In: PlanerIn, Heft 3. 2005.

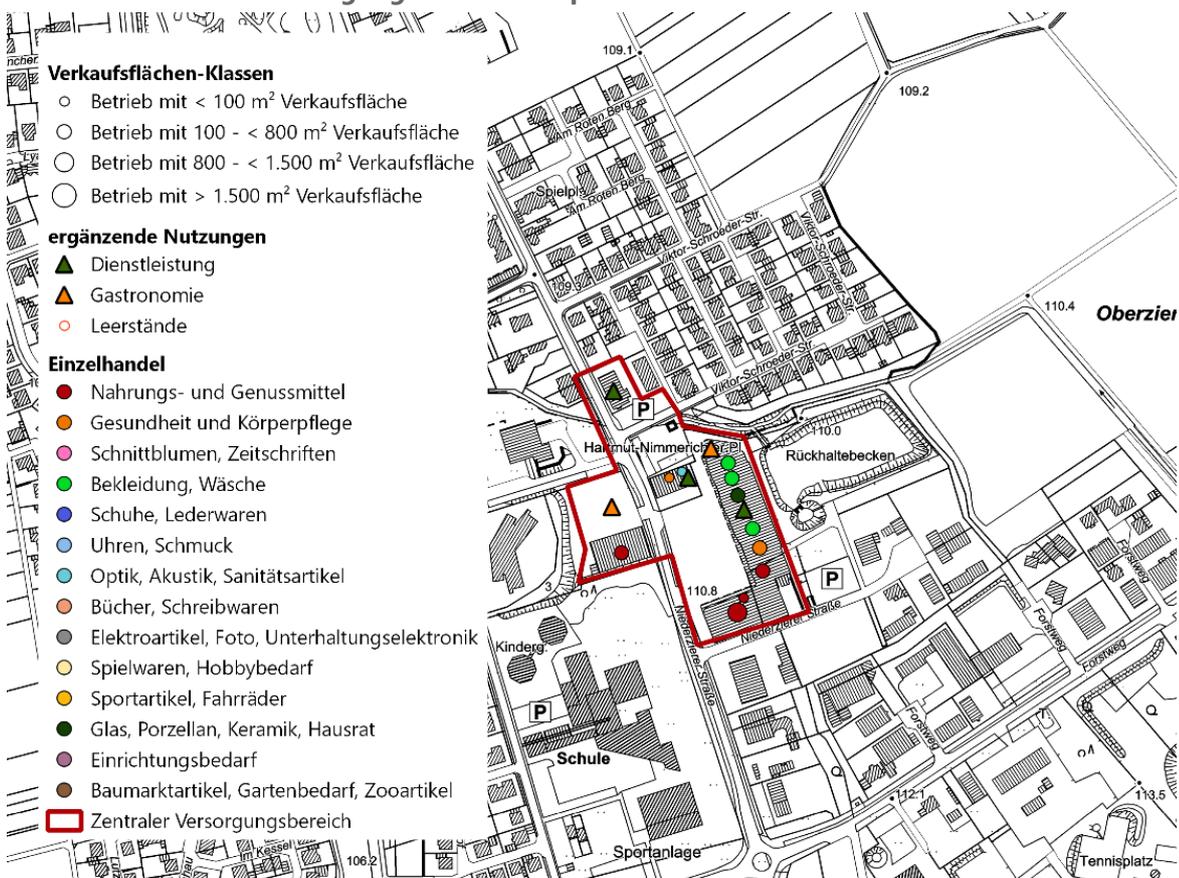
### 8.3 Räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Niederzier

Bereits das von der Gemeinde erarbeitete Fachkonzept „Festlegung eines Zentralen Versorgungsbereichs in der Gemeinde Niederzier“ aus dem Jahr 2010 enthält eine sachlich begründete Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereichs für den Ortsteil Niederzier.

Der Zentrale Versorgungsbereich umfasst den Einzelhandelsbesatz der Neuen Mitte Niederzier an der Mühlenstraße und schließt das direkte Umfeld mit dem benachbarten NETTO-Markt ebenso ein, wie den Hartmut-Nimmerrichter-Platz mit dem Sparkassengebäude. Das Zentrum übernimmt eine Nahversorgungsfunktion für die zwischenzeitlich städtebaulich zusammengewachsenen Ortsteile Niederzier und Oberzier und den Ortsteilen Hambach und Ellen mit zusammen rd. 10.200 Einwohnern, gleichzeitig kommt dem Standort im Bereich der mittel- und langfristigen Bedarfsgüter eine gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion zu. Eine Übersicht und Bewertung des vorhandenen Geschäftsbesatz und seiner zukünftigen Entwicklung enthält Kap. 7.1, so dass an dieser Stelle auf dieses Kapitel verwiesen wird.

Die räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs ist Abb. 30 zu entnehmen.

**Abb. 30: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Niederzier 2022**



Quelle: cima (2021)

Der Zentrale Versorgungsbereich wird im Norden und Westen von Wohnbebauungen, u.a. der Seniorenwohnanlage Sophienhof, im Osten von einer Grünfläche (Regenrückhaltebecken), im Süden von Gewerbenutzungen und im Westen von einer Gesamtschule und einem Kindergarten umgeben.

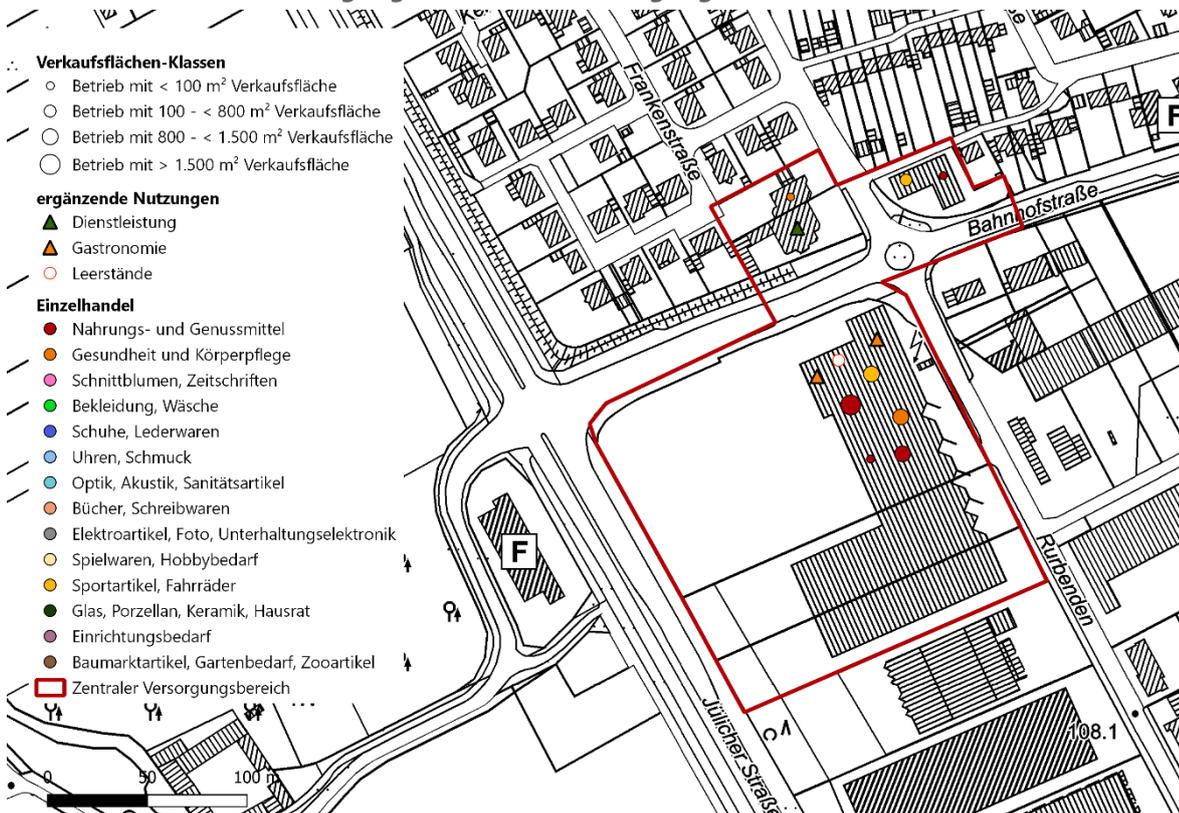
Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die rd. 350 m entfernte Bushaltestelle Weiherhof gegeben. Diese Bushaltestelle wird von den sieben Buslinien angefahren, die nicht nur das Gemeindegebiet erschließen, sondern auch über die Gemeindegrenzen hinweg die Anbindung an die Nachbarkommunen Düren, Jülich und Merzenich sicherstellen. Schließlich befindet sich die Haltestelle Schulzentrum ebenfalls in einer fußläufigen Entfernung zu dem Hauptzentrum.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Hauptzentrum Niederzier sowohl in Hinblick auf den Geschäftsbesatz als auch nach den Anforderungen einer städtebaulich integrierten Lage den rechtlichen Anforderungen eines Zentralen Versorgungsbereichs entspricht.

## 8.4 Räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Huchem-Stammeln

In dem Dokument „Festlegung eines Zentralen Versorgungsbereiches in der Gemeinde Niederzier“ aus dem Jahr 2010 wurde die Einzelhandelsagglomeration in Huchem-Stammeln nicht als Zentralen Versorgungsbereich, sondern lediglich als Sonderstandort klassifiziert, da er nicht weiter anwachsen soll. Aufgrund seiner funktionalen Durchmischung und der Bedeutung als Nahversorgungsstandort für die westlichen Ortsteile wird in der Abb. 31 ein Zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt. Ohne eine derartige planerische Zielaussagen bliebe die Nahversorgung der rd. 4.500 Einwohner im westlichen Gemeindegebiet nicht abschließend geklärt.

**Abb. 31: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Huchem-Stammeln**



Quelle: cima (2021)

Strukturprägende Betriebe in dem Zentralen Versorgungsbereich in Huchem-Stammeln sind das großflächige REWE-Center, ein großflächiger ALDI-Markt und der Anbieter INTERSPORT DRUCKS.

Im Norden grenzt an den Zentralen Versorgungsbereich Wohnbebauungen des Ortsteils Huchem-Stammeln an. Aufgrund der Siedlungsanbindung im Norden ist eine fußläufige Erreichbarkeit des Zentralen Versorgungsbereichs gewährleistet. Die in dem Zentralen Versorgungsbereiches gelegene Bushaltestelle Apotheke wird von den Buslinien 236 und N01 angefahren und stellt so die Erreichbarkeit des Zentralen Versorgungsbereiches mit dem ÖPNV innerörtlich und über die Gemeindegrenzen hinaus sicher.

Eine Übersicht und Bewertung des vorhandenen Geschäftsbesatz und seiner zukünftigen Entwicklung enthält Kap. 7.1.

## 8.5 Niederzierer Sortimentsliste

### 8.5.1 Vorbemerkung

Zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung müssen in den Bebauungsplänen bei der Ausweisung von Sondergebieten die zulässigen bzw. nicht zulässigen Sortimente detailliert aufgelistet werden. Außerdem sollte in den Gewerbegebieten die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gezielt festgelegt werden. Um innerhalb des Gemeindegebietes eine einheitliche Vorgehensweise sicherzustellen, empfiehlt es sich, auf der Basis eines Einzelhandelskonzeptes die in der jeweiligen Kommune als nahversorgungsbzw. zentrenrelevant einzustufenden Sortimente zu definieren und diese Liste in die textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne aufzunehmen.

Die nachfolgend aufgeführte Sortimentsliste definiert die nahversorgungsbzw. zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente für die Gemeinde Niederzier. Sie ist aus den örtlichen Standortstrukturen abgeleitet und somit eine maßgebliche Entscheidungsgrundlage zur örtlichen Einzelhandelssteuerung. Sie erfüllt damit die Bedingungen der aktuellen Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte.

Ein pauschaler Hinweis auf die Auflistung der nahversorgungsbzw. zentrenrelevanten Sortimente aus der Anlage 1 des Landesentwicklungsplan NRW oder auch der Rückgriff auf andere Listen (z. B. sogenannte „Kölner Liste“) im Rahmen der baurechtlichen Steuerung reicht nicht aus und ist rechtsfehlerhaft.

Das OVG Münster hat mit seinen Urteilen vom 09.10.2003 und 22.04.2004 deutlich gemacht, dass baurechtliche Festsetzungen in Bezug auf Sortimentsfestsetzungen „nicht unbestimmt“ bleiben dürfen und baurechtliche Festsetzungen sich auf aus der Örtlichkeit abgeleitete Sortimentslisten beziehen müssen. Gleichmaßen sind Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen in Teilen des Stadtgebietes nur fundiert zu begründen, wenn sie auf nachvollziehbaren kommunalen Einzelhandelskonzepten bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzepten beruhen.<sup>12</sup>

Unbedingt zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass die Sortimentsliste im Wesentlichen die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) regelt: Auch wenn ein Sortiment als zentrenrelevant eingestuft wird, darf es z. B. in Mischgebieten außerhalb der Innenstadt in Form eines kleineren Fachgeschäftes angeboten werden. Ein Blumenladen oder eine Bäckerei sind daher auch weiterhin außerhalb der Zentralen Versorgungskerne zulässig. Dagegen kann z. B. die Ansiedlung eines Textil- oder Schuhfachmarktes in einem Gewerbegebiet gezielt mit Hilfe der Sortimentsliste planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

<sup>12</sup> OVG Münster vom 09.10.2003 AZ 10a D 76/01.NE. Nichtigkeit eines Bebauungsplanes aufgrund nicht konkreter Sortimentsfestsetzungen in der Gemeinde Rhede; OVG Münster vom 22.04.2004 AZ: 7a D 142/02.NE: Bestätigung der baurechtlichen Festsetzungen in der Stadt Sundern auf Basis eines nachvollziehbaren Einzelhandelskonzeptes.

Zur Klarstellung sei zudem daraufhin gewiesen, dass neben den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auch die nicht-nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs zulässig sind.

### 8.5.2 Zur Ableitung der Niederzierer Sortimentsliste

Bei der Ableitung der Niederzierer Liste hat die cima die folgenden Grundsätze zur Beurteilung der einzelnen Sortimente herangezogen:

**Nahversorgungsrelevant** sind Sortimente, die täglich oder wöchentlich nachgefragt werden (periodischer Bedarf). Die nahversorgungsrelevanten Sortimente werden gleichzeitig auch den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Als **zentrenrelevant** werden die Sortimente bezeichnet, die darüber hinaus

- für die Funktionstüchtigkeit der Zentren als Einkaufsort von Bedeutung sind (z. B. als Hauptsortiment eines Frequenzbringers),
- vom Kunden ohne Probleme auch bei der Lage der Geschäfte in einer Innenstadt oder in einem Stadtteilzentrum abtransportiert werden können,
- von den Synergieeffekten und den Passantenfrequenzen einer Innenstadt oder eines Stadtteilzentrums profitieren.

Es kann sich dabei sowohl um Sortimente handeln, die bereits heute im nennenswerten Umfang in dem Zentralen Versorgungsbereich Niederzier angeboten werden, als auch um solche Warengruppen, die bislang dort nur untergeordnete Bedeutung haben, aber aus planerischer Sicht Bestandteil des innerörtlichen Angebotes sein sollten.

**Nicht-zentrenrelevante** Sortimente sind hingegen vor allem Sortimente,

- die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfes aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht oder nur sehr eingeschränkt in einer Innenstadt oder einem Stadtteilzentrum angeboten werden können,
- die aufgrund ihrer Beschaffenheit (Gewicht, Größe etc.) von den Kunden nur schwierig aus einer Innenstadt oder einem Stadtteilzentrum abtransportiert werden können.

Nicht zentrenrelevante Sortimente werden meist überwiegend an nicht-integrierten Standorten angeboten.

### Änderungen gegenüber der Sortimentsliste Niederzier 2010

Die aktualisierte Sortimentsliste Niederzier entspricht weitgehend der Liste aus dem Jahr 2010. Folgende Veränderungen wurden vorgenommen:

- **Berücksichtigung der neuen LEP-Vorgaben**, nach denen bestimmte Sortimente unabhängig von der örtlichen Situation stets zentrenrelevant sind: Angel-, Jagd-, Reitsport- und Campingartikel sind entsprechend der Vorgaben des LEP nicht mehr zentrenrelevant, sodass ein entsprechender großflächiger Anbieter gegebenenfalls auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zulässig ist, sofern es sich um einen Standort im Allgemeinen Siedlungsbereich gemäß Regionalplan handelt.
- **Neubewertung einzelner Warengruppen**: Die Warengruppe „pharmazeutische Artikel, Arzneimittel“ ist zukünftig zentrenrelevant, bisher war sie als nahversorgungsrelevant eingestuft worden. Es wird damit der Bedeutung der ansässigen Apotheken als Frequenzbringer der Zentren größere Bedeutung zugemessen.
- **Vereinfachung und Straffung der Liste**

### Definition der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Mit Blick auf die Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Niederzier sind folgende Sortimente als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit- und Körperpflege
- Zeitschriften, Zeitungen

Die Aufstellung berücksichtigt die nachfolgenden spezifischen Aspekte des Handels in Niederzier sowie das allgemeine Verbraucherverhalten:

- Die aufgeführten Sortimente finden sich bereits heute in Form von Einzelhandelsbetrieben in den Zentralen Versorgungsbereichen und tragen dort maßgeblich zur Versorgungsfunktion bei. Die Sicherung und Weiterentwicklung der wohnungsnahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs gehört zu den wesentlichen Zielen des Einzelhandelskonzeptes.
- **Nahrungs- und Genussmittel** werden in beiden Zentren durch die vorhandenen Supermärkte und Discounter sowie Bäckereien angeboten.
- Das Sortiment **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** wird in den beiden Zentren durch Filialen der Fa. DM und in Form von Randsortimenten der ROSEN-Apotheke sowie der Lebensmittelmärkte qualifiziert abgedeckt; zur Förderung einer Konzentration entsprechender Anbieter wird das Sortiment als nahversorgungsrelevant eingestuft.
- **Zeitschriften und Zeitungen** gehören zu den täglichen Bedarfsgütern; d. h. sie werden oft in Verbindung mit weiteren periodischen Bedarfsgütern wie Nahrungs- und Genussmitteln gekauft. Dieses Sortiment wird bereits als Randsortiment von den Lebensmittelmärkten vorgehalten. Die Aufstellung entspricht somit dem allgemeinen Verbraucherverhalten und unterstützt die im Einzelhandelskonzept als Ziel formulierte Sicherstellung einer wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung.

### Definition der zentrenrelevanten Sortimente

Die nachfolgenden Warengruppen wurden 2010 als zentrenrelevant eingestuft:

- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
- Telekommunikationsgeräte
- Geräte der Unterhaltungselektronik
- Haushaltstextilien ohne Bettwaren (z. B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge)
- Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte ohne Waschmaschinen, Kühlschränke, Spülmaschinen, Herde und Öfen)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Haushaltsgegenstände (Koch-, Brat- und Tafelgeschirr, Schneidwaren, Bestecke)
- Musikinstrumente und Musikalien
- Bücher
- Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- Bespielte Ton- und Bildträger
- Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe ohne Sportgroßgeräte, Campingartikel)
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel (über Nahversorgungsrelevanz hinausgehend)

Einzelne Warengruppen wurden in der Sortimentsliste Niederzier 2022 zusammengefasst bzw. umbenannt, um Missverständnisse zu vermeiden. Die nachfolgende Liste enthält Warengruppen, die als **zentrenrelevant** eingestuft werden, da sie gegenwärtig zu den Kern- bzw. Teilsortimenten des örtlichen Facheinzelhandels in den Zentralen Versorgungsbereichen gehören bzw. diese eine strategische Bedeutung für die Zentrumsentwicklungen und die Frequenzsicherung des innerörtlichen Einzelhandels übernehmen können. Ferner wurde bei der Zuordnung die im Landesentwicklungsplan aufgeführte Liste der zentrenrelevanten Leitsortimente beachtet; diese Sortimente sind nachfolgend fett hervorgehoben.

- **Bekleidung / Wäsche**
- **Glas / Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren**
- Haus- und Heimtextilien (inkl. Gardinen, Haus- und Tischwäsche, Stoffe; ohne Matratzen)
- **Papier / Bürobedarf / Schreibwaren**
- **medizinische, orthopädische und pharmazeutische Artikel**
- optische und akustische Geräte
- **Spielwaren / Bastelartikel**
- **Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)**
- **Uhren, Schmuck**
- **Foto**
- Musikinstrumente und Musikalien, Nähbedarf, Briefmarken und vergleichbare Hobbyartikel
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör
- Schnittblumen

Die Zentrenrelevanz dieser Sortimente begründet sich über die Vorgaben des LEP hinaus wie folgt:

- In beiden Zentralen Versorgungsbereichen befindet sich jeweils eine Apotheke. Das Sortiment pharmazeutische Artikel (Arzneimittel) wird bereits aufgrund dieses Besatzes als zentrenrelevant eingestuft. Darüber hinaus ist mit dem Hörgeräteakustik Anbieter MÜLLER im Hauptzentrum Niederzier ein weiterer Anbieter des Sortimentes **medizinische, orthopädische und pharmazeutische Artikel** bzw. von optischen und akustischen Geräten vorhanden.
- Das Sortiment **Bekleidung und Wäsche** ist bereits im Zentralen Versorgungsbereich Niederzier durch drei Anbieter (TAKKO, NKD und KIK) vorhanden. Als Randsortiment ist es auch in weiteren Einzelhandelsbetrieben zu finden.
- **Sportartikel / Sportbekleidung / Sportschuhe** werden innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Huchem-Stammeln durch einen INTERSPORT-Fachmarkt in einer großen Tiefe und Breite angeboten.
- Das Sortiment **Papier / Bürobedarf / Schreibwaren** wird aufgrund der Einstufung im LEP NRW als zentrenrelevantes Sortiment angesehen. Als Rand- und Teilsortiment wird es bereits heute in den beiden Zentren angeboten.
- Die beiden in den Zentren vorhandenen Drogeriemärkte bietet die Entwicklung von **Fotos** und **Grundartikel des Fotobedarfs** an.
- **Spielwaren / Bastelartikel** sind lediglich als Randsortimente vorhanden.
- Das Sortiment **Glas / Porzellan / Keramik / Hausrat**, das derzeit in Form von Randsortimenten bzw. als Teilsortiment des Anbieters TEDI vorgehalten wird, ist ebenfalls den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen.
- Ebenso wie Spielwaren werden auch **Heimtextilien** nur als Randsortimente angeboten.

Ebenfalls als **zentrenrelevant** eingestuft sind die nachfolgenden Sortimente. Es handelt sich hierbei um Warengruppen, die bislang in dem Hauptzentrum nicht oder nur in begrenztem Umfang vorhanden sind. Sie stellen jedoch Entwicklungspotenziale zur Weiterentwicklung des Hauptzentrums dar. Zudem handelt es sich um Waren, die hinsichtlich der Angebotspräsentation und des Warenabtransportes durch den Kunden mit den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten ohne Einschränkungen in Einklang zu bringen sind:

- **Schuhe / Lederwaren** und Reisegepäck
- **Bücher**
- **Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)**
- Schnittblumen
- Briefmarken und vergleichbare Hobbyartikel
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör

#### Definition der nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Folgende Sortimente werden als **nicht zentrenrelevant** eingeordnet, da auf Grundlage der Erhebungen keine Zentrenrelevanz und strukturprägende Bedeutung für die Zentralen Versorgungsbereiche nachgewiesen werden kann.

Ferner wurde bei der Zuordnung die im Landesentwicklungsplan aufgeführte Liste der zentrenrelevanten Leitsortimente beachtet.

- Sport- und Freizeitgroßgeräte, Angelartikel, Campingartikel, Jagd- und Reitartikel
- baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)
- gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torfe), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und Pflanzgeräte)
- Farben und Lacke, Tapeten
- Teppiche und Bodenbeläge
- Elektrogroßgeräte (sog. „weiße Ware“ wie Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen)
- Lampen und Leuchten
- Möbel (einschl. Küchen)
- Matratzen
- Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Kinderwagen und Fahrräder)
- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel

Zusammenfassend wird der Gemeinde Niederzier die Abb. 32 aufgeführte „Niederzierer Sortimentsliste“ empfohlen.

Für die textlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen kann auf die Sortimentsliste in der vorliegenden Fassung zurückgegriffen werden. Die **Liste der zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente ist abschließend**, während die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente lediglich darstellenden Charakters und nicht abschließend ist. Die nicht zentrenrelevanten Sortimente können demnach um weitere Sortimente ergänzt werden. Für die textlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen kann auf die Sortimentsliste in der vorliegenden Fassung zurückgegriffen werden.

Abb. 32: „Niederzierer Sortimentsliste 2022“

**Nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente (abschließende Liste)**

- **Nahrungs- und Genussmittel**
- **Gesundheit und Körperpflege**
- Zeitungen / Zeitschriften

**Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Liste)**

- **Bekleidung / Wäsche**
- **Schuhe / Lederwaren** und Reisegepäck
- **Glas / Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren**
- Haus- und Heimtextilien (inkl. Gardinen, Haus- und Tischwäsche, Stoffe; ohne Matratzen)
- **Bücher**
- **Papier / Bürobedarf / Schreibwaren**
- **medizinische, orthopädische und pharmazeutische Artikel**
- optische und akustische Geräte
- **Spielwaren / Bastelartikel**
- **Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)**
- **Uhren, Schmuck**
- **Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)**
- Musikinstrumente und Musikalien, Nähbedarf, Briefmarken und vergleichbare Hobbyartikel
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör
- Schnittblumen

**Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließende Liste)**

- Sport- und Freizeitgroßgeräte, Angelartikel, Campingartikel, Jagd- und Reitartikel
- baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)
- gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torfe), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und Pflanzgeräte)
- Farben und Lacke, Tapeten
- Teppiche und Bodenbeläge
- Elektrogroßgeräte (sog. „weiße Ware“ wie Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen)
- Lampen und Leuchten
- Möbel (einschl. Küchen)
- Matratzen
- Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Kinderwagen und Fahrräder)
- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel

HINWEIS: fett hervorgehoben sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Leitsortimente gemäß LEP NRW  
Quelle: cima (2021)

## 8.6 Schlussfolgerungen für die Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigungen

Zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes in der Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigungen empfiehlt die CIMA folgende grundsätzlichen Prinzipien anzuwenden:

- **Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur im Zentralen Versorgungsbereich Niederzier zulässig.**<sup>13</sup> Im Zentralen Versorgungsbereich Huchem-Stammeln sind kleinflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, die eine geeignete Ergänzung zu den Anbietern mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten darstellen, zulässig (z.B. eine kleinere Modeboutique).
- **Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche anzusiedeln.**<sup>13</sup> Ausnahmen sind nur für die nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandorte möglich. Bei der Bauleitplanung sind mögliche Auswirkungen hinsichtlich der Nahversorgungsentwicklung in der Gemeinde Niederzier oder der Nachbarkommunen zu prüfen.
- **In GE- und GI-Gebieten ist der großflächige Einzelhandel mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Kernsortimenten planungsrechtlich auszuschließen;** Ausnahmen bilden hier: Randsortimente von Handelsbetrieben ohne nahversorgungs- oder zentrenrelevante Kernsortimente und Kernsortimente bei Handwerksbetrieben mit Verkauf an letzte Verbraucher. Bestehende Betriebe (auch mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) genießen Bestandsschutz. Zur Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und des Standortes kann diesen Betrieben ausnahmsweise einmalig eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt werden. Der Umfang einer solchen Erweiterungsmöglichkeit ist aus der gutachterlichen Bewertung des jeweiligen Einzelfalles abzuleiten. Überschreiten vorhandene Betriebe bei Erweiterungen die Grenze der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), ist die Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel nach § 11 BauNVO zu prüfen.  
**Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Kernsortimenten sind in Hinblick auf ihre Stadt- und Regionalverträglichkeit im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zu prüfen.**
- **In MI-Gebieten sind Einzelhandelsnutzungen bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Allgemeinen zulässig.** Nur in begründeten Einzelfällen sind Einzelhandelsnutzungen in Mischgebieten generell auszuschließen. Als Beispiel sei genannt das Umfeld von frequenzstarken Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Ortskerne. In der Praxis führen diese Betriebe häufig zur Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben in direkter Nachbarschaft. Liegt eine Mischgebietsausweisung vor, sind grundsätzlich Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit unabhängig vom Sortiment zulässig. Um der Entwicklung einer Einzelhandelsagglomeration mit zentrenrelevanten Fachmärkten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche vorzubeugen, kann ein Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in diesen Fällen geboten sein.
- Bei der **Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben oder Erweiterungen bestehender Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten** ist der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken.<sup>14</sup> Es wird empfohlen, die Dimensionierung einzelner Randsortimente im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu

<sup>13</sup> siehe hierzu auch Ziel 6.5-2 LEP NRW („Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen“)

<sup>14</sup> siehe hierzu auch Ziel 6.5-5 LEP NRW („Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente“)

analysieren und zu bewerten. Damit wird sichergestellt, dass die maximal zulässigen Randsortimentsflächen nicht durch ein einzelnes Sortiment belegt werden können.

- **Maximale Verkaufsflächenfestsetzungen in den Bebauungsplänen** sind bei der Begründung des Bebauungsplans durch Verweise auf die entsprechende Verträglichkeitsuntersuchung sachlich zu belegen. Die unbegründete Verwendung von maximalen Verkaufsflächenfestsetzungen ist zu vermeiden.
- Die Gemeinde Niederzier ist aufgefordert, gezielt die **vorhandenen Bebauungspläne** in Hinblick auf die Übereinstimmung mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes und ihre Rechtssicherheit hin zu **überprüfen**.

## 9 Fazit

Mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Niederzier wird eine aktuelle und an die zwischenzeitlich geänderte Rechtsgrundlage angepasste Einzelhandelsuntersuchung für das gesamte Gemeindegebiet vorgelegt. Die Fortschreibung dient als Orientierungsleitfaden für zukünftige Ansiedlungsentscheidungen und als planungsrechtliches Instrument zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet.

Politik und Verwaltung können die nötigen Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung schaffen, u. a. sind zu nennen: die Förderung des Ortskerns Niederzier als Treffpunkt durch Veranstaltungen etc., die Förderung eines nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandortes im Ortsteil Ellen sowie die planungsrechtliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche.

Mit der Überprüfung des Zentrenkonzepts, der räumlichen Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche sowie der begründeten Neufassung der Niederzierer Sortimentsliste wird die Rechtssicherheit des Einzelhandelskonzeptes durch den Bezug auf fortgeschriebene Bestandsdaten, die Einbeziehung der aktuellen Ziele der Stadtentwicklung sowie der Berücksichtigung der aktuellen landesplanerischen Vorgaben sichergestellt.

### **Erforderliches Beteiligungsverfahren und förmliche Beschlüsse**

Abschließend sei an dieser Stelle darauf verwiesen, dass das vorliegende Einzelhandelskonzept vom Rat der Gemeinde Niederzier förmlich beschlossen werden muss, damit es als Grundlage für zukünftige Bauleitverfahren und Ansiedlungsentscheidungen dienen kann.

Im Einzelnen sind folgende Schritte zu empfehlen:

- Durchführung eines geeigneten Beteiligungsverfahrens der Nachbarkommunen, der relevanten Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
- förmlicher Beschluss der Fortschreibung des Niederzierer Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Rat der Gemeinde Niederzier
- förmlicher Beschluss der Zentralen Versorgungsbereiche in der vorgeschlagenen räumlichen Abgrenzung durch den Rat der Gemeinde Niederzier
- förmlicher Beschluss der Sortimentsliste in der vorgeschlagenen Fassung durch den Rat der Gemeinde Niederzier