

Fortschreibung des  
„Masterplan Einzelhandel“  
der Stadt Wesseling

Beschlossen durch den Rat der Stadt Wesseling am 29. Mai 2018

**Im Auftrag:**  
Stadt Wesseling

**Auftragnehmer:**

**Stadt + Handel**

Stadt + Handel  
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11 44263 Dortmund	Tibarg 21 22459 Hamburg	Beiertheimer Allee 22 76137 Karlsruhe	Markt 9 04109 Leipzig
Fon: +49 231 8626890	Fon: +49 40 53309646	Fon: +49 721 14512262	Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 231 8626891	Fax: +49 40 53309647	Fax: +49 721 14512263	Fax: +49 341 92723943

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

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhler  
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder

**Dortmund, 04. Juni 2018**

---

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	i
<b>1 Einführung</b>	<b>1</b>
<b>2 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben</b>	<b>3</b>
<b>3 Methodik</b>	<b>7</b>
<b>4 Markt- und Standortanalyse</b>	<b>10</b>
4.1 Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung	10
4.2 Angebotsanalyse	14
4.3 Nachfrageanalyse	18
4.4 Umsatzermittlung und Zentralität	20
4.5 Zwischenfazit Angebots- und Nachfragestrukturen	22
<b>5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung</b>	<b>24</b>
5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	24
5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen	24
5.1.2 Methodik und Berechnung	25
5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Wesseling	33
5.2 Fortschreibung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen	36
<b>6 Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel</b>	<b>38</b>
6.1 Übersicht über die bestehende Zentren- und Standortstruktur in Wesseling	38
6.2 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt	40
6.2.1 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt	40
6.2.2 Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt	43
6.2.3 Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt	45
<b>7 Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes</b>	<b>47</b>
7.1 Analyse der Nahversorgungssituation	47
7.2 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Wesseling	51
7.2.1 Festlegungskriterien für Nahversorgungszentren und Prüfung der Nahversorgungszentren des Masterplans Einzelhandel 2007	51

7.2.2	Prüfung der Nahversorgungszentren des Masterplans Einzelhandel 2007	54
7.2.3	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße	61
7.2.4	Zentraler Versorgungsbereich „potenzielles Nahversorgungszentrum Urfeld“	64
7.2.5	Konzeptioneller Ansatz zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Wesseling	67
7.2.6	Konzeptioneller Ansatz für Drogeriefachmarktvorhaben in Wesseling	74
<b>8</b>	<b>Fortschreibung der Sortimentsliste für Wesseling</b>	<b>76</b>
8.1	Rechtliche Anforderungen	76
8.2	Methodische Herleitung	76
8.3	Sortimentsliste – „Wesseling Liste“	78
<b>9</b>	<b>Ansiedlungsleitsätze</b>	<b>84</b>
9.1	Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze	84
9.2	Ansiedlungsleitsätze	85
<b>10</b>	<b>Schlusswort</b>	<b>89</b>
	Literatur- und Quellenverzeichnis	I
	Abbildungsverzeichnis	II
	Tabellenverzeichnis	IV
	Abkürzungsverzeichnis	V
	Glossar	VII

## 1 Einführung

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen, dieser Prozess wird aktuell durch den Online-Handel weiter forciert. Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen des stationären Einzelhandels stehen raumordnerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen aufgrund politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie von Investoren in Einklang zu bringen sind. Die einzelhandelsbezogenen Steuerungsinstrumente des Bau- und Planungsrechts wurden in den vergangenen Jahren mehrfach modifiziert und den aktuellen Herausforderungen angepasst. Für eine absatzwirtschaftlich und städtebaulich begründete Abwägung wird in einer Vielzahl von ober- und bundesverwaltungsgerichtlichen Entscheidungen und Urteilen die besondere Bedeutung von beschlossenen Einzelhandelskonzepten hervorgehoben.

Mit dem Masterplan Einzelhandel 2007<sup>1</sup> verfügt die Stadt Wesseling bereits über ein beschlossenes Einzelhandelskonzept. In diesem sind wesentliche Zielsetzungen und Grundsätze der Wesseling Einzelhandels- und Standortentwicklung dargelegt. Aufgrund neuer Herausforderungen im Bereich der Innenstadtentwicklung, den rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche und dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 (LEP NRW 2017) soll der Masterplan Einzelhandel Wesseling 2007 fortgeschrieben werden. Die grundlegenden Ziele, die Stärkung des Innenstadtzentrums von Wesseling sowie eine möglichst flächendeckende wohnortnahe Nahversorgung in Wesseling, die bereits mit dem Masterplan Einzelhandel 2007 verfolgt wurden, sollen mit Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel weiterhin konsequent verfolgt werden.

Dieser Bericht stellt eine Aktualisierung und Vertiefung des bereits vorliegenden Konzepts dar und soll als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB<sup>2</sup> eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für den Einzelhandelsentwicklungsprozess der Stadt Wesseling der nächsten Jahre bilden. Insbesondere soll überprüft werden, ob sich (neue) Handlungserfordernisse im Hinblick auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung ergeben haben. Zudem wird die Sortimentsliste einer Aktualisierung und Überprüfung unterzogen.

Zielsetzung der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Wesseling ist die Generierung einer auf aktuellen Daten beruhenden, fachlich fundierten und empirisch abgesicherten Entscheidungsbasis. Das städtebauliche Entwicklungskonzept soll Strategien

---

<sup>1</sup> „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling, März 2007. Im Folgenden abgekürzt als Masterplan Einzelhandel 2007.

Grundlage für den Masterplan Einzelhandel 2007 bildet der Bericht *Einzelhandelskonzept für die Stadt Wesseling*, Büro Dr. Donato Acocella, Lörrach 29.03.2006. Im Folgenden abgekürzt EHK Acocella 2006.

<sup>2</sup> Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes ist die politische Bekräftigung des Konzeptes – verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfaltet das Konzept seine Potenziale als Instrument zur Sicherung und strategischen Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Wesseling, insbesondere des Hauptzentrums.

zur Einzelhandelsentwicklung in Wesseling insgesamt und Empfehlungen zur planungsrechtlichen Beurteilung neuer Einzelhandelsvorhaben

- zur Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche,
- zur Sicherung und Ergänzung der wohnortnahen Nahversorgung,
- für künftige Bauleitplan-Aufstellungs- und Änderungsverfahren und nicht zuletzt
- für die interkommunale Abstimmung und kommunale Abwägung

zur Verfügung stellen.

## 2 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben

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

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

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

### Landesrechtliche Rahmenvorgaben

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

In den vergangenen Jahren haben sich die raumordnerischen Festlegungen zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel in NRW stetig verändert. Seit Juli 2013 lag der LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel vor, dessen Ziele und Grundsätze in Kapitel 6.5 des LEP NRW 2017 übernommen worden sind:

## **6.5-1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

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

## **6.5-2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**

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

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

*Zentrenrelevant sind*

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

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

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

## **6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot**

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

**6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche**

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

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

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

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

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.

**6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten**

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

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

**6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen**

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie

*haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbe-  
reiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.*

## **6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte**

*Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regio-  
nalplänen in die Abwägung einzustellen.*

## **6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung**

*Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunut-  
zungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch  
gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7  
und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zu-  
dem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3; im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsor-  
timenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.*

Quelle: LEP NRW 2017.

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine der Fortschreibung des  
Masterplans Einzelhandel der Stadt Wesseling wurden einer ersten – groben – Kongruenz-  
prüfung zu den aufgeführten landesplanerischen Regelungen unterzogen.

## **Regionalplanerische Rahmenvorgaben**

Der Rhein-Erft-Kreis liegt im Regierungsbezirk Köln. Die für Wesseling relevanten regional-  
planerischen Vorgaben finden sich im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln,  
Teilabschnitt Region Köln (GEP Region Köln). Der im Mai 2001 bekanntgemachte Regio-  
nalplan beinhaltet folgendes regionalplanerisches Ziel, welches bei der weiteren  
Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzepts zu berücksichtigen ist:

***„Definition der Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) Ziel 1: Die Einzelhandelsent-  
wicklung auf die Allgemeinen Siedlungsbereiche konzentrieren!***

*In der Bauleitplanung dürfen Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzel-  
handelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutz-  
ungsverordnung (BauNVO) nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden.“*

Quelle: GEP Region Köln, B.2.1 Definition der Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB), Ziel 1<sup>3</sup>.

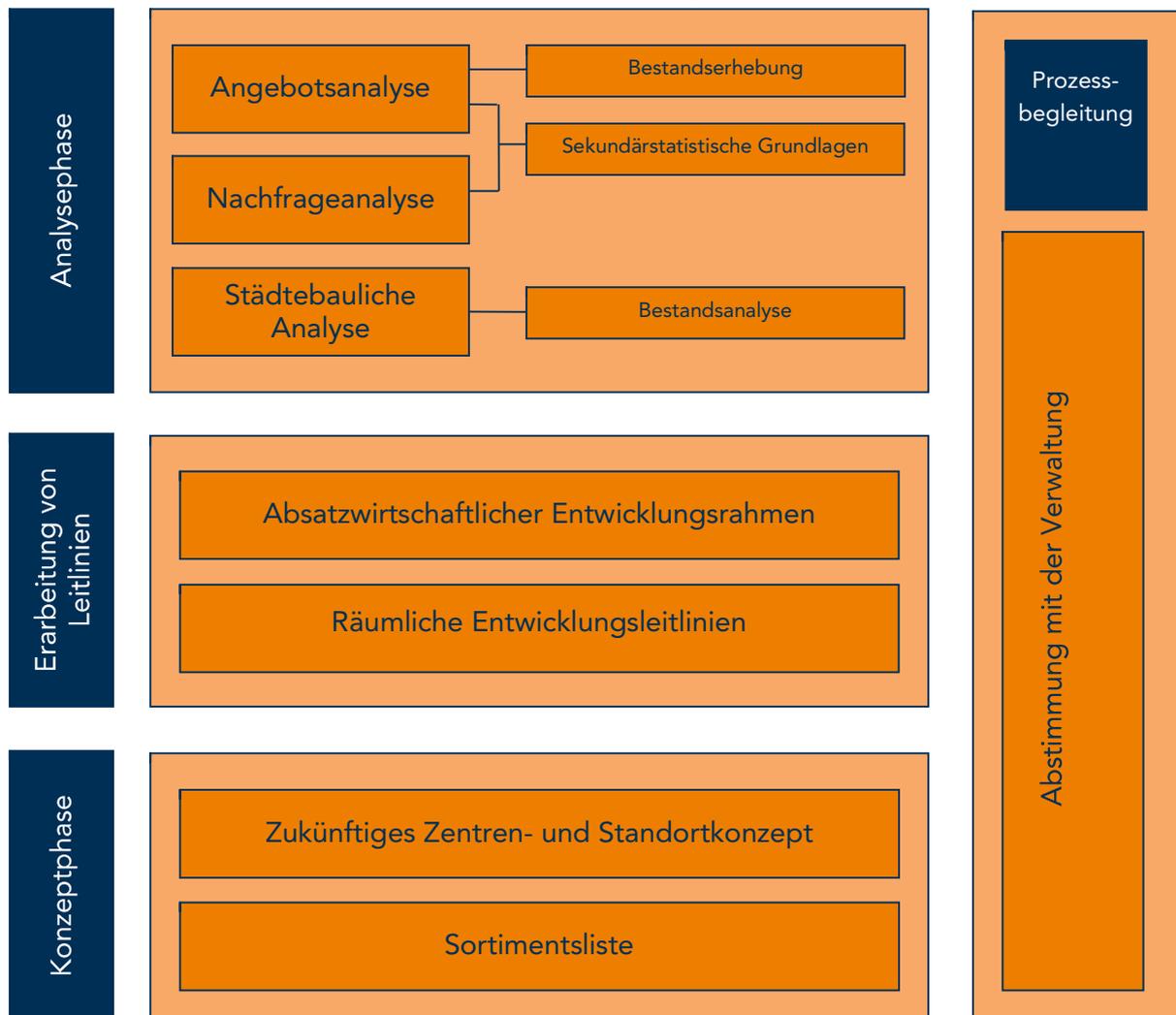
---

<sup>3</sup> Bezirksregierung Köln (2013): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, S. 14.

### 3 Methodik

Um Antworten auf die der Fortschreibung des Masterplans zugrunde liegenden Untersuchungsfragen – Schwerpunkte Nahversorgung, zentrale Versorgungsbereiche, Sortimentsliste – zu finden, erweisen sich verschiedene aufeinander folgende Arbeitsschritte als erforderlich. In Teilen dienen diese einer vergleichenden Analyse in Bezug auf den Masterplan 2007 bzw. die diesem zugrundeliegende Konzeption<sup>4</sup> und ermöglichen somit eine Evaluation relevanter Entwicklungen und darauf aufbauend entsprechende Modifizierungen konzeptioneller Ansätze. Ebenso sind analytische und bewertende Leistungsbausteine in die Analyse eingebunden, welche wiederum auf primärstatistischen empirischen Erhebungen basieren.

Abbildung 1: Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept



Quelle: Eigene Darstellung.

<sup>4</sup> EHK Acocella 2006.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel eine Bestandserhebung und städtebauliche Analyse der zentralen Versorgungsbereiche gemäß des Masterplans Einzelhandel 2007 durchgeführt.

**Tabelle 1: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine**

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	Juni/Juli 2016	Flächendeckende Vollerhebung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standortdaten</li> <li>▪ Verkaufsflächen und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe</li> <li>▪ städtebauliche Analyse (inkl. Erhebung zentrenergänzender Funktionen u. Ladenleerstände)</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

## Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Im Rahmen der Bestandserhebung wurde für die Stadt Wesseling eine flächendeckende Erhebung vorhandener Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Somit liegen für die Fortschreibung des Masterplans aktuelle Daten als Grundlage vor. Aufgrund ihrer Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Metzger und Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikation in zentralen Bereichen aufgenommen worden.<sup>5</sup>

Um die Verkaufsflächen zu ermitteln, wurden Betriebsbegehungen durchgeführt. Dabei wurde eine Differenzierung in innen und außen liegende Verkaufsfläche getroffen – sofern vorhanden. Je nach Situation wurde die Vermessung entweder eigenständig durchgeführt, oder die Verkaufsfläche durch eine persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/ Geschäftsführers ermittelt. Dabei findet die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwG Urteil vom 24.11.2005 – AZ 4 C 10.04) Anwendung.

Als notwendige Ergänzung zu den erhobenen Sortimenten und der Verkaufsfläche wurde außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebes erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empirie-Bausteins *Bestandserhebung* unerlässlich.

<sup>5</sup> Die im Zusammenhang mit der Bestandserhebung ermittelten Grundflächen leerstehender Ladenlokale sind kein Bestandteil der im Bericht ausgewiesenen Verkaufsflächensummen.

Um eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Stadtstruktur vornehmen zu können, wurden im Zuge der Bestandserhebung zudem Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion (z. B. Bankfilialen, Friseur, Verwaltungseinrichtung) nach Art und Standort erfasst.

## **Bestandsanalyse Städtebau**

Für die Zentren gemäß Masterplan Einzelhandel 2007 in der Stadt Wesseling erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse auf Basis der Erkenntnisse aus dem bestehenden Einzelhandelskonzept. Angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung bildet die räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche einen wesentlichen Aspekt. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung bildet die Basis der Wesselinger Sortimentsliste und dient der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

Die Erfassung der Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit einer städtebaulich-funktional begründeten Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche bildet das Kernstück der zukünftigen sortimentsspezifischen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

## 4 Markt- und Standortanalyse

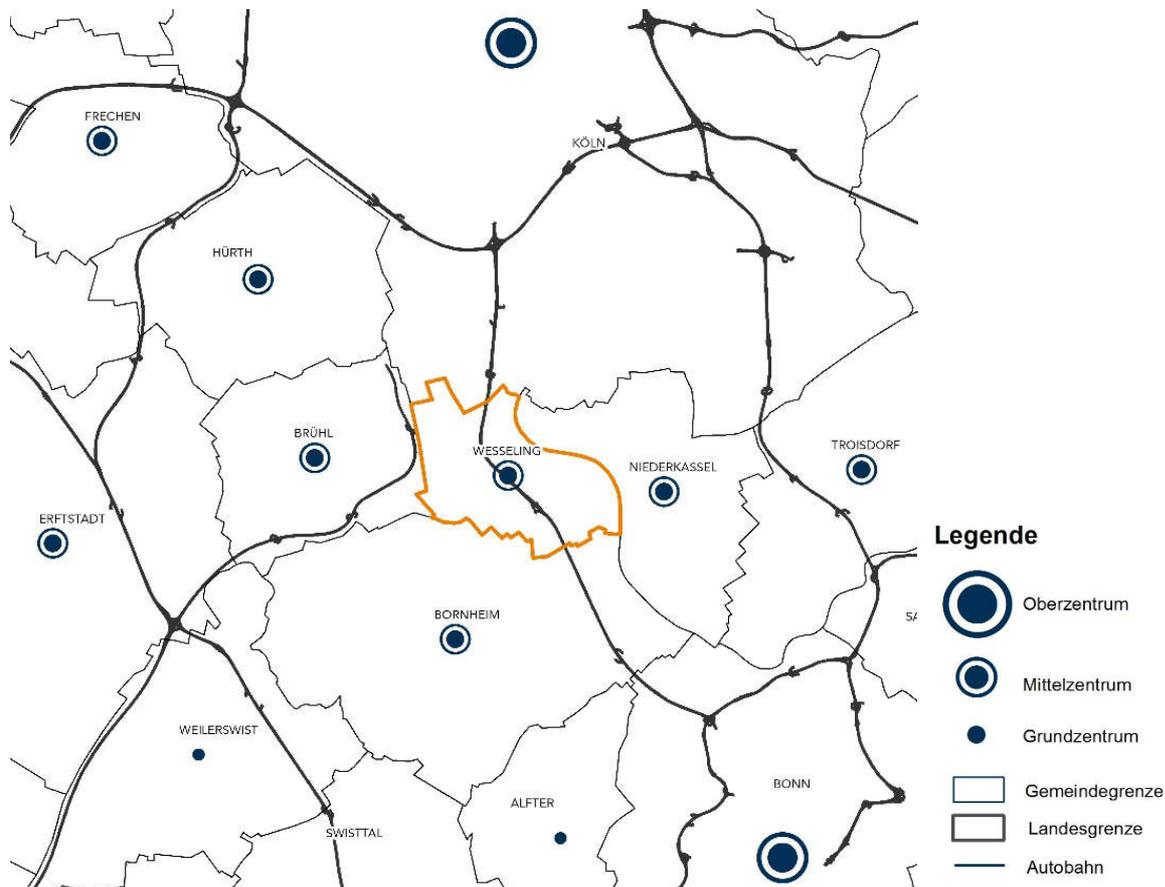
Die Markt- und Standortanalyse besteht zum einen aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen der Fortschreibung des Masterplans wichtigen Angebots- und Nachfrage-daten, zum anderen aus der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte in Wesseling.

Die für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur relevanten Standortfaktoren werden im Folgenden dargestellt. Die Ausführungen zielen dabei insbesondere auf die Darstellung des aktuellen Status Quo sowie die Überprüfung auf Veränderungen gegenüber dem Jahr 2007, v. a. in Bezug auf räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstendenzen, etwa die Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden ebenfalls einer näheren Betrachtung unterzogen.

### 4.1 Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Das Mittelzentrum Wesseling im Rhein-Erft-Kreis befindet sich südlich des Oberzentrums Köln. Im Westen grenzt das Mittelzentrum Brühl an, im Süden das Mittelzentrum Bornheim (Rhein-Sieg-Kreis), im Osten erfolgt die Begrenzung durch den Rhein. Die Stadt Wesseling befindet sich im Verdichtungsraum der Metropolregion Rhein-Ruhr. Dabei ist insbesondere die Nähe zum Mittelzentrum Brühl bzw. dem Oberzentrum Köln und nachgeordnet auch zum Oberzentrum Bonn als prägender Bestandteil der siedlungsräumlichen und nachfragebezogenen Entwicklung der Stadt Wesseling zu bewerten.

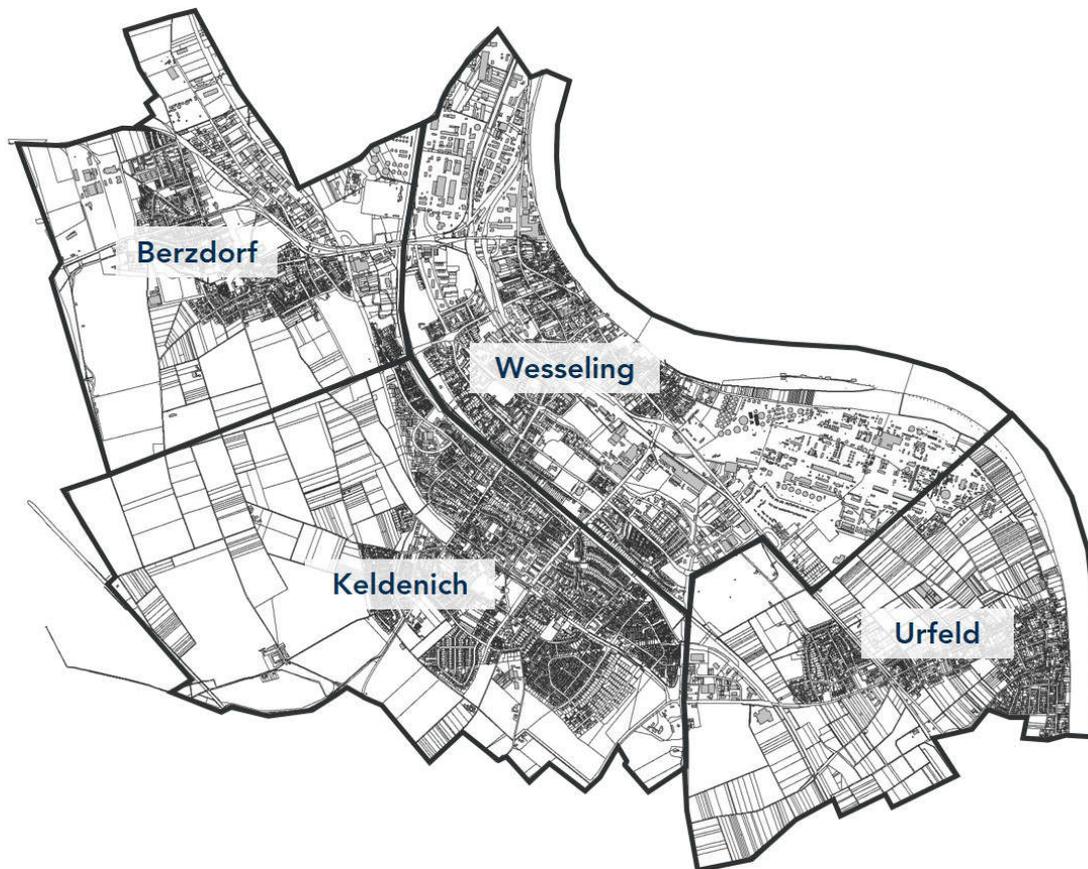
Abbildung 2: Lage der Stadt Wesseling in der Region



Quelle: Eigene Darstellung gemäß LEP NRW.

Die Siedlungsstruktur der Stadt Wesseling gliedert sich in vier Stadtteile (Wesseling, Keldenich, Berzdorf und Urfeld). Der Stadtteil Wesseling zeichnet sich neben der Funktion als Stadtzentrum auch durch Industrieareale im Norden aus. Stadtteilprägend ist darüber hinaus die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bahntrasse, welche eine Barrierewirkung im Stadtgefüge entfaltet. Im Südwesten schließt der Stadtteil Keldenich an, der durch die A 555 vom Stadtteil Wesseling getrennt ist. Keldenich ist weitestgehend durch Wohnbebauung geprägt. Im Nordwesten befindet sich der Stadtteil Berzdorf, welcher durch Wohnbebauung und zwei periphere Gewerbegebiete geprägt ist. Im Südosten liegt der Stadtteil Urfeld, der überwiegend durch Wohnbebauung geprägt ist.

Abbildung 3: Siedlungsstruktur der Stadt Wesseling



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Wesseling.

Derzeit leben in Wesseling rd. 37.718 Einwohner, verteilt auf die vier Stadtteile. Mit rund 41 % entfällt der Hauptteil der Einwohner auf den Stadtteil Keldenich. Rund 35 % der Einwohner leben im Stadtteil Wesseling und rd. 13 % bzw. rd. 11 % verteilen sich auf die Stadtteile Berzdorf und Urfeld (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 2: Die Bevölkerungsverteilung in Wesseling

Stadtteile	Einwohnerzahl	Anteil in %
Keldenich	15.487	41 %
Wesseling	13.102	35 %
Berzdorf	4.961	13 %
Urfeld	4.168	11 %
<b>Gesamt</b>	<b>37.718</b>	<b>100 %</b>

Quelle: Einwohnerzahlen Stadt Wesseling, Stand: 31.12.2016, nur Hauptwohnsitz; Prozentangaben gerundet.

Zur Untersuchung der künftigen Bevölkerungsentwicklung werden Daten des Statistischen Landesamtes NRW (IT.NRW) berücksichtigt. Bei der Prognose von IT.NRW steigt die Bevöl-

kerungszahl um rd. 5,6 % bzw. rd. 8,7 % gegenüber dem Ausgangswert (2014) bis 2022 bzw. 2027 an. Das Land Nordrhein-Westfalen wächst in denselben Zeiträumen jeweils um 0,8 % (bis 2022) bzw. um 0,9 % (bis 2027). Damit ist für die Stadt Wesseling eine, im Gegensatz zur Bevölkerungsentwicklung des Landes Nordrhein-Westfalen, positiver ausgeprägte Bevölkerungsentwicklung festzustellen. Das Wachstum ist vor allem auf die Lage zwischen Köln und Bonn innerhalb der Metropolregion Rhein-Ruhr zurückzuführen. Die Bevölkerung wächst in beiden Städten bis 2022 rapide um 8,3 % (Köln) bzw. 6,1 % (Bonn) und bis 2027 um 12,5 % (Köln) bzw. 8,7 % (Bonn), an.

Folglich ist, insbesondere im Rahmen der Berechnung für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen (vgl. Kap. 5.1), aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung daher insgesamt ein Impuls für die künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Stadt Wesseling zu erwarten.

## **Verkehrsinfrastruktur**

Die Stadt Wesseling verfügt über eine als sehr gut zu bewertende überörtliche Verkehrsanbindung. Das Stadtgebiet wird durch die A555, welche Köln mit Bonn verbindet, in Nord-Süd-Richtung durchquert. Darüber hinaus verbinden mehrere Landesstraßen Wesseling mit den umliegenden Mittelzentren Brühl und Bornheim.

Eine prägnante Trennwirkung besteht durch den Rhein. Vom Stadtgebiet Wesselings gibt es keine Brückenverbindungen zur östlichen Rheinseite. Lediglich eine Personenfähre überquert den Rhein in Richtung Niederkassel (Stadtteil Lülsdorf). In den Sommermonaten verkehrt die Fähre mehrmals täglich, in den Wintermonaten nur werktags.

Wesseling ist über vier Bahnhaltdepunkte (Stadtteil Wesseling: Wesseling Nord, Wesseling, Wesseling Süd; Stadtteil Urfeld: Urfeld) an das Nahverkehrsnetz der Kölner Verkehrsbetriebe in Richtung Köln und Bonn angebunden (Stadtbahn Linie 16). Das Busliniennetz der Rhein-Erft-Verkehrsgesellschaft bietet eine Verbindung nach Brühl an (Buslinie 930) und verbindet darüber hinaus die einzelnen Ortsteile untereinander (Buslinie 721). Ein als gut zu bewertender Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist somit gewährleistet.

## 4.2 Angebotsanalyse

### Entwicklung auf Ebene der Gesamtstadt

Die insgesamt 155 Betriebe in Wesseling verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 55.550 m<sup>2</sup> (2006: 53.660 m<sup>2</sup>). Die Anzahl der erfassten Betriebe (155) hat sich gegenüber der letzten Erhebung im Jahr 2005 (144)<sup>6</sup> um 11 Betriebe leicht erhöht, die Gesamtverkaufsfläche ist um rd. 4 % leicht angewachsen (vgl. folgende Tabelle). Die Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche dürfte aus Neuansiedlungen sowie Betriebserweiterungen resultieren. Es wurden insgesamt 37 Ladenleerstände erfasst.

Die Verkaufsfläche je Einwohner ist gegenüber dem Jahr 2005 folglich leicht angestiegen, durch die positive Bevölkerungsentwicklung in Wesseling ist die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner allerdings sehr leicht auf rd. 1,47 m<sup>2</sup>/EW zurückgegangen. Damit liegt sie in etwa im Bundesdurchschnitt von rd. 1,5 m<sup>2</sup>/EW, was vor dem Hintergrund der Funktion eines Mittelzentrums sowie der regionalen Wettbewerbssituation als angemessen zu bewerten ist.

**Tabelle 3: Einzelhandelsbestand in Wesseling, Vergleich 2006 - 2016**

	EHK Acocella 2006	Stadt + Handel 2016
Anzahl der Betriebe*	144	155
Gesamtverkaufsfläche	rd. 53.660 m <sup>2</sup>	rd. 55.550 m <sup>2</sup>
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner	1,5 m <sup>2</sup> / EW	1,47 m <sup>2</sup> / EW

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2016 und sowie EHK Acocella 2006, S. 1 und S. 23. Gesamtverkaufsfläche auf 50 m<sup>2</sup> gerundet; Bevölkerungsgrundlage: Einwohnerzahlen Stadt Wesseling, Stand: 31.12.2016, nur Hauptwohnsitz.

\* ohne Leerstände.

<sup>6</sup> EHK Acocella 2006, S. 23.

## Entwicklung der VKF nach Sortimentsgruppen

In den einzelnen Sortimentsbereichen haben sich folgende Verkaufsflächenveränderungen ergeben:

**Tabelle 4: Entwicklung der Verkaufsfläche nach Sortimentsgruppen 2006 – 2016**

Warengruppen	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )		
	2006	2016	Differenz
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	13.095	17.100	+ 4.005
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken *	2.090	2.650	+ 560
Blumen, zoologischer Bedarf	800	2.050	+ 1.250
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	1.080	1.000	- 80
<b>kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>17.065</b>	<b>22.750</b>	<b>+ 5.750</b>
Bekleidung	5.285	3.750	- 1.535
Schuhe/Lederwaren	895	800	- 95
Pflanzen/Gartenbedarf	12.680	5.100	+ 1.370
Baumarktsortiment i. e. S.		8.950	
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	2.640	2.800	+ 160
Spielwaren/Basteln/Hobby/ Musikinstrumente	1.095	650	- 445
Sportartikel/Fahrräder/Camping	1.800	700	- 1.100
<b>mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>24.395</b>	<b>22.740</b>	<b>- 1.645</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik **	375	650	+ 275
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- u. Sonnenschutz	700	250	- 450
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	1.285	1.000	- 285
Möbel	5.190	5.050	- 140
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	1.280	1.550	+ 270
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	1.485	1.000	- 485
Uhren/Schmuck	205	150	- 55
Sonstiges ***	1.680	450	- 1.230
<b>langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>12.200</b>	<b>10.050</b>	<b>- 2.150</b>
<b>Gesamt</b>	<b>53.660</b>	<b>55.550</b>	<b>+ 1.890</b>

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2016, VKF-Angaben Stadt + Handel auf 50 m<sup>2</sup> gerundet.

Datengrundlage 2006: EHK Acocella 2006, S. 24.

\* Datengrundlage EHK Acocella 2006: nicht klar, ob VKF Apotheken (nur freiverkäufliche Arzneimittel) berücksichtigt.

\*\* Sortiment Foto bei Stadt + Handel 2016 dem Sortiment Neue Medien/Unterhaltungselektronik zugeordnet.

\*\*\* Sonstiges umfasst auch KFZ-Zubehör.

Bei einem Vergleich des Verkaufsflächenbestands nach Sortimentsgruppen der Jahre 2006 und 2016 (vgl. vorstehende Tabelle) fällt auf, dass sich in einigen Warengruppen leichte Veränderungen ergeben haben. Einschränkend ist für die Vergleichbarkeit der Daten aus 2006 und 2016 jedoch auf die z. T. unterschiedlichen Systematiken und Sortimentszuordnungen zwischen dem EHK Acocella 2006 und Stadt + Handel 2016 hinzuweisen.

Im kurzfristigen Bedarfsbereich ist insgesamt ein Wachstum der Verkaufsfläche um rd. 5.750 m<sup>2</sup> festzustellen. Insbesondere die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel hat zwischen 2006 und 2016 mit rd. 4.000 m<sup>2</sup> besonders zugenommen. Daraus resultiert eine Verkaufsflächenausstattung in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel von aktuell rd. 0,45 m<sup>2</sup>/EW. In der Sortimentsgruppe Blumen, zoologischer Bedarf ergibt sich ebenso ein bedeutender Zuwachs von rd. 1.250 m<sup>2</sup>, was einem Wachstum von mehr als der doppelten Ausgangsfläche entspricht<sup>7</sup>. Zudem sind die Verkaufsflächen der Sortimentsgruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken mit rd. 560 m<sup>2</sup> stark angewachsen.

In Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereiches ist insgesamt eine Abnahme der Verkaufsfläche von rd. 1.645 m<sup>2</sup> zu konstatieren. Bei der Betrachtung der einzelnen Sortimentsgruppen fällt auf, dass Sportartikel/Fahrräder/Camping einen deutlichen Verlust von rd. 1.100 m<sup>2</sup>, (was einem Minus von rd. 61 % entspricht), Bekleidung von rd. 1.535 m<sup>2</sup> (rd. minus 29 %) und Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente von rd. 445 m<sup>2</sup> (rd. minus 41 %) aufweisen. Ein spürbarer Zuwachs ist für die Sortimentsgruppen Baumarktsortiment bzw. Pflanzenbedarf/Gartenbedarf<sup>8</sup> i. H. v. rd. 1.370 m<sup>2</sup> festzustellen, während sich in den restlichen Sortimentsgruppen des mittelfristigen Bedarfsbereiches nur kleinere Veränderungen ergeben haben.

In den Sortimenten des langfristigen Bedarfs ist ein Rückgang der Verkaufsfläche um rd. 2.150 m<sup>2</sup> festzustellen. Diese Entwicklung geht maßgeblich auf die sinkende Verkaufsfläche in den Sortimenten Neue Medien/Unterhaltungselektronik (rd. minus 485 m<sup>2</sup>) und Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz (rd. minus 450 m<sup>2</sup>) zurück. Ein leichter Zuwachs ist lediglich in der Sortimentsgruppe Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte festzustellen (rd. plus 270 m<sup>2</sup>).

In der Sortimentsgruppe Sonstiges ist ebenfalls ein starker Verkaufsflächenrückgang auszumachen (rd. minus 1.230 m<sup>2</sup>), der jedoch vermutlich vorrangig aus den unterschiedlichen Systematiken und Sortimentszuordnungen der Erhebungen 2006 und Stadt + Handel 2016 resultieren dürfte, woraus z. T. auch die Verkaufsflächenzuwächse in einzelnen Sortimentsbereichen resultieren dürften.

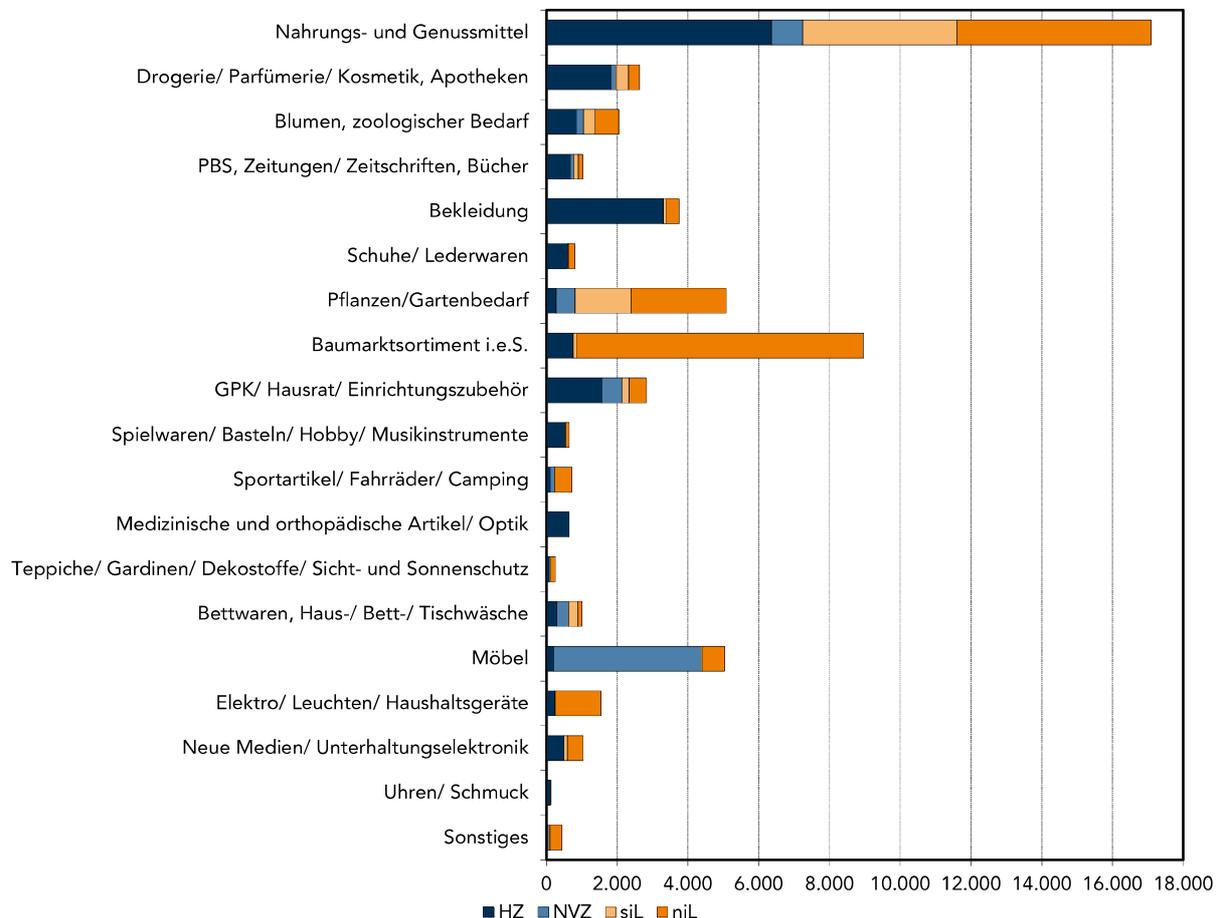
---

<sup>7</sup> Dieser Zuwachs kann insbesondere auch durch unterschiedliche Systematik der Erhebungen und Sortimentszuordnungen 2006 zu 2016 resultieren.

<sup>8</sup> Die Datengrundlage des Einzelhandelskonzeptes 2006 (EHK Acocella 2006) ermöglicht keine Aufschlüsselung beider Sortimentsgruppen.

## Bestand nach Lagebereichen

Abbildung 4: Einzelhandelsbestand nach Verkaufsflächen in m<sup>2</sup> und Lagebereichen in Wesseling



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2016, VKF-Angaben auf 50 m<sup>2</sup> gerundet. NVZ (Nahversorgungszentren) nach Masterplan Einzelhandel 2007.

Die Verkaufsfläche im Hauptzentrum weist mit rd. 34 % einen bedeutenden Anteil des Einzelhandelsbestands in Wesseling auf. Der Großteil fällt dabei auf Sortimentsgruppen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung und Drogerie/Parfümerie/Kosmetik sowie Apotheken.

Rd. 13 % der Einzelhandelsfläche befindet sich in den Nahversorgungszentren (nach dem Masterplan Einzelhandel 2007), welche aber vor allem von Sortimentsgruppen des langfristigen Bedarfs geprägt sind, insbesondere Möbel.

Rd. 14 % der Verkaufsfläche des Einzelhandels liegt in städtebaulich integrierten Lagen, hiervon insbesondere Sortimente des kurzfristigen Bedarfs (g. T. Nahrungs- und Genussmittel). Einen nicht unerheblichen Anteil hat zudem das Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf in diesem Lagebereich.

Rd. 39 % des Verkaufsflächenbestands in Wesseling befindet sich in nicht integrierten La-

gen. Ein Großteil geht dabei auf flächenintensive Sortimentsgruppen wie Baumarkt-sortiment i. e. S., Pflanzen/Gartenbedarf und Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte zurück. Jedoch weist auch das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 5.500 m<sup>2</sup>, was einem gesamtstädtischen Anteil von rd. 32 % entspricht, einen bedeutenden Verkaufsflächenanteil in städtebaulich nicht integrierten Lagen auf.

## 4.3 Nachfrageanalyse

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

### Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau

Wesseling verfügt gemäß IFH Köln 2017 über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 222,0 Mio. Euro pro Jahr<sup>9</sup>. Für einen bundesweiten Vergleich wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer herangezogen. Mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 100,12 liegt das Kaufkraftniveau der Wesselinger Bevölkerung im bundesdeutschen Durchschnitt (= 100).

Im Vergleich zu 2006 hat die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Wesseling um 55,6 Mio. Euro zugenommen. Dies ist insbesondere durch die allgemeine Entwicklung von Konsumausgaben und der Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft bedingt (vgl. hierzu auch Kapitel 5.1.2, Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner).

---

<sup>9</sup> Vgl. IFH Köln 2017, Einwohnerzahlen auf Basis Angaben Stadt Wesseling: 37.718 Einwohner (31.12.2016).

**Tabelle 5: Sortimentsspezifische Kaufkräfte in Wesseling**

Warengruppen	Kaufkraft in Mio. Euro		
	2006	2017	Differenz
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	55,5	89,6	+ 34,1
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	8,4	14,1	+ 5,7
Blumen, zoologischer Bedarf	2,7	4,3	+ 1,6
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	7,0	6,8	- 0,2
<b>kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>73,6</b>	<b>114,7</b>	<b>+ 41,1</b>
Bekleidung	19,9	20,8	+ 0,9
Schuhe/Lederwaren	4,0	5,6	+ 1,6
Pflanzen/Gartenbedarf	14,1	3,3	+ 7,8
Baumarktsortiment i. e. S.		18,6	
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	2,1	2,7	+ 0,6
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	3,1	5,2	+ 2,1
Sportartikel/Fahrräder/Camping	3,1	4,4	+ 1,3
<b>mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>46,3</b>	<b>60,7</b>	<b>+ 14,4</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	3,3	3,2	- 0,1
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1,3	2,4	+ 1,1
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	2,9	2,3	- 0,6
Möbel	10,8	12,2	+ 1,4
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	5,6	6,8	+ 1,2
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	11,6	15,4	+ 3,8
Uhren/Schmuck	1,8	2,9	+ 1,1
Sonstiges*	9,2	1,3	- 7,9
<b>langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>46,5</b>	<b>46,6</b>	<b>+ 0,1</b>
<b>Gesamt</b>	<b>166,4</b>	<b>222,0</b>	<b>+ 55,6</b>

Quelle: Eigene Berechnung Stadt + Handel 2017 auf Basis Kaufkraftzahlen IFH 2017 und EHK Acocella 2006, S. 132.

\* Sonstiges umfasst auch KFZ-Zubehör.

## 4.4 Umsatzermittlung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze<sup>10</sup> im Einzelhandel in Wesseling basiert auf allgemeinen und für Wesseling spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

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

Insgesamt ergibt sich ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 170,1 Mio. Euro brutto pro Jahr. Rund 62 % dieses Umsatzes werden im kurzfristigen Bedarfsbereich generiert (vgl. nachfolgende Tabelle). Rd. 24 % des Umsatzes entfallen auf mittelfristige und rd. 14 % auf die langfristigen Bedarfsgüter.

Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität von rd. 77 %<sup>11</sup>. Dieser Wert verdeutlicht, dass Wesseling seiner mittelfristigen Versorgungsfunktion nicht vollumfänglich gerecht wird. Im Vergleich zum EHK Acocella 2006 ist die gesamtstädtische Zentralität um rd. 3 % zurückgegangen.

Insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich ist eine positive Zentralitätsentwicklung, welche mit einer positiven Umsatzentwicklung einhergeht, zu beobachten, eine Ausnahme bildet jedoch die Warengruppe PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, in welcher ein Zentralitätsrückgang von 19 % bzw. ein Umsatzrückgang von 1,4 Mio. Euro festgestellt werden kann.

Im mittelfristigen Bedarfsbereich ist die Zentralitätsentwicklung negativ, welche in den Warengruppen Bekleidung und Sportartikel/Fahrräder/Camping auch mit einem Umsatzrückgang einhergeht.

Im langfristigen Bedarfsbereich zeigen die Zentralitäts- und Umsatzentwicklung eine hete-

<sup>10</sup> Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

<sup>11</sup> Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

rogene Umsatzentwicklung auf. In der Sortimentsgruppe Sonstiges ist ein starker Umsatzrückgang, verbunden mit einem Zentralitätsrückgang, auszumachen, der jedoch vermutlich vorrangig aus den unterschiedlichen Systematiken und Sortimentszuordnungen des EHK Acocella 2006 und Stadt + Handel 2017 resultieren dürfte.

**Tabelle 6: Entwicklung Umsatz und Zentralität 2006 – 2017**

Warengruppen	Umsatz in Mio. Euro			Kaufkraft 2017 in Mio. Euro	Zentralität 2017 in %
	2006	2017	Differenz		
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	53,6	<b>85,2</b>	+ 31,6	<b>89,6</b>	<b>95 (+ 5)</b>
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	7,0	<b>13,5</b>	+ 6,5	<b>14,1</b>	<b>96 (+ 14)</b>
Blumen, zoologischer Bedarf	1,2	<b>4,0</b>	+ 2,8	<b>4,3</b>	<b>92 (+ 52)</b>
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	4,2	<b>2,8</b>	- 1,4	<b>6,8</b>	<b>41 (- 19)</b>
<b>kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>66,0</b>	<b>105,4</b>	<b>+ 39,2</b>	<b>114,7</b>	<b>92</b>
Bekleidung	13,1	<b>9,6</b>	- 3,5	<b>20,8</b>	<b>46 (- 19)</b>
Schuhe/Lederwaren	2,2	<b>2,6</b>	+ 0,4	<b>5,6</b>	<b>47 (- 8)</b>
Pflanzen/Gartenbedarf	16,5	<b>3,7</b>	+ 4,9	<b>3,3</b>	<b>113 (k. A.)</b>
Baumarktsortiment i. e. S.		<b>17,7</b>		<b>18,6</b>	<b>95 (k. A.)</b>
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	2,8	<b>3,0</b>	+ 0,2	<b>2,7</b>	<b>112 (- 18)</b>
Spielwaren/Basteln/Hobby/ Musikinstrumente	1,8	<b>1,9</b>	+ 0,1	<b>5,2</b>	<b>37 (- 23)</b>
Sportartikel/Fahrräder/Camping	2,6	<b>2,2</b>	- 0,4	<b>4,4</b>	<b>50 (- 35)</b>
<b>mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>39,0</b>	<b>40,8</b>	<b>+ 1,8</b>	<b>60,7</b>	<b>67</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	1,9	<b>3,3</b>	+ 1,4	<b>3,2</b>	<b>104 (+ 46)</b>
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0,8	<b>0,5</b>	- 0,3	<b>2,4</b>	<b>21 (- 44)</b>
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	1,5	<b>1,2</b>	- 0,3	<b>2,3</b>	<b>51 (+ 1)</b>
Möbel	3,9	<b>4,5</b>	+ 0,6	<b>12,2</b>	<b>37 (+ 2)</b>
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	2,9	<b>5,3</b>	+ 2,4	<b>6,8</b>	<b>78 (+ 23)</b>
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	7,2	<b>6,9</b>	- 0,3	<b>15,4</b>	<b>45 (- 18)</b>
Uhren/Schmuck	0,6	<b>0,9</b>	+ 0,3	<b>2,9</b>	<b>32 (- 3)</b>
Sonstiges*	9,3	<b>1,2</b>	- 8,1	<b>1,3</b>	<b>93 (- 7)</b>
<b>langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>26,2</b>	<b>23,9</b>	<b>- 4,2</b>	<b>46,6</b>	<b>51</b>
<b>Gesamt</b>	<b>131,2</b>	<b>170,1</b>	<b>+ 37,0</b>	<b>222,0</b>	<b>77 (- 3)</b>

Quellen: Umsatzberechnungen: Eigene Berechnungen auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2016 sowie auf Basis ständiger Auswertung handelspezifischer Fachliteratur. Angaben 2006: EHK Acocella 2006.

k. A. = Keine Angabe möglich wg. Warengruppenzusammenfassung EHK Acocella 2006.

Die Zentralitätswerte sind eine wichtige Grundlage zur Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenzialen und werden im Kapitel 5 daher vertieft aufgegriffen.

## 4.5 Zwischenfazit Angebots- und Nachfragestrukturen

Zu den für den Einzelhandel in Wesseling wesentlichen Rahmenbedingungen zählen:

- Die Einwohnerzahl in Wesseling hat sich seit 2006 leicht positiv entwickelt.
- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Wesseling liegt mit rd. 100,12 im bundesdeutschen Durchschnitt. Das Kaufkraftvolumen hat sich von 2006 bis 2017 positiv entwickelt.
- Die Stadt Wesseling (Mittelzentrum) liegt im Verdichtungsraum der Metropolregion Rhein-Ruhr im Großraum Köln und wird neben dem Oberzentrum Köln im Norden von weiteren Mittelzentren umringt. Die räumliche Nähe zum Oberzentrum Köln sowie zu den umgebenden Mittelzentren wirkt sich auf den Einzelhandelsstandort Wesseling aus.
- Wesseling ist durch eine überwiegend kompakte Siedlungsstruktur geprägt, rd. 41 % der Einwohner leben im Stadtteil Keldenich, rd. 35 % im Stadtteil Wesseling. Die beiden Stadtteile Berzdorf und Urfeld weisen mit rd. 13 % bzw. 11 % der Gesamtbevölkerung Wesselings nur eine vergleichsweise geringe Einwohnerzahl auf.

Als positiv zu bewertende Standortfaktoren können folgende Aspekte aufgeführt werden:

- Wesseling verfügt über eine gesamtgemeindliche Verkaufsflächenausstattung von rd. 55.800 m<sup>2</sup> und damit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche je Einwohner von rd. 1,47 m<sup>2</sup>, die nahezu im Bundesdurchschnitt liegt (rd. 1,5 m<sup>2</sup>/EW).
- Die Gesamt-VKF in Wesseling ist seit 2006 um rd. 1.890 m<sup>2</sup> gestiegen.
- Innerhalb der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist eine deutliche Zunahme der Verkaufsfläche zu konstatieren (+ rd. 4.000 m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist damit in Wesseling gegenüber 2006 von rd. 0,37 m<sup>2</sup>/EW auf rd. 0,45 m<sup>2</sup>/EW gestiegen. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird damit eine Zentralität von rd. 95 % erreicht, sodass rein rechnerisch die Bedürfnisse der Bevölkerung der Stadt Wesseling weitestgehend abgedeckt werden, was jedoch noch keine Aussage zur Qualität und Quantität der wohnortnahen Nahversorgung zulässt.
- In der kurzfristigen und nahversorgungsrelevanten Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken ist ein Verkaufsflächenzuwachs von rd. 560 m<sup>2</sup> VKF zu konstatieren. In der Warengruppe wird eine Zentralität von 96 % (2006: 83 %) erreicht, sodass auch in dieser Warengruppe rein rechnerisch die Bedürfnisse der Bevölkerung der Stadt Wesseling weitestgehend abgedeckt werden, was jedoch noch keine Aussage zur Qualität und Quantität der wohnortnahen Nahversorgung zulässt.
- In den Warengruppen Blumen, zoologischer Bedarf (+ 1.250 m<sup>2</sup>) und Baumarktsortiment i. e. S. (+ 1.370 m<sup>2</sup>) sind ebenfalls deutliche Verkaufsflächenzuwächse zu

konstatieren, die Zentralität in der Warengruppen Blumen, zoologischer Bedarf ist ebenfalls deutlich angewachsen (+ 52 %).

- Rd. 45 % der Einzelhandelsbetriebe sind mit 19.200 m<sup>2</sup> VKF (entspricht 34 % GVKF) im Hauptzentrum Innenstadt, rd. 25 % der Einzelhandelsbetriebe mit einer VKF von 5.150 m<sup>2</sup> (entspricht 9 % GVKF) in städtebaulich integrierten Lagen, rd. 15 % der Einzelhandelsbetriebe mit einer VKF von 8.950 m<sup>2</sup> (entspricht 16 % GVKF) in den Nahversorgungszentren (gemäß Masterplan Einzelhandel 2007) angesiedelt. Somit befinden sich rd. 60 % der Gesamtverkaufsfläche und rd. 85 % der Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. städtebaulich integrierten Lagen. Insgesamt ist damit die städtebauliche Integration der Einzelhandelsstrukturen in Wesseling als gut zu bewerten.

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Insbesondere in den Warengruppen Bekleidung (– 1.535 m<sup>2</sup>), Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente (– 445 m<sup>2</sup>), Sportartikel/Fahrräder/Camping (– 1.100 m<sup>2</sup>), Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht u. Sonnenschutz (– 450 m<sup>2</sup>) und Neue Medien/Unterhaltungselektronik (– 485 m<sup>2</sup>) sind deutliche Verkaufsflächenabgänge zu verzeichnen. Dies ist umso bedenklicher, da es sich hierbei um zentrenrelevante Warengruppen handelt, die wesentlich zur Funktionsmischung/-bedeutung und Attraktivität – insbesondere die Warengruppe Bekleidung – einer Innenstadt beitragen. Der Verkaufsflächenrückgang in den genannten Warengruppen geht auch mit einer negativen Entwicklung der entsprechenden Zentralitäten einher.
- Im Hauptzentrum Innenstadt sind insbesondere im Bereich nördlich des Bahnhofs eine Vielzahl von Leerständen zu verzeichnen.
- Einige der nach dem Masterplan Einzelhandel 2007 ausgewiesenen Nahversorgungszentren können aufgrund ihrer aktuellen Bestandsstrukturen – Ausnahmen bilden hierbei insbesondere die Nahversorgungszentren Eichholzer Straße und das potenzielle Nahversorgungszentrum Urfeld – nicht der ihnen zugedachten Nahversorgungsfunktion für die umgebenden Bereiche nachkommen. Die Nahversorgungszentren weisen in ihrer Gesamtheit nur 15 % der GVKF der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und nur 11 % der GVKF der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken auf. Dagegen liegt der Anteil dieser beiden Warengruppen an der GVKF in städtebaulich nicht integrierten Lagen aktuelle bei rd. 35 % bzw. rd. 14 %.

## 5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Bestandsanalyse und -bewertung konkrete Instrumente entwickelt und vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen sowie übergeordnete Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Wesseling zu erarbeiten.

### 5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

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

#### 5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen

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

Er kann und soll aufgrund seines naturgegebenen mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert), sondern vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels darstellen.

Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Wesseling korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.

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

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potentialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Eben-

so können Betriebsverlagerungen innerhalb Wesselings gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotential weitestgehend neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist<sup>12</sup>.

## 5.1.2 Methodik und Berechnung

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

Abbildung 5: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens



Quelle: Eigene Darstellung.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwick-

<sup>12</sup> Im Sinne der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotentiale würde sich eine entsprechende Verlagerung neutral verhalten. Jedoch können mit Betriebsverlagerungen durchaus städtebauliche Auswirkungen auf die Zentren- und Standortstruktur der Stadt Wesseling verbunden sein.

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

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

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

## Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Wesseling werden Daten der Bertelsmann Stiftung sowie des Statistischen Landesamtes NRW (IT.NRW) zugrunde gelegt. Nach der Bevölkerungsprognose von IT.NRW sind für die Stadt Wesseling bis zum Jahr 2022 Bevölkerungszuwächse von bis zu rd. 5,6 % gegenüber dem Ausgangswert (2014) zu erwarten, nach der Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung ist jedoch bis zum Jahr 2022 in Bevölkerungsrückgang von rd. minus 0,6 %<sup>13</sup> gegenüber dem Ausgangswert (2012) zu erwarten. Da die Stadt Wesseling nach IT.NRW sowie nach Angaben der Stadt Wesseling seit dem Jahr 2012 jährliche Bevölkerungszugewinne verzeichnet und aufgrund des geplanten Wohnungsbaus weitere Zuwächse anzunehmen sind, wird auch für die kommenden fünf Jahre bis 2022 von einer leicht positiven Veränderung der Bevölkerung im Untersuchungsraum auszugehen sein.

Aus der Spannweite künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher in Teilen leichte Impulse für die künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu erwarten. Aufgrund des demographischen Wandels wird es jedoch in einigen Warengruppen zu Kaufkraftverschiebungen kommen. Beispielsweise werden durch die Zunahme älterer Bevölkerungsanteile medizinische und orthopädische Artikel stärker nachgefragt als bislang, respektive wird von einem Nachfragerückgang z.B. im Bereich der Spielwaren auszugehen sein.

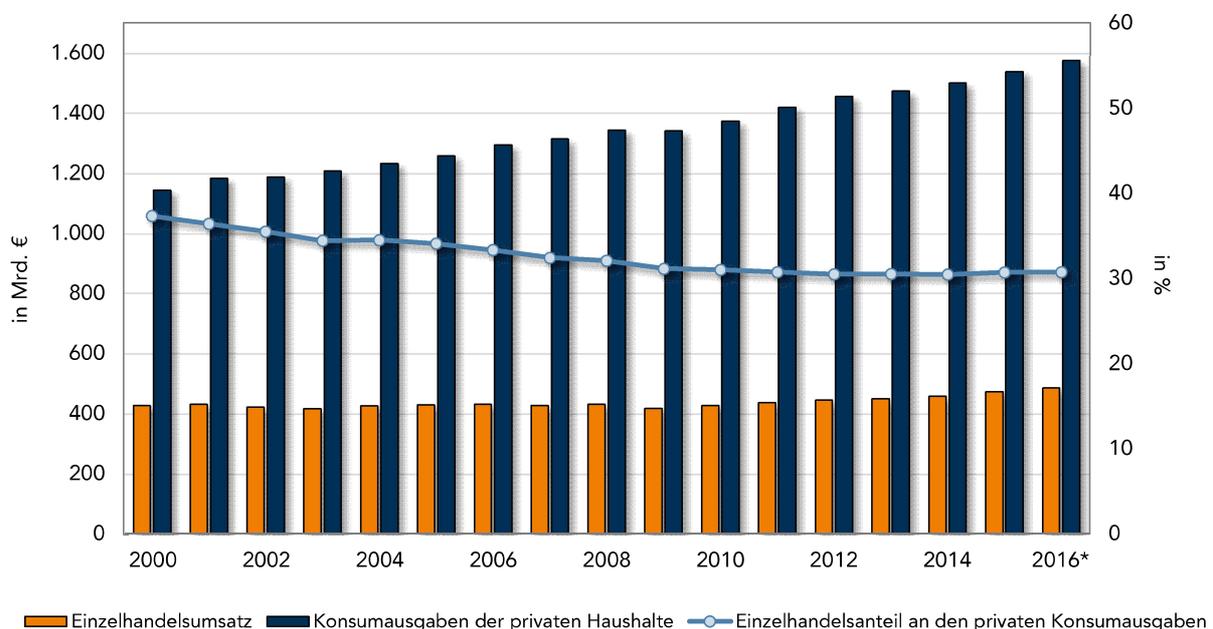
---

<sup>13</sup> Eigene Berechnungen auf Basis Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune (Basisjahr 2012).

## Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner

- Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um insgesamt knapp 33 % (rd. 390 Mrd. Euro) auf rd. 1.570 Mrd. Euro deutlich gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft wuchs dagegen im gleichen Zeitraum nur um rd. 12 % (rd. 54 Mrd. Euro). Im der Zusammenschau wird offensichtlich, dass der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben, welcher im Jahr 2000 noch bei rd. 37,4 % lag bis zum Jahr 2016 nach einem nahezu stetigem Rückgang nur noch rd. 30,9 % ausmacht (vgl. Abbildung 6).

Abbildung 6: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2017 nach Statistisches Bundesamt 2017; EHI 2017; \* Prognose.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben<sup>14</sup> in der Summe seit Jahren stagnieren bzw. zurückgehen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts der aktuellen unsicheren konjunkturellen Lage für den Einzelhandel und dessen einzelne Branchen nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens werden zum einen die aktuellen Kaufkraftwerte des Jahres 2017<sup>15</sup> sowie zum anderen als mögliche Spannweite

<sup>14</sup> Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf ein zusätzliches absatzwirtschaftlich tragfähiges Entwicklungspotential ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

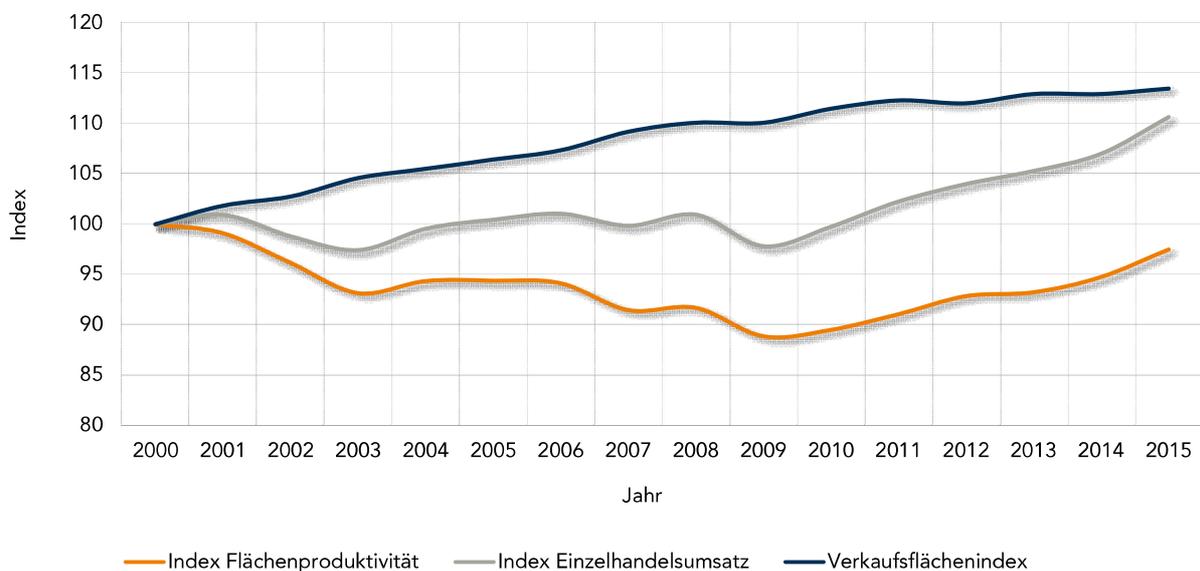
<sup>15</sup> Kaufkraftwerte des Jahres 2017 des INSTITUTS FÜR HANDELSFORSCHUNG GMBH (IfH).

sowohl eine moderat steigende als auch eine stagnierende zukünftig zu erwartende Kaufkraftentwicklung eingestellt.

## Entwicklung der Flächenproduktivitäten

In der Zeit von 2000 bis 2015 erfolgte bundesweit ein nahezu stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung bis zum Jahr 2009 nahezu, so dass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

Abbildung 7: Entwicklungsindex der Flächenproduktion von 2000 bis 2015



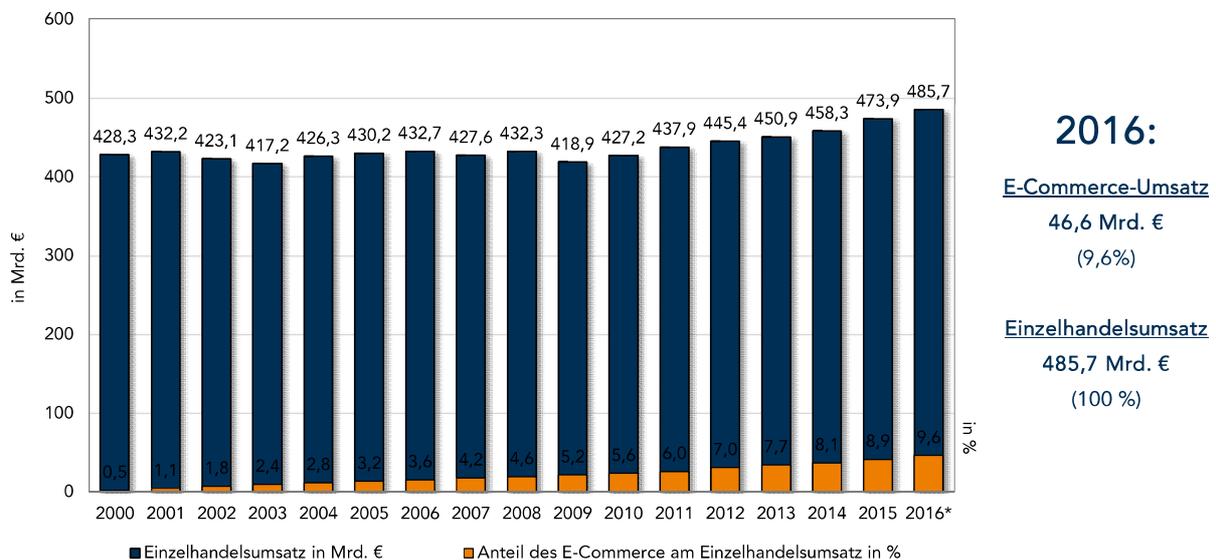
Quelle: Eigene Berechnungen nach Hahn Gruppe 2000 bis 2017.

Seit dem Jahr 2009 hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert. Bedingt durch ein gutes Konsumklima steigen die Umsätze im Einzelhandel, als Folge dessen auch die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten seit 2009 ansteigen. Aufgrund einer zu erwartenden weiteren Intensivierung des Wettbewerbs sowie erkennbaren Marktsättigungstendenzen kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei dem Zuwachs der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden.

## Online-Handel als Herausforderung für den Einzelhandel

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel allgemein stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre spürbar angewachsen ist. So konnte das Onlinegeschäft in der näheren Vergangenheit stetig steigende Umsätze verzeichnen, wie die nachfolgende Abbildung verdeutlicht.

**Abbildung 8: Anteil des E-Commerce am Einzelhandelsumsatz (in Mrd. Euro) in Deutschland von 2000 bis 2015 und Prognose für 2016**



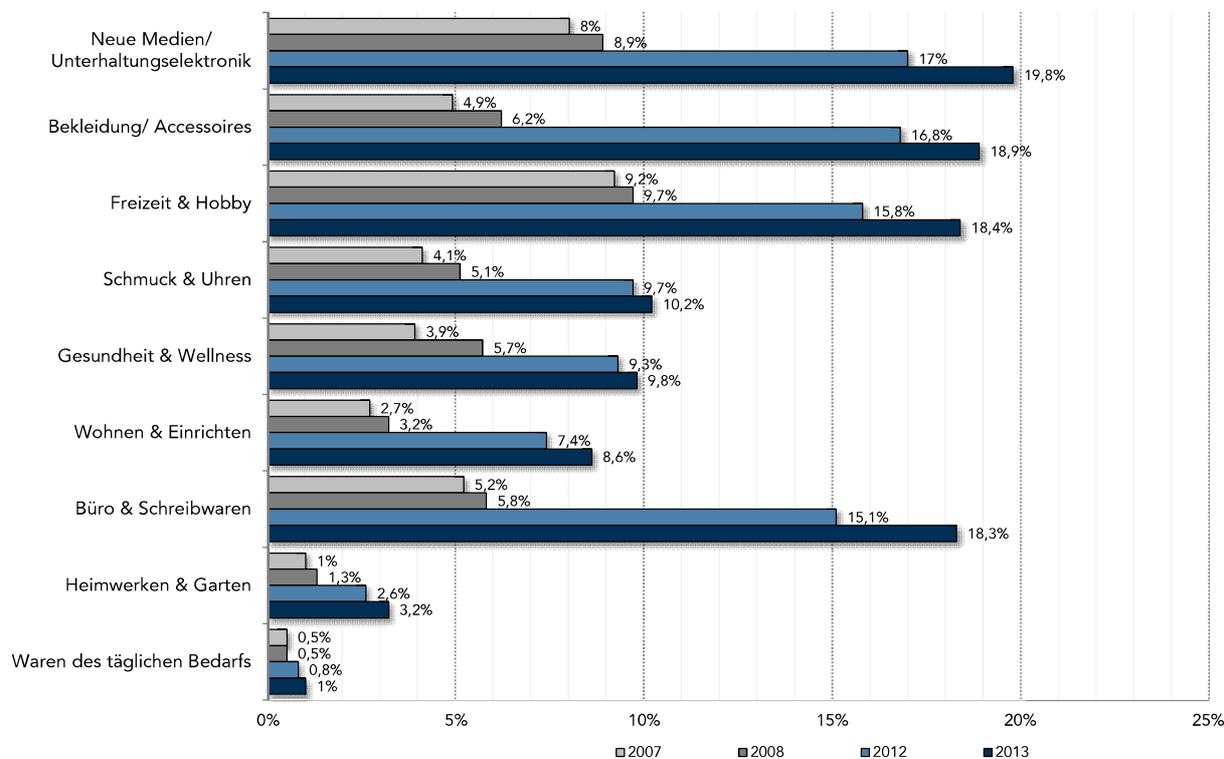
Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2017 nach EHI 2017;  
\* Prognosewerte für 2016.

Derzeit umfasst der E-Commerce insgesamt ein Volumen von rd. 46,6 Mrd. Euro (rd. 9,6 % des Gesamtumsatzes) mit stetig wachsenden Umsatzanteilen. In welcher Form dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist derzeit allerdings nicht präzise vorherzusagen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen jedoch davon aus, dass der Anteil des E-Commerce am Gesamtumsatz des Einzelhandels im Jahr 2025 bei rd. 20 bis 25 % liegen wird.

- Hinsichtlich der Bedeutung des E-Commerce sind zwischen den einzelnen Warengruppen große Unterschiede zu verzeichnen. So sind insbesondere in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe und Lederwaren sowie Unterhaltungselektronik die Marktanteile des Online-Handels sprunghaft angestiegen und weisen bereits heute signifikante Marktanteile i. H. v. 19 bzw. 20 %<sup>16</sup> und mehr auf. In anderen (insbesondere kurzfristigen) Warengruppen des täglichen Bedarfs (u. A. Nahrungs- und Genussmittel) vollzieht sich die Steigerung der Online-Einkäufe hingegen auf einem deutlich niedrigerem Niveau (2013: 1,0 %).

<sup>16</sup> Anteile des Online-Handels am Gesamtumsatz der jeweiligen Warengruppe. Vgl. IfH 2014; HDE 2015

Abbildung 9: Anteil des E-Commerce am Gesamtumsatz einzelner Sortimentsbereiche in % in Deutschland



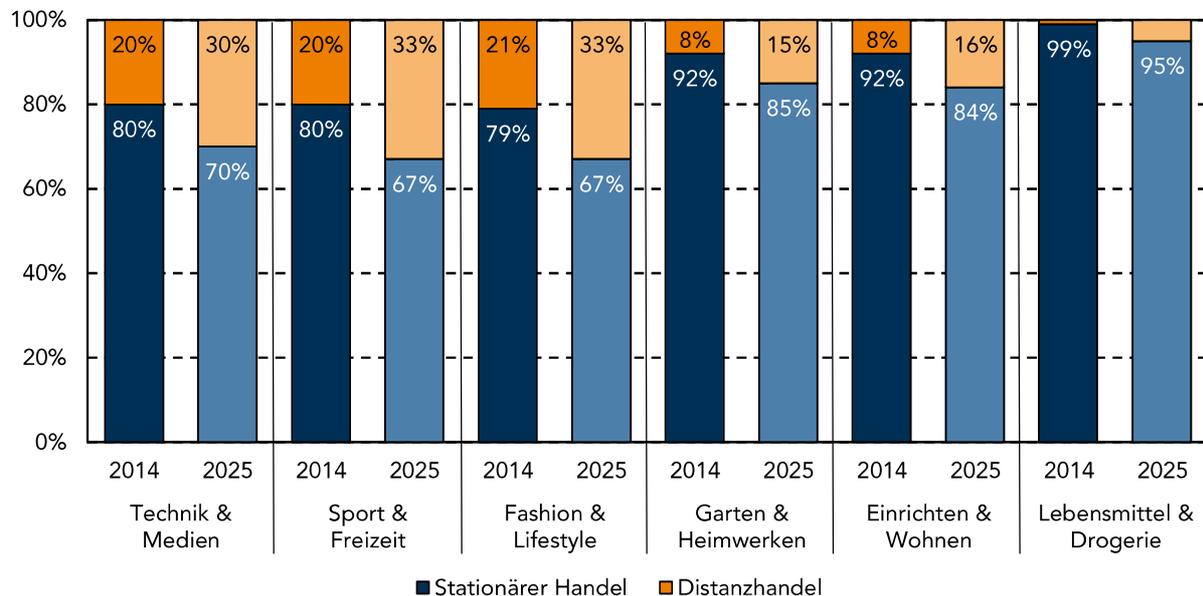
Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2017 nach IfH 2013b.

- Werden die Umsätze des durch den Online-Handel bisher nur geringfügig betroffenen Lebensmitteleinzelhandels nicht berücksichtigt, so wird hinsichtlich der weiteren Warengruppen im Jahr 2013 eine deutlich höhere Bedeutung des E-Commerce mit einem Umsatzanteil von rd. 12,1 % ersichtlich.

Auf Basis dieser Prognosen wurden sortimentspezifische Annahmen für die Entwicklung des Online Handels bis 2022 abgeleitet und in die Modellierung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens eingestellt.

**Abbildung 10: Sortimentspezifische Entwicklung des Distanzhandels**

Anteile am Einzelhandelsumsatz je Warengruppe 2014 und Prognose 2025 in %



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2017 nach GfK GeoMarketing GmbH 2015.

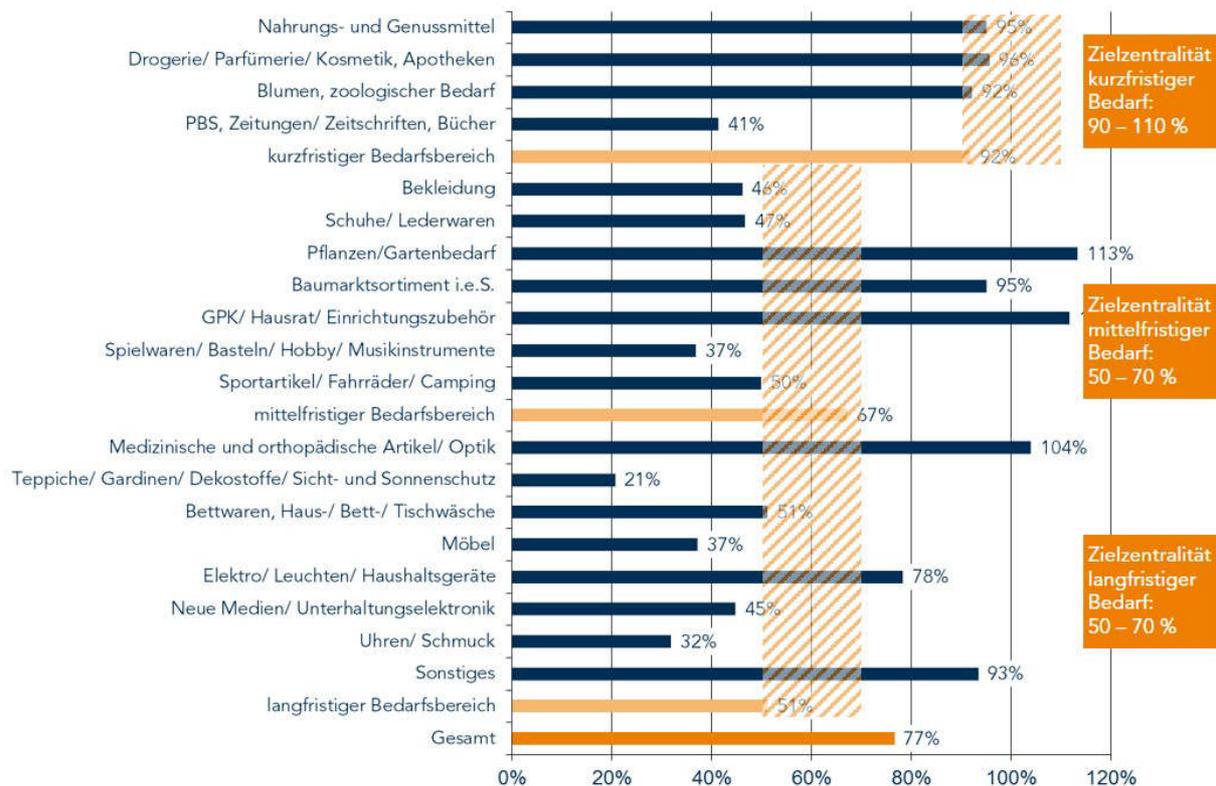
## Versorgungsauftrag: Ziel-Zentralitäten

Die heutige Einzelhandelszentralität von Wesseling beträgt rd. 77 % (vgl. Kapitel 4.4). Anhand dieses Kennwerts wird ersichtlich, dass die Stadt ihrem Versorgungsauftrag als Mittelzentrum heute nicht in allen Sortimentsbereichen gerecht wird.

Für alle Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs ist dauerhaft eine Ziel-Zentralität von bis zu rd. 90 – 110 % entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag als Mittelzentrum plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen, gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen.

Für die Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs werden in Wesseling aufgrund der ausgeprägten Wettbewerbssituation mit den im Umfeld der Stadt gelegenen Mittel- und Oberzentren (insbesondere Köln) eine untere Ziel-Zentralität von 50 % und eine obere Ziel-Zentralität von 70 % angenommen. Diese Ziel-Zentralitätsspannweite trägt zwar nur bedingt der landesplanerischen Ausweisung von Wesseling als Mittelzentrum Rechnung. Sie ist aber einerseits vor dem Hintergrund der starken Wettbewerbsstrukturen in der Region und hier insbesondere der Wettbewerbsstrukturen in Köln sowie andererseits aufgrund der steigenden Bedeutung bzw. Marktanteile des E-Commerce (s. o.) als realistisch erreichbare Spannweite einzustufen.

Abbildung 11: Zentralitäten nach Warengruppen



Quelle: Eigene Annahmen auf Basis der ermittelten Zentralitätswerte.

In den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs erzielt die Stadt Wesseling eine Zentralität von rd. 92 %. In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken sowie Blumen, zoologischer Bedarf werden Zentralitäten von 92 -96 % erreicht, so dass in diesen Warengruppen aktuell nur ein leichter Kaufkraftabfluss besteht. Besonders hervorzuheben ist jedoch die mit 41 % vergleichsweise sehr geringe Zentralität in der Warengruppe PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher.

In den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs werden in Wesseling aktuell sehr heterogene Zentralitäten erreicht, für den gesamten mittelfristigen Bedarf liegt die Zentralität bei 67 %. Besonders hervorzuheben sind die mit 46 % bzw. 47 % für ein Mittelzentrum relativ niedrigen Zentralitäten in den Warengruppen Bekleidung und Schuhe/Lederwaren. Auch die Warengruppen Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente und Sportartikel/Fahrräder/Camping, welche ebenfalls i. d. R. zur Funktionalität, Angebotsdurchmischung und Attraktivität von Innenstadtlagen beitragen, weisen mit nur 37 % bzw. 50 % für ein Mittelzentrum relativ niedrige Zentralitäten auf.

In den Warengruppen des langfristigen Bedarfsbereichs erzielt die Stadt Wesseling eine Zentralität von rd. 51 %, wobei auch hier die Zentralität der einzelnen Warengruppen sehr heterogen ausgeprägt ist. Mit deutlich unterdurchschnittlichen Zentralitätswerten treten insbesondere die Warengruppen Unterhaltungselektronik (45 %) sowie Uhren/Schmuck (32 %) hervor.

Somit ergeben sich aus diesen Ziel-Zentralitäten Entwicklungsbedarfe für einige Warengruppen.

### 5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Wesseling

Aus den oben dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und den Ziel-Zentralitäten für die Stadt Wesseling ergibt sich eine Prognose für den künftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen. Folgende Abbildung stellt diesen differenziert nach Warengruppen dar, welche aktuell – gesamtstädtisch betrachtet – die höchsten Ansiedlungspotenziale aufweisen.

**Tabelle 7: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Wesseling bis 2022**

Warengruppe	Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale	
	Arrondierungsspielräume*	Potenziale für Neuansiedlungen
Nahrungs- und Genussmittel		
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken		
Blumen, zoologischer Bedarf		
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher		
Bekleidung		
Schuhe/Lederwaren		
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente		
Sportartikel/Fahrräder/Camping		
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sichtschutz		
Möbel		

\* Arrondierungsspielräume: z. B. Erweiterung bestehender Betriebe; Ansiedlung von Fachgeschäften.

**grün** : rechnerisches Potenzial nach heutiger Marktentwicklung/Einzelhandelsentwicklung realistisch

**orange**: rechnerisches Potenzial nach Standortspezifika von Wesseling nicht realistisch

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2016 sowie voranstehenden Erläuterungen.

Für Wesseling bedeuten die Prognoseergebnisse des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens,

- dass die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion Wesselings in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen deutlich erweitert und verbessert werden kann,
- dass in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotential neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern nur bedingt zu);

- dass bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche Wesselings einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert;
- dass angesichts des teils begrenzten Entwicklungsrahmens für einige Warengruppen der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell müssen diese Ansiedlungsspielräume stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden; nicht jedes rechnerische Ansiedlungspotential entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht zu berücksichtigende Marktfaktoren<sup>17</sup> zugrunde; diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen.

Die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Wesseling wird insbesondere durch die starke regionale Wettbewerbssituation (insbesondere durch Köln), welche eine Beschränkung des Wesselinger Einzugsgebiets zur Folge hat, sowie durch die bestehende Siedlungsstruktur mit den siedlungsräumlich abgesetzten Stadtteilen Berzdorf und Urfeld gehemmt. Darüber hinaus wird die Einzelhandelsentwicklung in Wesseling auch durch allgemeine Trends, bspw. die anhaltende Fokussierung von filialisierten Einzelhandelsbetrieben auf attraktive Lagen in den Innenstädten der Oberzentren und Metropolen oder Fachmarkt- und Einkaufszentren beeinflusst. Somit ist perspektivisch in den meisten Warengruppen nicht von einem – trotz der z. T. deutlich erkennbaren rechnerischen Entwicklungspotenziale – hohen Neuansiedlungsdruck in Wesseling auszugehen.

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

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

---

<sup>17</sup> Stellung im regionalen Wettbewerb, Positionierung gegenüber Mitbewerbern etc.

### **Kurzfristiger Bedarfsbereich**

Im kurzfristigen Bedarfsbereich ist allen einzelnen Warengruppen ein, wenn auch begrenzter, absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen zum Ausbau der Angebotsstrukturen vorhanden.

Die Verkaufsflächenpotenziale in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bestehen sowohl in Form von Arrondierungsspielräumen für Bestandsbetriebe (Erweiterungsmöglichkeiten) als auch in Form von Ansiedlungsspielräumen für Fachgeschäfte oder weiteren Lebensmittelmärkten. Bei der Nutzung der Potenziale sollte eine Orientierung an den Strukturen bzw. Defiziten der Wesseling Einzelhandelslandschaft erfolgen (Standort/Qualität/Betriebssicherung etc.), die Weiterentwicklung der wohnortnahen Nahversorgung im Vordergrund stehen und eine aktive Begleitung seitens der Verwaltung und der Politik stattfinden.

Dabei kann auch ein Überschreiten des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials sinnvoll sein, wenn das entsprechende Vorhaben der Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen in Wesseling dient und zugleich keine bestehenden Nahversorgungsstrukturen in zentralen Versorgungsbereichen oder an städtebaulich integrierten Standorten (insbesondere Nahversorgungsstandorte) negativ beeinträchtigt werden. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass das Planvorhaben den Zielstellungen der Nahversorgungskonzeption (s. Kap. 7.2) entspricht.

Auch in der Warengruppe Drogeriewaren besteht Entwicklungspotenzial, welches für die Ansiedlung von entsprechenden Fachgeschäften oder die Arrondierung bestehender Angebotsstrukturen ebenso genutzt werden kann wie für die Ansiedlung von einem oder ggf. (je nach Ausprägung) mehreren Drogeriefachmärkten. Grundsätzlich sollte jedoch bei einem Drogeriefachmarktvorhaben in Wesseling die Weiterentwicklung der wohnortnahen Nahversorgung im Fokus stehen. Darüber hinaus sollte dafür Sorge getragen werden, dass bei einer entsprechenden Ansiedlung keine bestehenden Angebotsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen – hier insbesondere der im ZVB Hauptzentrum Innenstadt ansässige Drogeriefachmarkt – oder an städtebaulich integrierten Standorten (insbesondere Nahversorgungsstandorte) negativ beeinträchtigt werden.

Die Entwicklungspotenziale in den Warengruppen Blumen, zoologischer Bedarf sowie PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher sollten ebenfalls i. S. einer flächendeckenden Nahversorgung bzw. zur Stärkung der Angebotsstrukturen im ZVB Hauptzentrum Innenstadt genutzt werden.

### **Mittelfristiger Bedarfsbereich**

Das Verkaufsflächenpotential im mittelfristigen Bedarfsbereich ergibt sich im Wesentlichen in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente. In den drei Warengruppen besteht ein nennenswertes Verkaufsflächenpotential, das zur Ansiedlung und Arrondierung von Fachgeschäften genutzt werden kann.

Das Verkaufsflächenpotenzial in den Warengruppen Bekleidung und Schuhe/Lederwaren kann darüber hinaus auch zur Ansiedlung entsprechender Fachmärkte genutzt werden, wobei die regionalen Wettbewerbsstrukturen sowie die Standortanforderungen der entsprechenden Betreiber zu berücksichtigen sind.

Im Hinblick auf das Ziel der Stärkung der ZVB Hauptzentrums Innenstadt ist es empfehlenswert, die bestehenden Ansiedlungspotenziale im mittelfristigen Bedarfsbereich künftig schwerpunktmäßig zum Angebotsausbau in der Innenstadt zu nutzen.

## Langfristiger Bedarfsbereich

Durch das dargestellte Verkaufsflächenpotential ergeben sich insbesondere für die Warengruppen Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz sowie Möbel Spielräume für neue Fachgeschäfte und Arrondierungen bestehender Angebotsstrukturen. Zu beachten ist, dass das rechnerisch ermittelte Potenzial für Neuansiedlungen in der Warengruppe Möbel aufgrund der Standortspezifika von Wesseling und der marktseitigen Entwicklungen entsprechender Angebots- und Betriebsformatstrukturen mit entsprechenden Standortanforderungen nicht realistisch erscheint (s.o.). Die genannten Potenziale sollten daher für eine Aktivierung von Leerständen bzw. zur Arrondierung des Angebots im ZVB Hauptzentrum Innenstadt genutzt werden.

## 5.2 Fortschreibung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen

Die Strukturanalyse verdeutlicht, dass in Wesseling seit 2007 zwar insgesamt ein quantitativer Ausbau der Verkaufsfläche erreicht werden konnte, dies jedoch insbesondere dem Ausbau des kurzfristigen Bedarfsbereichs geschuldet ist. Dahingegen haben die Angebotsstrukturen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich abgenommen, besonders auffällig ist der Verkaufsflächenrückgang in der Warengruppe Bekleidung. Auch die Gesamtzentralität in Wesseling ist gegenüber 2007 um 3 % auf 77 % zurückgegangen. Die Potenzialberechnungen zeigen in vielen Warengruppen z. T. deutliches Entwicklungspotenzial auf.

Seit 2006 hat die Anzahl leerstehender Ladenlokale, insbesondere in der nördlichen Innenstadt zugenommen. Dort (Alfons-Müller-Platz, Bahnhofstraße, An St. Germanus) existieren größtenteils kleinflächige Ladenleerstände. Der Bereich wird zudem durch verstärkten Dienstleistungsbesatz jedoch auch durch einige Einzelhandelsbetriebe geprägt. Durch den bereits erfolgten Ausbau der Rheinpromenade und Planungen zur besseren Anbindung dieser an die Innenstadt, u. a. durch eine Neugestaltung des Bereichs des Alfons-Müller-Platzes, ist es weiterhin städtebauliches Entwicklungsziel, den nördlichen Bereich der Wesselinger Innenstadt als Verknüpfungspunkt zwischen Rheinpromenade und Innenstadt aufzuwerten und attraktiv zu halten. Hierdurch soll eine städtebaulich-funktionale Verknüpfung zwischen dem stark frequentierten Rheinufer und der südlich gelegen Innenstadt erreicht werden.

Die nach dem Masterplan Einzelhandel 2007 ausgewiesenen Nahversorgungszentren können aufgrund ihrer Bestandsstrukturen – mit Ausnahme des Nahversorgungszentrums Eichholzer Straße und des potenziellen Nahversorgungszentrums Urfeld – nicht der ihnen zugedachten Nahversorgungsfunktion für die umgebenden Bereiche nachkommen. Gleichwohl sollte die Nahversorgung weiterhin durch städtebaulich integrierte, wohnortnahe Nahversorgungsstrukturen gewährleistet werden.

Insgesamt liegen somit keine Hinweise für ein Erfordernis zum grundsätzlichen Abweichen von der bisherigen zentren- und nahversorgungsbezogenen Steuerungspolitik vor, welche im Rahmen des Masterplans Einzelhandel 2007 in Kapitel 1 definiert sind. Dabei handelt es sich um sechs allgemeingültige Entwicklungsleitlinien, die eine zukunftsfähige Steuerung des gesamtgemeindlichen Einzelhandels in Wesseling gewährleisten sollen:

- a) *Die Stadt Wesseling mit ihrer durch die Landesplanung zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum soll darauf hinwirken, ihre mittelzentrale Versorgungsfunktion im Hinblick auf das Vorhalten von Waren und Dienstleistungen des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs zu erhalten und weiter zu stärken.*
- b) *Die Innenstadt mit ihrer herausragenden Bedeutung als Kristallisationspunkt für Handel, Dienstleistung und Gastronomie soll in ihrer Einzelhandelszentralität erhalten und weiter gestärkt werden.*
- c) *Hierzu bedarf es der Erhaltung und des Ausbaus der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt der Innenstadt durch eine vielfältige Nutzungsmischung und verschiedene Betriebstypen.*
- d) *Damit einhergehend soll auch die Identität der Innenstadt erhalten und weiter gestärkt werden, was zu einer klaren Profilbildung führt und die Stadt Wesseling vor dem Hintergrund des zunehmenden kommunalen Wettbewerbs vorteilhaft positioniert.*
- e) *Es soll darauf hingewirkt werden, dass die in der Stadt Wesseling vorhandenen integrierten, dezentralen Nahversorgungsstrukturen erhalten bleiben und somit eine wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs, unter besonderer Berücksichtigung weniger mobiler Bevölkerungsgruppen wie Senioren, Menschen mit Behinderungen, Kindern, Alleinerziehenden, sichergestellt ist.*
- f) *Es soll darauf hingewirkt werden, dass die in der Stadt Wesseling durch Baurecht geschaffenen, vorhandenen Gewerbegebiete für die eigentlichen Zielgruppen (Handwerk und produzierendes Gewerbe) gesichert und grundsätzlich nicht dem Einzelhandel zur Verfügung gestellt werden.*

Quelle: Masterplan Einzelhandel 2007, S. 2.

Die konzeptionellen Steuerungsinstrumente, welche zur Erreichung der voranstehenden allgemeingültigen Entwicklungsleitlinien im Masterplan Einzelhandel 2007 entwickelt wurden, sind jedoch im Rahmen der Fortschreibung zu prüfen und ggf. auf aktueller Datengrundlage neu zu justieren.

## 6 Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel

Der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel liegen dieselben übergeordneten Leitvorstellungen zugrunde wie dem Masterplan Einzelhandel 2007. Allerdings sind die konzeptionellen Instrumente zur Erreichung dieser Zielstellungen unter Beachtung der Analyseergebnisse, des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens sowie in Hinblick auf die veränderte rechtliche Grundlage, hier insbesondere LEP NRW 2017, zu überprüfen und ggf. neu zu justieren bzw. zu strukturieren.

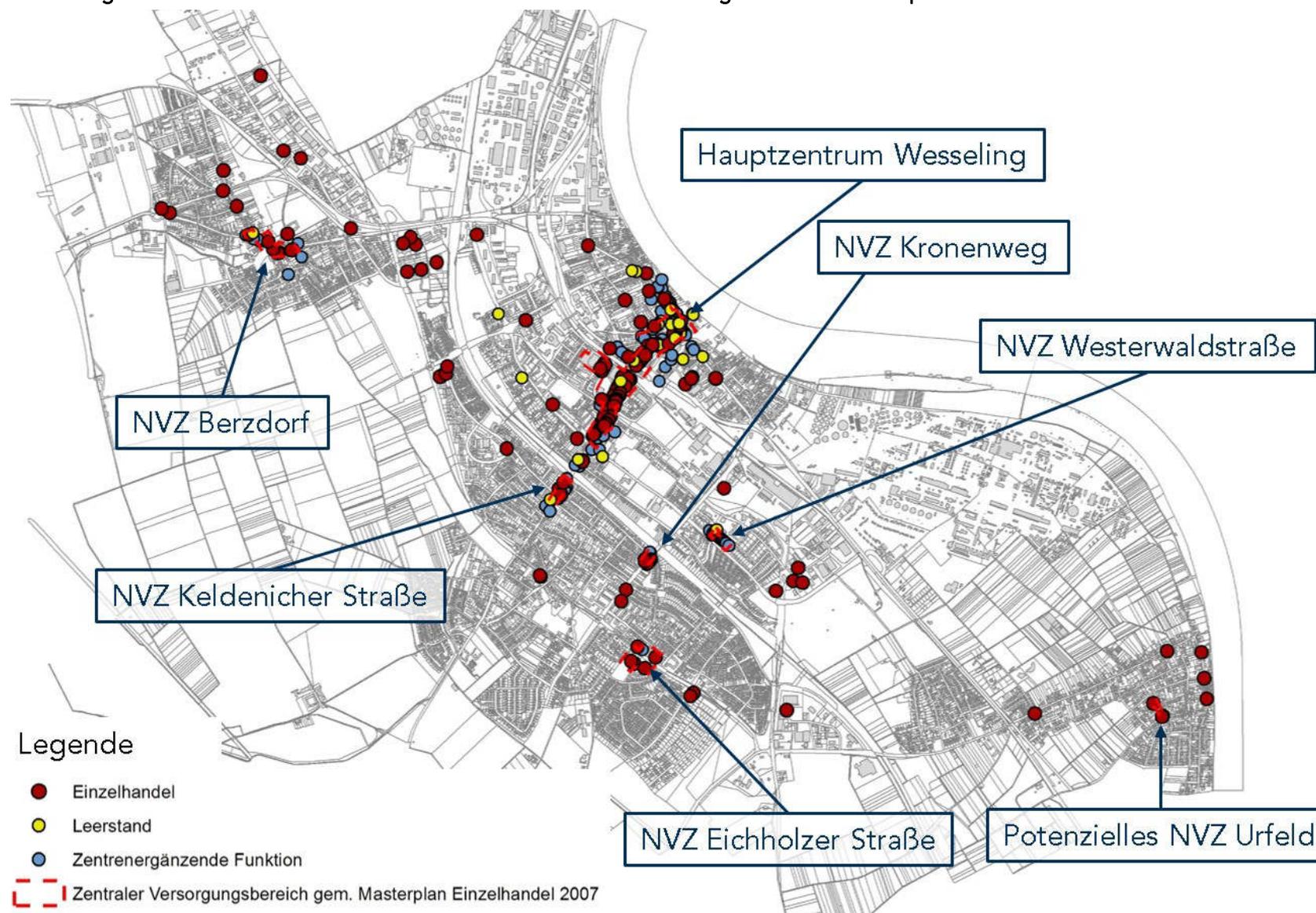
Bestandteil der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel ist die Überprüfung der räumlichen Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche, deren Erhaltungs- und Entwicklungsziele sowie deren funktionale Aufgabenzuweisung gegenüber dem Masterplan Einzelhandel 2007. Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich. Zudem ist zu prüfen, ob insbesondere die ausgewiesenen Nahversorgungszentren den Anforderungen, die seitens der Rechtsprechung an solche formuliert werden, in ihrer derzeitigen Ausprägung und unter Berücksichtigung von Entwicklungsperspektiven entsprechen (vgl. Kapitel 7.2.1).

### 6.1 Übersicht über die bestehende Zentren- und Standortstruktur in Wesseling

Nach dem Masterplan Einzelhandel 2007 sind für die Stadt Wesseling sechs zentrale Versorgungsbereiche sowie ein potenzieller Entwicklungsbereich ausgewiesen: das Hauptzentrum Innenstadt, die fünf Nahversorgungszentren Zentraler Bereich Kronenweg, Zentraler Bereich Westerwaldstraße, Zentraler Bereich Berzdorf, Zentraler Bereich Eichholzer Straße, Zentraler Bereich Keldenicher Straße sowie der potenzielle Entwicklungsbereich Nahversorgungszentrum Urfeld. Die Zentrenstruktur Wesselings wird hinsichtlich der aktuellen örtlichen Gegebenheiten sowie der rechtlichen Anforderungen, die an einen zentralen Versorgungsbereich gestellt werden, geprüft und ggf. angepasst.

Die nachstehende Abbildung stellt die Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in der Stadt Wesseling nach dem Masterplan Einzelhandel 2007 sowie den aktuellen Bestandsstrukturen dar.

Abbildung 12: Die Zentren- und Standortstruktur in der Stadt Wesseling nach dem Masterplan Einzelhandel 2007



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2016; Kartengrundlage: Stadt Wesseling.

Eine ausführlichere Beschreibung, Bewertung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt in den nachfolgenden Kapiteln. In diesen werden die Standortbereiche näher analysiert und bewertet. Abschließend erfolgt eine Empfehlung, ob der jeweilige Standortbereich weiterhin als zentraler Versorgungsbereich zu klassifizieren oder anders einzuordnen ist. Hierbei sind die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich und insbesondere auch an Nahversorgungszentren, die seitens der Rechtsprechung formuliert werden, zu würdigen. Sofern ein Standortbereich hinsichtlich seiner Standortmerkmale diesen Anforderungen entspricht, kann ein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden. Für diese werden sodann auch Empfehlungen zur künftigen Versorgungsfunktion als auch Optionen zur Weiterentwicklung des Standorts unter Berücksichtigung der übergeordneten gesamtstädtischen Ziele formuliert.

## 6.2 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt

### 6.2.1 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt

Das Hauptzentrum Innenstadt ist für den motorisierten Individualverkehr gut erschlossen: Überregional ist ebenso eine Erreichbarkeit durch die Anschlussstellen 4 (Godorf) und 5a (Wesseling) der Autobahn A 555 und entsprechende innerörtliche Zuwegungen gesichert. Die innerörtliche Erschließung des Hauptzentrums Wesseling erfolgt im Wesentlichen durch die Konrad-Adenauer-Straße, Jahnstraße/Hubertusstraße und Keldenicher Straße.

Die Erreichbarkeit für den öffentlichen Personennahverkehr wird durch mehrere Buslinien aus dem Stadtgebiet von Wesseling sichergestellt. Zudem besteht durch den Bahnhof Wesseling, welcher von der Stadtbahnlinie 16 (KVB) angefahren wird, eine Anbindung an das Liniennetz der KVB (Kölner Verkehrs-Betriebe) in Richtung Köln und Bonn. Eine unmittelbare Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn besteht für Wesseling selbst nicht, allerdings kann das Liniennetz der Deutschen Bahn über die Stadtbahnlinie 16 erreicht werden.

Insgesamt sind im ZVB Hauptzentrum Innenstadt 69 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 19.200 m<sup>2</sup> verortet. Gegenüber dem EHK Acocella 2006 hat sich damit die Anzahl der Betriebe (2006: 68) erhöht, zugleich ist die Gesamtverkaufsfläche um rd. 7.100 m<sup>2</sup> (2006: 12.075 m<sup>2</sup>) gewachsen.

Die räumliche Ausdehnung des ZVB Hauptzentrum Innenstadt umfasst im Wesentlichen den Straßenzug der Flach-Fengler-Straße, inkl. des Bereichs Westring bis zum Marktkauf, nach Norden die Verlängerung der Flach-Fengler-Straße nördlich des Bahnhofs, die Bahnhofstraße sowie den Bereich An St. Germanus bis zur Bonner Straße.

In der nachfolgenden Abbildung werden die Bestandsstrukturen des ZVB Hauptzentrum Innenstadt (Abgrenzung entsprechend des Masterplans Einzelhandel 2007) dargestellt.

Abbildung 13: ZVB Hauptzentrums Wesseling im Bestand (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2007)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2016; Kartengrundlage: Stadt Wesseling.

Die Flach-Fengler-Straße weist die höchste Einzelhandelsdichte im ZVB Hauptzentrum auf, besonders ihr nördlicher Bereich (zwischen Westring und Bahnhof), welcher als Fußgängerzone ausgewiesen ist, stellt den Bereich im Hauptzentrum mit der höchsten Einzelhandelsdichte dar. Strukturprägende Betriebe dieses Bereichs sind Woolworth, der Nonfood-Discounter Action, der Drogeriemarkt dm sowie der Lebensmitteldiscounter Lidl. Der Bereich schließt im Süden mit dem Textildiscounter KiK ab. Diese z. T. großflächigen Betriebe werden durch eine Vielzahl von kleineren Betrieben aus allen Bedarfsbereichen ergänzt, wobei ein Schwerpunkt im Bereich des niedrig- bzw. mittelpreisigen Segments erkennbar

ist. Neben den Einzelhandelsbetrieben finden sich zudem eine Vielzahl von Dienstleistungsbetrieben (Banken, Gastronomie etc.), welche die Bedeutung des Bereichs im Gesamtgefüge des Hauptzentrums unterstreichen. Ladenleerstände sind nur vereinzelt in diesem Bereich vorhanden, eine Massierung auf einen Bereich ist nicht erkennbar.

Der südliche Bereich der Flach-Fengler-Straße (südlich Kreuzung Westring) ist nicht mehr als Fußgängerzone ausgewiesen, die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebsdichte nimmt hier etwas ab. Prägende Betriebe des Bereichs sind der Nonfood-Discounter TEDI, ein Möbelfachgeschäft sowie ein Schuhhaus<sup>18</sup>. Auch in diesem Bereich ist keine Häufung von Leerständen feststellbar.

Nordwestlich schließt sich an die Flach-Fengler-Straße der Westring an. In diesem Bereich ist nordwestlich des Kreuzungsbereichs mit der Flach-Fengler-Straße der Betrieb Futterhaus angesiedelt. Zwischen Westring, Forum Wesseling und der Fußgängerzone (Flach-Fengler-Straße) befinden sich ein leerstehendes Parkhaus sowie die Grünfläche an der Wilhelm-Rieländer Straße. Dieser Bereich stellt eine große, zusammenhängende Potenzialfläche zur Weiterentwicklung des ZVB Hauptzentrum Innenstadt mit großflächigem Einzelhandel (insbesondere zentrenrelevante Sortimente) dar.

Durch die Magnetbetriebe Marktkauf, dm und Lidl des südlichen Bereichs des Hauptzentrums Wesseling weist dieses auch einen Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich auf und nimmt somit neben einer Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt auch eine Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnbereiche wahr. Im Sortiment Drogeriewaren kommt diesem Bereich durch den Betrieb dm, dem einzigen Drogeriefachmarkt in Wesseling, auch eine nahversorgungsbezogene Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt zu.

Am nordwestlichen Ende des Westrings schließt der Komplex des SB-Warenhauses Marktkauf den zentralen Versorgungsbereich nach Westen ab. Das SB-Warenhaus ist einer der Magnetbetriebe des ZVB, wenngleich bei dem Betriebsgebäude ein leichter Investitionsstau erkennbar ist.

Der südliche Teilbereich des Hauptzentrums Wesseling wird durch die Haltestelle Wesseling bzw. die Bahntrasse (Stadtbahnlinie 16 Köln-Bonn) vom nördlichen Bereich (Alfons-Müller-Platz, Bahnhofstraße, An St. Germanus) getrennt, die fußläufige Verbindung erfolgt durch eine Unterführung. Durch die Gestaltung des Bahnhofsbereichs ist zurzeit keine Sichtbeziehung zwischen den beiden genannten Bereichen gegeben, was jedoch im Rahmen der Neugestaltung des Bahnhofsbereichs (Gesamtperspektive Wesseling) verändert wird. Zukünftig wird die städtebaulich-funktionale Verbindung sowie die Sichtbeziehung zwischen den beiden Fußgängerzonen des zentralen Versorgungsbereiches somit deutlich qualifiziert und aufgewertet.

---

<sup>18</sup> Der Textildiscounter Zeeman, welcher auch in diesem Bereich gelegen war, ist zwischenzeitlich vom Markt abgegangen.

Der Bereich der Bahnhofstraße zwischen dem Bahnhof und dem Kreuzungsbereich Bahnhofstraße - Römerstraße/Kreuzstraße, der anschließende Alfons-Müller-Platz und die zum Rhein führenden Straßen (bis zur Bonner Straße) sind als Fußgängerzone ausgewiesen. Die verkehrliche Erschließung dieses Bereichs ist durch die Konrad-Adenauer-Straße sowie die Römerstraße/Kreuzstraße, die Pontivystraße, den nördlichen Teil der Bahnhofstraße und die Bonner Straße gegeben.

Während im südlichen Teil der Bahnhofstraße noch Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe überwiegen, ist insbesondere der nördliche Bereich (Alfons-Müller-Platz, Bahnhofstraße, An St. Germanus) durch den Leerstand von kleinflächigen Ladenlokalen geprägt. Der Alfons-Müller-Platz fungiert zudem als Standort für den jeweils freitags stattfindenden Wochenmarkt.

Durch den bereits erfolgten Ausbau der Rheinpromenade, die im Norden an das Hauptzentrum (gemäß Masterplan Einzelhandel 2007) anschließt, und Planungen zur besseren Anbindung dieser an die Innenstadt (u. a. durch eine Neugestaltung des Bereichs des Alfons-Müller-Platzes), ist es weiterhin städtebauliches Entwicklungsziel, den nördlichen Bereich der Wesselingener Innenstadt als Verknüpfungspunkt zwischen Rheinpromenade und Innenstadt aufzuwerten und attraktiv zu halten, um eine städtebaulich-funktionale Verknüpfung zwischen dem stark frequentierten Rheinufer und der südlich gelegenen Innenstadt zu erreichen. Dadurch sollen auch die Bestandsstrukturen des Einzelhandels im nördlichen Bereich des Hauptzentrums gestärkt werden, zudem können dadurch für die leerstehenden Ladenlokale in diesem Bereich ggf. neue Nutzungsoptionen gefunden werden.

## **6.2.2 Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt**

Aufgrund

- der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt,
- den geplanten städtebaulichen Maßnahmen (Umgestaltung Bahnhofsbereich, Anbindung der Rheinpromenade an die Innenstadt),
- der erkennbaren Potenzialflächen im südlichen Bereich des Hauptzentrums (Bereich Westring/Wilhelm-Rieländer-Straße) und
- der aktiven Auseinandersetzung mit dem Strukturwandel im Handel durch das Citymanagement Wesseling, mit dem Ziel der Stärkung des Standorts Innenstadt Wesseling,

sind die bisherigen Ziele, welche im Rahmen des Masterplans Einzelhandel 2007 in Kapitel 1 für die Innenstadtentwicklung definiert wurden, nicht zu verändern, sondern konsequent fortzuführen. Konkret handelt es sich um folgende Ziele für die Innenstadt:

- b) Die Innenstadt mit ihrer herausragenden Bedeutung als Kristallisationspunkt für Handel, Dienstleistung und Gastronomie soll in ihrer Einzelhandelszentralität erhalten und weiter gestärkt werden.
- c) Hierzu bedarf es der Erhaltung und des Ausbaus der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt der Innenstadt durch eine vielfältige Nutzungsmischung und verschiedene Betriebstypen.
- d) Damit einhergehend soll auch die Identität der Innenstadt erhalten und weiter gestärkt werden, was zu einer klaren Profilbildung führt und die Stadt Wesseling vor dem Hintergrund des zunehmenden kommunalen Wettbewerbs vorteilhaft positioniert.

Quelle: Masterplan Einzelhandel 2007, S. 2.

Zusammengefasst werden diese übergeordneten Ziele in folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele:

**Tabelle 8: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für den zentralen Versorgungsbe-  
reich Hauptzentrum Innenstadt**

Erhaltung und Entwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sicherung, Stärkung und Ausbau der Magnetbetriebe,</li><li>▪ Sicherung, Stärkung und Ausbau der bestehenden Vielfalt der kleineren Fachgeschäfte und Spezialangebote,</li><li>▪ Sicherung und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen sowie</li><li>▪ Sicherung und Stärkung der für die Gesamtfunktionalität des Hauptzentrums bedeutenden Nahversorgungsfunktion.</li></ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

Diese Ziele stehen insbesondere vor den nachfolgend benannten Herausforderungen bzw. Konfliktfeldern

- Kleinteilige Ladenstrukturen vs. gängige Flächenanforderungen (z.B. von Filialisten).
- Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen:
  - Neue Flächen erschließen, Flächenzusammenlegungen als Option;
  - Nachnutzung bestehender Leerstände.
- Herausforderungen durch den Online-Handel.

Zur Erreichung der Ziele und Überwindung der Herausforderungen bzw. Konfliktfelder werden folgende Empfehlungen im Detail formuliert:

1. Sicherung der vorhandenen Magnetbetriebe und der vorhandenen Branchen sowie auch der kleineren Einzelhandelsbetriebe durch Vermeidung von Funktionsverlusten

ten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt resultieren können.<sup>19</sup>

2. Stärkung der vorhandenen Magnetbetriebe durch einen zeit- und nachfragegemäßen Ausbau der Ladenflächen (sofern die Angebotsstrukturen dieser Magnetbetriebe nicht mehr den marktüblichen Anforderungen entsprechen), und zwar unmittelbar am Objekt selbst oder – sofern die verfügbaren Flächen hierzu nicht ausreichen sollten – in unmittelbarer Nähe.
3. Erweiterung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (insbesondere mit zentrenrelevantem Hauptsortiment) aller Art und Größe und räumlichen Entwicklungszielstellungen.
4. Ergänzung des Betriebstypenmixes und der Angebotsvielfalt durch bislang unterrepräsentierte Betriebstypen/Warengruppen und Ausbau des Einzelhandelsangebots.
5. Ausbau der städtebaulich-funktionalen Verbindung zwischen dem südlichen und nördlichen Bereich des Hauptzentrums sowie eine Verbesserung der Anbindung an die Rheinpromenade.
6. Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, ergänzt durch innerstädtisches Wohnen.

Für alle Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Wesseling zu berücksichtigen, dass Maßnahmen nicht zu negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche (in Nachbarkommunen) und/oder die flächendeckende Nahversorgung führen.

### **6.2.3 Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt**

Auf Grundlage der durchgeführten Bestandserhebung, der beschriebenen Lagebereiche und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kap. 3) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt.

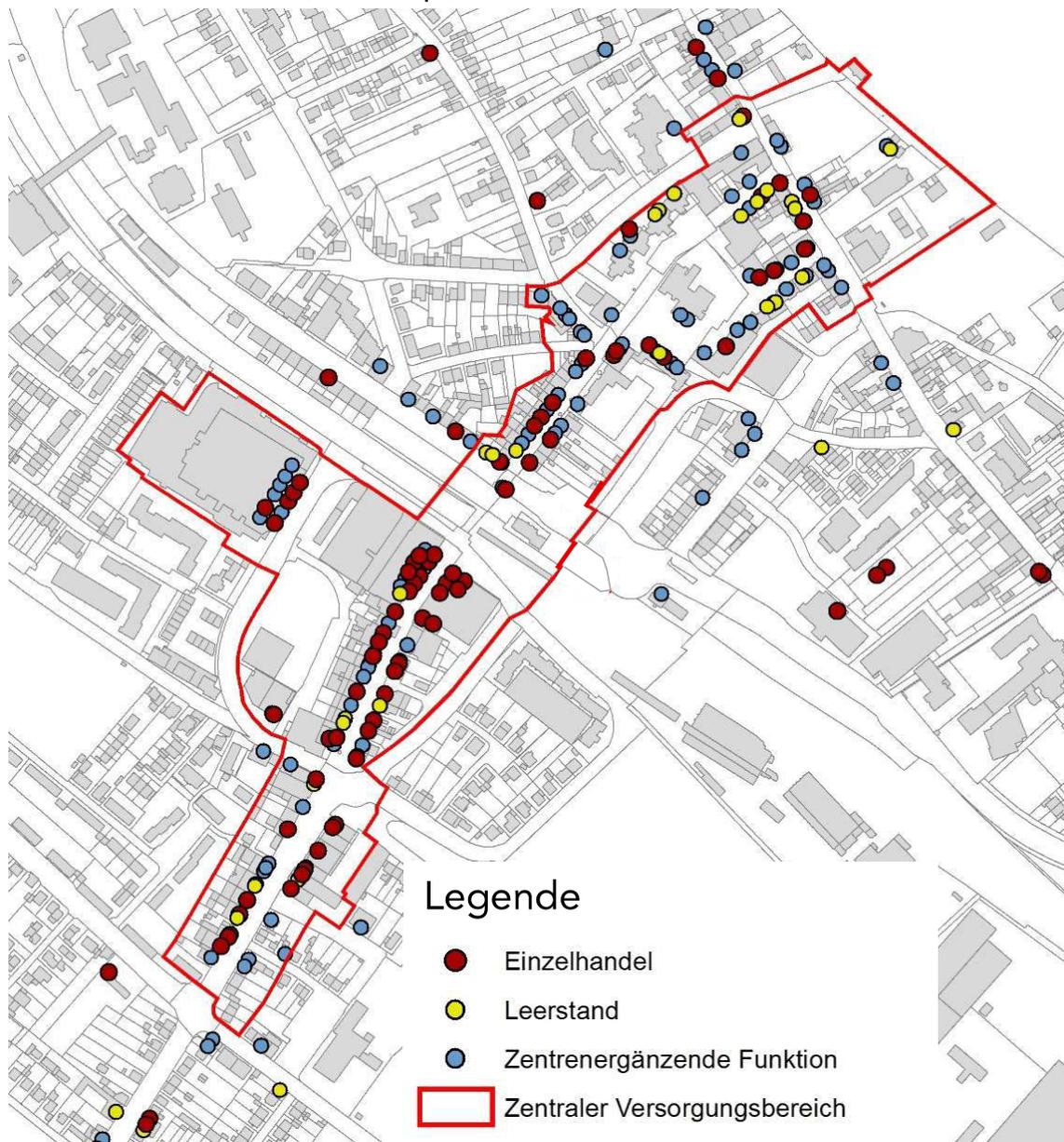
Dabei ergeben sich gegenüber dem Masterplan Einzelhandel 2007 keine wesentlichen Veränderungen. Lediglich im nördlichen Bereich wird der zentrale Versorgungsbereich bis zur Rheinpromenade ergänzt, da es wesentliches Entwicklungsziel der Stadt Wesseling ist, eine deutlich verbesserte städtebaulich-funktionale Verbindung zwischen der Rheinpromenade und dem nördlichen Bereich des Hauptzentrums herzustellen. Wenngleich für diesen Bereich keine Entwicklung durch Einzelhandel im Fokus steht, sondern vielmehr eine

<sup>19</sup> Hierbei – wie bei allen Empfehlungen im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts – stehen nicht einzelne Anbieter im Fokus, sondern die unternehmens- und wettbewerbsneutrale Funktion der genannten Objekte für den Standort als Ganzes. Insofern ist es für die Empfehlungen im Rahmen dieses Konzepts irrelevant, ob bestimmte Anbieter im Einzelfall ihren Betrieb schließen, sofern sich funktionsgleiche oder –ähnliche Betriebe als Funktionsersatz oder -verbesserung ansiedeln.

Entwicklung durch Gastronomie und insbesondere eine städtebaulich-funktionale Aufwertung, kann der Bereich zur Funktionsmischung beitragen und soll zu einer deutlichen Erhöhung der Frequenzbeziehungen zwischen der Rheinpromenade und dem nördlichen Bereich des Hauptzentrums beitragen.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs erforderlich, diese wird in der folgenden Abbildung dargestellt und erschließt sich aus den voranstehenden textlichen Ausführungen (Kapitel 6.2.1, 6.2.2 sowie 6.2.3).

**Abbildung 14: Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt (Zielkonzept)**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2016; Kartengrundlage: Stadt Wesseling.

## 7 Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes

### 7.1 Analyse der Nahversorgungssituation

Wesseling verfügt gesamtgemeindlich über eine durchschnittliche Verkaufsfläche je Einwohner von rd. 0,45 m<sup>2</sup> innerhalb der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und liegt leicht oberhalb des Bundesdurchschnitts von rd. 0,43 m<sup>2</sup> VKF/EW (vgl. folgende Tabelle).

**Tabelle 9: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Wesseling gesamt**

		Stadt + Handel 2017
<b>Verkaufsfläche</b>	▪ Verkaufsfläche (NuG):	▪ rd. 17.100 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsflächen- ausstattung</b>	▪ VKF je Einwohner (Bundesdurchschnitt rd. 0,43 m <sup>2</sup> / EW):	▪ 0,45 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsflächenanteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hauptzentrum Innenstadt:</li> <li>▪ Nahversorgungszentren (nach Masterplan 2007)</li> <li>▪ Sonstige städtebaulich integrierte Lagen:</li> <li>▪ Städtebaulich nicht integrierte Lagen:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rd. 37 %</li> <li>▪ rd. 17 %</li> <li>▪ rd. 13 %</li> <li>▪ rd. 32 %</li> </ul>
<b>Betriebstypenmix</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ SB-Warenhaus</li> <li>▪ LM-Vollsortimenter (400 - 2.500 m<sup>2</sup> VKF):</li> <li>▪ LM-Discounter (&gt; 400 m<sup>2</sup> VKF):</li> <li>▪ Getränkemarkt (&gt; 100 m<sup>2</sup> VKF):</li> <li>▪ Kleinflächige Nahversorger</li> <li>▪ weitere Lebensmittel- Fachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Hofläden, Kioske und Lebensmittel-Handwerk):</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1</li> <li>▪ 2 *</li> <li>▪ 8 *</li> <li>▪ 5</li> <li>▪ 3</li> <li>▪ 55</li> </ul>
<b>Zentralität</b>	▪ Zentralität Nahrungs- und Genussmittel:	▪ 95 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2016; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; Eigene Berechnungen.

\* Zum Zeitpunkt der Bestandserhebung Juni/Juli 2016 existierte in der Eichholzer Straße 84a noch der Betrieb Kaiser's Tengelman, dieser wurde zwischenzeitlich (April 2017) als Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount wiedereröffnet.

In den Daten ist noch der Betrieb Netto (Im Blauen Garn 35) enthalten. Der Betrieb ist am 01.03.2018 vom Netz abgegangen. Die durch die Schließung des Marktes „frei geworden“ Kaufkraftpotenziale werden insbesondere durch die nahegelegenen Lebensmittelmärkte gebunden.

Der Betriebstypenmix der strukturprägenden Lebensmittelmärkte stellt sich mit einem SB-Warenhaus, zwei Lebensmittelvollsortimentern und acht Lebensmitteldiscountern als ausgeglichen dar, wenngleich ein leichter discountorientierter Überhang auszumachen ist.

Die Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt bei rd. 95 %, so dass die sortimentsbezogene Kaufkraft größtenteils durch die Angebotsstrukturen in Wesseling gebunden wird.

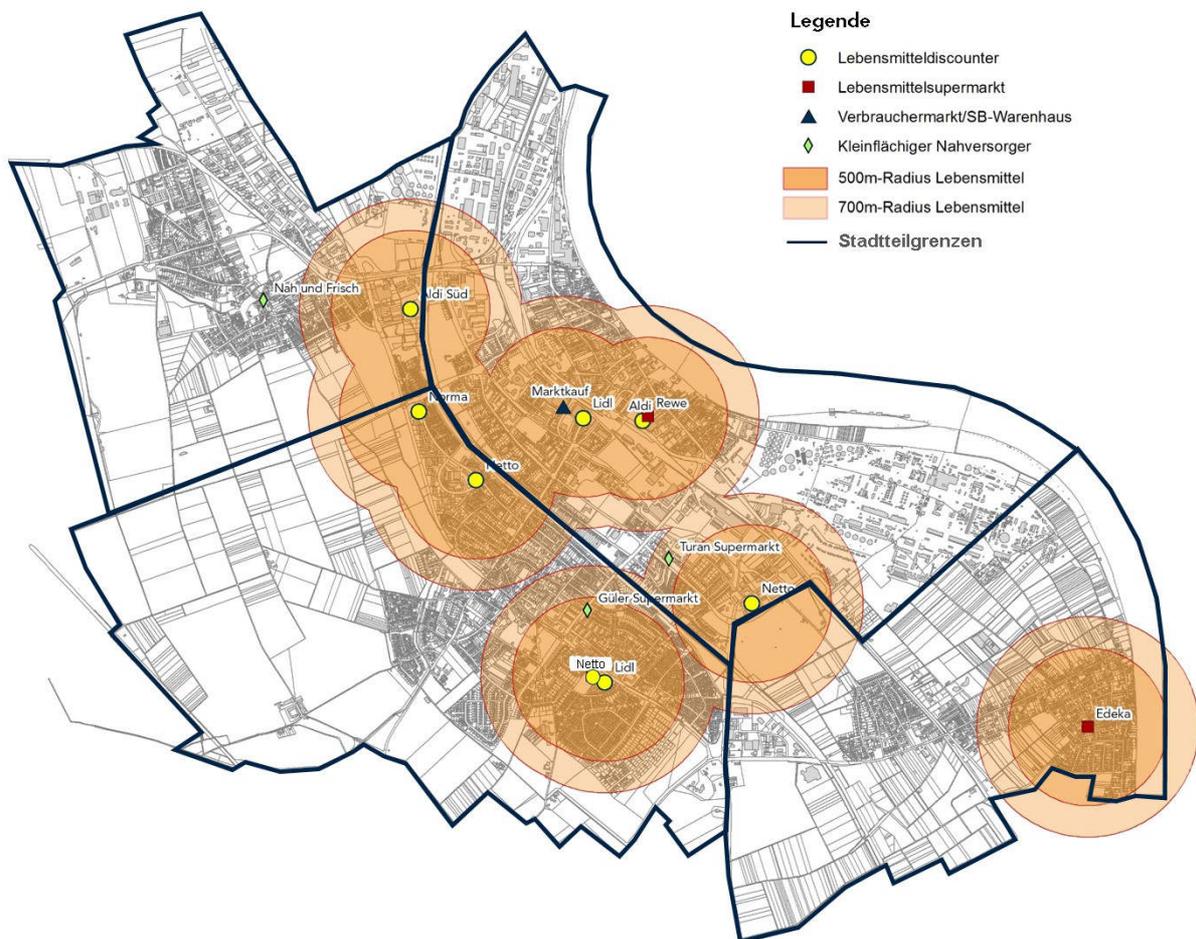
## Versorgungskriterien für die Nahversorgung

In die räumliche Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eingestellt, da ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die fußläufige Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 – 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer fußläufigen Nahversorgung ausgegangen werden<sup>20</sup>. In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten. Die nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über das Grundgerüst der derzeitigen Nahversorgungsstruktur in Wesseling.

---

<sup>20</sup> Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rund 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rund 10 Gehminuten entspricht, vgl. hierzu Einzelhandelserlass NRW 2008, Nr. 2.8.

Abbildung 15: Die Nahversorgungsstruktur im Überblick



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2016; Kartengrundlage: Stadt Wesseling.

In der Darstellung ist noch der Betrieb Netto (Im Blauen Garn 35) enthalten. Der Betrieb ist am 01.03.2018 vom Netz abgegangen.

## Räumliche Nahversorgungsstruktur in Wesseling

In Wesseling sind ein SB-Warenhaus, zwei Lebensmittelvollsortimenter und acht Lebensmitteldiscounter ansässig<sup>21</sup>, womit in der Gesamtschau die Nahversorgungssituation in Wesseling zunächst als gut zu bewerten ist.

Allerdings sind deutliche räumliche Defizite in der fußläufigen Nahversorgung im westlichen Bereich des Stadtteils Urfeld, im westlichen Bereich des Stadtteils Keldenich<sup>22</sup> und insbesondere im Stadtteil Berzdorf erkennbar.

Zwar ist in Berzdorf ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt angesiedelt, dieser vermag es aufgrund seiner Größe jedoch nicht, ein ausreichendes Vollsortiment, insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel, anzubieten. Der im Stadtteil Berzdorf angesiedelte Lebensmitteldiscounter Aldi befindet sich direkt an der Stadtteilgrenze zum Stadtteil Wesseling in städtebaulich nicht integrierter Lage (innerhalb eines Gewerbegebiets). Aufgrund der siedlungsfernen Lage kann dieser nur für den östlichsten Siedlungsbereich von Berzdorf eine Nahversorgungsmöglichkeit bieten, die jedoch durch seine Lage innerhalb eines Gewerbegebiets nochmals geschmälert wird.

Im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt sind der Lebensmitteldiscounter Lidl und das SB-Warenhaus Marktkauf verortet. Im nach dem Masterplan Einzelhandel 2007 definierten Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße sind die Lebensmitteldiscounter Lidl und Netto<sup>23</sup> verortet, im potenziellen Entwicklungsbereich Nahversorgungszentrum Urfeld der Lebensmittelvollsortimenter Edeka angesiedelt. Die restlichen fünf Lebensmitteldiscounter und der Lebensmittelvollsortimenter Rewe befinden sich nach dem Masterplan Einzelhandel 2007 außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

Insgesamt kann die räumliche Versorgung der Wesselinger Bevölkerung mit Nahrungs- und Genussmitteln als angemessen bezeichnet werden, allerdings bestehen insbesondere in den Stadtteilen Urfeld, Keldenich und allen voran in Berzdorf deutliche räumliche Versorgungslücken (vgl. vorstehende Karte).

Insbesondere die Integration der Lebensmittelmärkte Lidl und Marktkauf im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt ist positiv zu betonen.

---

<sup>21</sup> Zum Zeitpunkt der Bestandserhebung Juni/Juli 2016 existierte in der Eichholzer Straße 84a noch der Betrieb Kaiser's Tengelmann, dieser wurde zwischenzeitlich (März 2017) als Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount wiedereröffnet. In den Daten ist noch der Betrieb Netto (Im Blauen Garn 35) enthalten, der Betrieb ist am 01.03.2018 vom Netz abgegangen.

<sup>22</sup> Insbesondere nach dem Betriebsabgang (01.03.2018) Netto (Im Blauen Garn 35).

<sup>23</sup> S. voranstehende Fußnote 21.

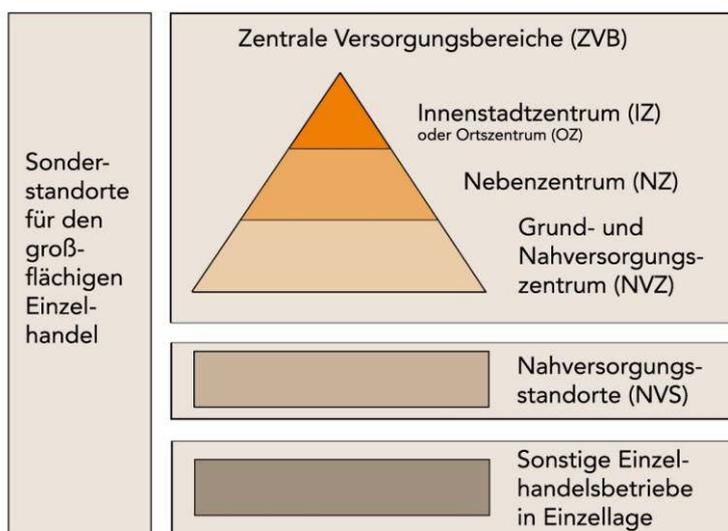
## 7.2 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Wesseling

Im Masterplan Einzelhandel 2007 sind neben dem Hauptzentrum Innenstadt, welches als zentraler Versorgungsbereich mit Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt Wesseling ausgewiesen wird (vgl. Kapitel 6.2), sechs weitere „Zentrale Bereiche“ ausgewiesen. Konkret handelt es sich um die fünf Nahversorgungszentren Kronenweg, Westerwaldstraße, Berzdorf, Eichholzer Straße, Keldenicher Straße sowie den potenziellen Entwicklungsbereich Nahversorgungszentrum Urfeld.

### 7.2.1 Festlegungskriterien für Nahversorgungszentren und Prüfung der Nahversorgungszentren des Masterplans Einzelhandel 2007

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

Abbildung 16: Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)



Quelle: Eigene Darstellung.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),

oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann<sup>24</sup>.

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt<sup>25</sup>.

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen<sup>26</sup>.

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen<sup>27</sup>.

Demnach ist ein zentraler Versorgungsbereich

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

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.<sup>28</sup>

Ist die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine

<sup>24</sup> Vgl. Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 1 5/2250, S. 54.

<sup>25</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

<sup>26</sup> Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

<sup>27</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

<sup>28</sup> Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

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

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

**Tabelle 10: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)**

Aspekte des Einzelhandels:
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,</li> <li>▪ aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional),</li> </ul>
Sonstige Aspekte:
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),</li> <li>▪ städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,</li> <li>▪ integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,</li> <li>▪ verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,</li> <li>▪ ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

Insbesondere für die Ausweisung von Nahversorgungszentren werden seitens der Rechtsprechung<sup>29</sup> entsprechende „Mindestanforderungen“ an Nahversorgungszentren formuliert:

<sup>29</sup> BVerwG: Urteil vom 11. Oktober 2007; BVerwG: Urteil vom 17. Dezember 2009; OVG NRW: Urteil vom 15.02.2012.

- Vorhandensein mindestens eines größeren Nahversorgungsbetriebes;
- Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirkt und zudem von städtebaulichem Gewicht ist.
- Häufig: Ergänzung des Einzelhandelsangebotes durch zentrenergänzende Funktionen.
- Bei nicht gegebenen Voraussetzungen muss die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches in absehbarer Zeit realisierbar sein.

Im Gegensatz zu Nahversorgungszentren erfüllen Nahversorgungsstandorte nicht die an zentrale Versorgungsbereiche gestellten Anforderungen und fallen daher auch nicht unter die Schutzwirkung des § 34 Absatz 3 BauGB. Sie stellen dessen ungeachtet Standortbereiche dar, in welchen aktuell Nahversorgungsbetriebe ansässig sind, die eine besondere (Nah-)Versorgungsfunktion übernehmen oder deren Entwicklung eine besondere strategische Nahversorgungskomponente im Hinblick auf die gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung zukommt. Obwohl Nahversorgungsstandorte keine zentralen Versorgungsbereiche darstellen, sind diese bei der Prüfung von vorhabenbedingten Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung (§ 11 Abs. 3 BauNVO) in entsprechende Abwägungen im Rahmen von Genehmigungsprozessen zu berücksichtigen.

## 7.2.2 Prüfung der Nahversorgungszentren des Masterplans Einzelhandel 2007

Die „zentralen Bereiche Nahversorgungszentren“ des Masterplans Einzelhandel 2007 werden nachfolgend geprüft und bewertet, ob sie den „Mindestanforderungen“, die seitens der Rechtsprechung an Nahversorgungszentren formuliert werden, genügen.

## Nahversorgungszentrum „Zentraler Bereich Kronenweg“ 2007

Abbildung 17: Nahversorgungszentrum „Zentraler Bereich Kronenweg“

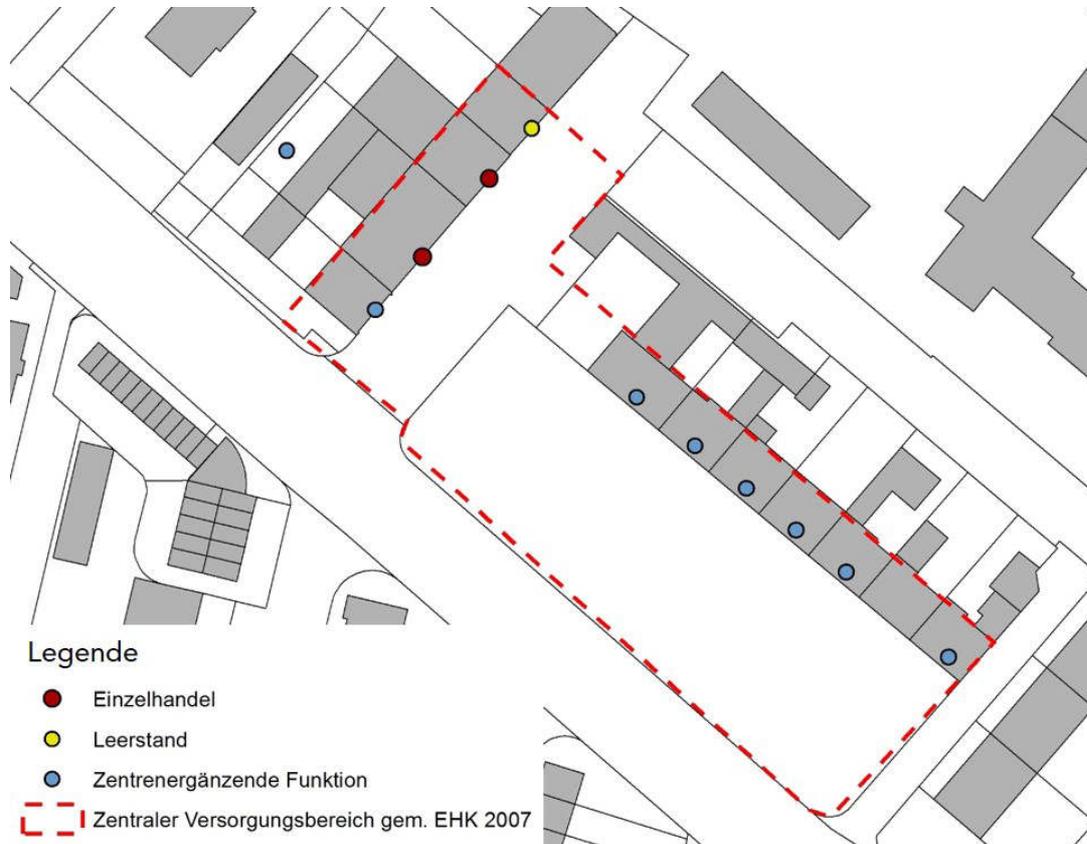


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2016; Kartengrundlage: Stadt Wesseling; Masterplan Einzelhandel 2007, S. 4.

- Kein größerer Nahversorgungsbetrieb/strukturprägender Lebensmittelmarkt  
GVKF: rd. 300 m<sup>2</sup>, 6 Einzelhandelsbetriebe
- Keine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus und dabei ohne städtebauliches Gewicht.
- Entwicklung des Bereichs: keine Potenzialflächen erkennbar, keine Entwicklung seit 2006.

## Nahversorgungszentrum „Zentraler Bereich Westerwaldstraße“ 2007

Abbildung 18: Nahversorgungszentrum „Zentraler Bereich Westerwaldstraße“



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel Juni/Juli 2016; Kartengrundlage: Stadt Wesseling; Masterplan Einzelhandel 2007, S. 4.

- Kein größerer Nahversorgungsbetrieb/strukturprägender Lebensmittelmarkt (nur ein Lebensmittelmarkt < 400 m<sup>2</sup> VKF)  
GVKF: rd. 300 m<sup>2</sup>, 2 Einzelhandelsbetriebe
- Keine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus und dabei ohne städtebauliches Gewicht.
- Entwicklung des Bereichs: keine Potenzialflächen erkennbar, keine Entwicklung seit 2006.

## Nahversorgungszentrum „Zentraler Bereich Berzdorf“ 2007

Abbildung 19: Nahversorgungszentrum „Zentraler Bereich Berzdorf“



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2016; Kartengrundlage: Stadt Wesseling; Masterplan Einzelhandel 2007, S. 4/5.

- Kein größerer Nahversorgungsbetrieb/strukturprägender Lebensmittelmarkt (nur ein Lebensmittelmarkt < 400 m<sup>2</sup> VKF)  
GVKF: rd. 500 m<sup>2</sup>, 6 Einzelhandelsbetriebe, diese jedoch dispers verteilt
- Keine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus und dabei ohne städtebauliches Gewicht.
- Entwicklung des Bereichs: keine Potenzialflächen erkennbar, keine Entwicklung seit 2006.

## Nahversorgungszentrum „Zentraler Bereich Eichholzer Straße“ 2007

Abbildung 20: Nahversorgungszentrum „Zentraler Eichholzer Straße“



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2016; Kartengrundlage: Stadt Wesseling; Masterplan Einzelhandel 2007, S. 5.

- 2 strukturprägende Lebensmittelmärkte: Lebensmitteldiscounter Lidl, Lebensmitteldiscounter Netto<sup>30</sup>  
GVKF: rd. 2.850 m<sup>2</sup>, 4 Einzelhandelsbetriebe
- Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus, jedoch wenige Dienstleistungsbetriebe, geringe Nutzungsdurchmischung.
- Entwicklung des Bereichs: Potenzialflächen perspektivisch erkennbar (Gärtnerei) sowie ggf. Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandsbetriebe, ansonsten jedoch keine Entwicklung seit 2006 erkennbar.

<sup>30</sup> Zum Zeitpunkt der Bestandserhebung Juni/Juli 2016 existierte in der Eichholzer Straße 84a noch der Betrieb Kaiser's Tengemann, dieser wurde zwischenzeitlich (März 2017) als Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount wiedereröffnet.

## Nahversorgungszentrum „Zentraler Bereich Keldenicher Straße“ 2007

Abbildung 21: Nahversorgungszentrum „Zentraler Bereich Keldenicher Straße“



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2016; Kartengrundlage: Stadt Wesseling; Masterplan Einzelhandel 2007, S. 6.

- Kein größerer Nahversorgungsbetrieb/strukturprägender Lebensmittelmarkt  
GVKF<sup>31</sup>: rd. 5.050 m<sup>2</sup>, 5 Einzelhandelsbetriebe
- Keine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus und dabei ohne städtebauliches Gewicht.
- Entwicklung des Bereichs: Zurzeit keine Potenzialflächen erkennbar (perspektivisch Flächen des Möbeleinzelhandelsbetriebs), keine Entwicklung seit 2006.

## Potenzieller Entwicklungsbereich „Nahversorgungszentrum Urfeld“ 2007

- Ein strukturprägender Lebensmittelmarkt: Lebensmittelvollsortimenter Edeka  
GVKF: keine Ausweisung aus Datenschutzgründen, 3 Einzelhandelsbetriebe<sup>32</sup>

<sup>31</sup> Hiervon entfällt nahezu die gesamte Verkaufsfläche auf einen großflächigen Möbeleinzelhandelsbetrieb.

<sup>32</sup> Edeka, Edeka Getränkemarkt, eine Bäckerei.

- Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus (Stadtteil Urfeld, teilweise auch Bornheim-Widdig), aber aktuell ohne städtebauliches Gewicht, da fehlende Dienstleistungsbetriebe und Nutzungsdurchmischung.
- Entwicklung des Bereichs: aktuell keine Potenzialflächen im direkten Umfeld erkennbar, jedoch perspektivische Ergänzung der nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen – ggf. durch Verlagerung des potenziellen Entwicklungsbereichs „Nahversorgungszentrum Urfeld“ an einen städtebaulich integrierten Standort, der ebenfalls die wohnortnahe Nahversorgung in Urfeld gewährleisten kann – sinnvoll.

## Fazit zu den Nahversorgungszentren des Masterplans Einzelhandel 2007

Obschon die bisherigen Nahversorgungszentren nach dem Masterplan Einzelhandel 2007 z. T. gewisse Funktionsbündelungen und aus Einzelhandelssicht Agglomerationsansätze und -tendenzen erkennen lassen, weisen sie jeweils in unterschiedlichen Aspekten nicht vollumfänglich die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf.

Die nach dem Masterplan Einzelhandel 2007 ausgewiesenen Nahversorgungszentren

- Zentraler Bereich Kronenweg,
- Zentraler Bereich Westerwaldstraße,
- Zentraler Bereich Berzdorf sowie
- Zentraler Bereich Keldenicher Straße

erfüllen nicht die seitens der Rechtsprechung definierten Mindestanforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich. Im Rahmen der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandels Wesseling werde diese zentralen Bereiche zukünftig nicht mehr als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen und gelten sodann als aufgehoben. Insbesondere sind bei diesen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen usw.) sowie auch entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass diese Standorte aktuell z. T. durchaus eine gewisse, wenngleich nicht vollumfängliche (Nah-)Versorgungsfunktion übernehmen bzw. perspektivisch übernehmen können und sollen, etwa eine Nahversorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich. Falls perspektivisch in diesen Bereichen Potenzialflächen, die aktuell nicht erkennbar sind, für eine nahversorgungsbezogene Einzelhandelsentwicklung zur Verfügung stehen sollten, würden diese i. S. der nachstehenden konzeptionellen Ansätze günstige Voraussetzungen für eine Nahversorgungsentwicklung aufweisen.

Der Bereich Eichholzer Straße weist bezüglich der aktuellen Nutzungsmischung, der städtebaulichen Dichte und der damit verbundenen Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen usw.) sowie

auch entsprechender Entwicklungsmöglichkeiten die Voraussetzungen auf, welche die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums rechtfertigen. Der Standortbereich wird daher als Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße ausgewiesen (vgl. Kapitel 7.2.3).

Der Bereich potenzieller Entwicklungsbereich Nahversorgungszentrum Urfeld weist bezüglich der aktuellen Nutzungsmischung, der städtebaulichen Dichte und der damit verbundenen Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen usw.) aktuell nicht die Voraussetzungen auf, welche die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums rechtfertigen würden. Allerdings weist der Bereich eine Nahversorgungsbedeutung auf, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausreicht. Durch perspektivische Entwicklungsmöglichkeiten bzw. Potenzialflächen im weiteren Standortumfeld kann ggf. die notwendige Qualifizierung und Quantifizierung der Angebotsstrukturen erreicht werden, so dass der Bereich als potenzielles Nahversorgungszentrum Urfeld ausgewiesen wird (vgl. Kapitel 7.2.4).

### **7.2.3 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße**

Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich entlang der Eichholzer Straße.

Das Nahversorgungszentrum ist durch die Eichholzer Straße gut für den MIV erreichbar, die Anbindung an den ÖPNV wird durch die Haltestelle Amselweg (Buslinie 721) sichergestellt. Die fußläufige Anbindung an die umliegenden Siedlungsbereiche ist ebenfalls als gut zu bezeichnen.

Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße wird überwiegend durch die beiden Betriebsgebäude Lidl und Netto<sup>33</sup> sowie die jeweiligen Parkflächen geprägt, der Bereich nordöstlich der Eichholzer Straße ist jedoch auch durch freistehende Wohn- und Geschäftshäuser geprägt. Die städtebauliche Gestaltung ist für ein Nahversorgungszentrum als gewachsen und praktikabel zu bezeichnen, die Aufenthaltsqualität kann jedoch aufgrund der vorrangig funktionalen Gestaltung nur als mäßig eingestuft werden.

Im Nahversorgungszentrum sind insgesamt 5 Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, welches einem Anteil an der Gesamtzahl der Betriebe in Wesseling von rd. 3 % entspricht. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.900 m<sup>2</sup> weisen sie etwa 5 % der Gesamtverkaufsfläche Wesselings auf. Zum Zeitpunkt der Einzelhandelsbestandserhebung wurden keine Leerstände im Nahversorgungszentrum ermittelt.

Die größten Betriebe sind die beiden Lebensmitteldiscounter Netto und Lidl. Diese Anbieter sind die Magnetbetriebe und Frequenzbringer des Nahversorgungszentrums. Die zwei Magnetbetriebe, die der Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen sind, dominieren zudem die Fristigkeitsstruktur des Nahversorgungszentrums.

---

<sup>33</sup> Zum Zeitpunkt der Bestandserhebung Juni/Juli 2016 existierte in der Eichholzer Straße 84a noch der Betrieb Kaiser's Tengemann, dieser wurde zwischenzeitlich (März 2017) als Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount wiedereröffnet.

Dem Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße kommt insbesondere eine Nahversorgungsfunktion für die südwestlichen Siedlungsgebiete des Stadtteils Keldenich zu (vgl. Abbildung 15 sowie folgende Abbildung 22); in dem planerisch zugeordneten Nahversorgungsbereich<sup>34</sup> des Nahversorgungszentrums leben rd. 11.300 Einwohner<sup>35</sup>.

**Abbildung 22: Planerisch zugeordneter Nahversorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Eichholzer Straße**



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Wesseling.

## Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße

Ergänzend zu den obigen Ausführungen werden folgende städtebaulich-funktionale Entwicklungsziele und Handlungsmaßnahmen für das Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße empfohlen.

**Tabelle 11: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße**

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung und ggf. Ausbau der Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Keldenich und den Bereich des Stadtteils Wesseling südwestlich der A 555</li> <li>▪ Funktionale Verbesserung des Nahversorgungsangebots</li> <li>▪ Bereitstellung der wohnortnahen Grundversorgung dienenden Angebote im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente (deutlich unter 800 m<sup>2</sup> VKF)</li> <li>▪ Verbesserung der Aufenthaltsqualität</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

<sup>34</sup> Die Abgrenzung des planerisch zugeordneten Nahversorgungsbereichs stellt einen rein planerischen Ansatz zur Abbildung der Nahversorgung der Bevölkerung in Wesseling dar. Der planerisch zugeordnete Nahversorgungsbereich bzw. die in diesem ermittelten Einwohnerangaben stellen somit lediglich einen planerischen Anhaltswert dar, dies insbesondere, da die Abgrenzungen nicht abschließend und zudem fortlaufend der Marktdynamik unterworfen sind.

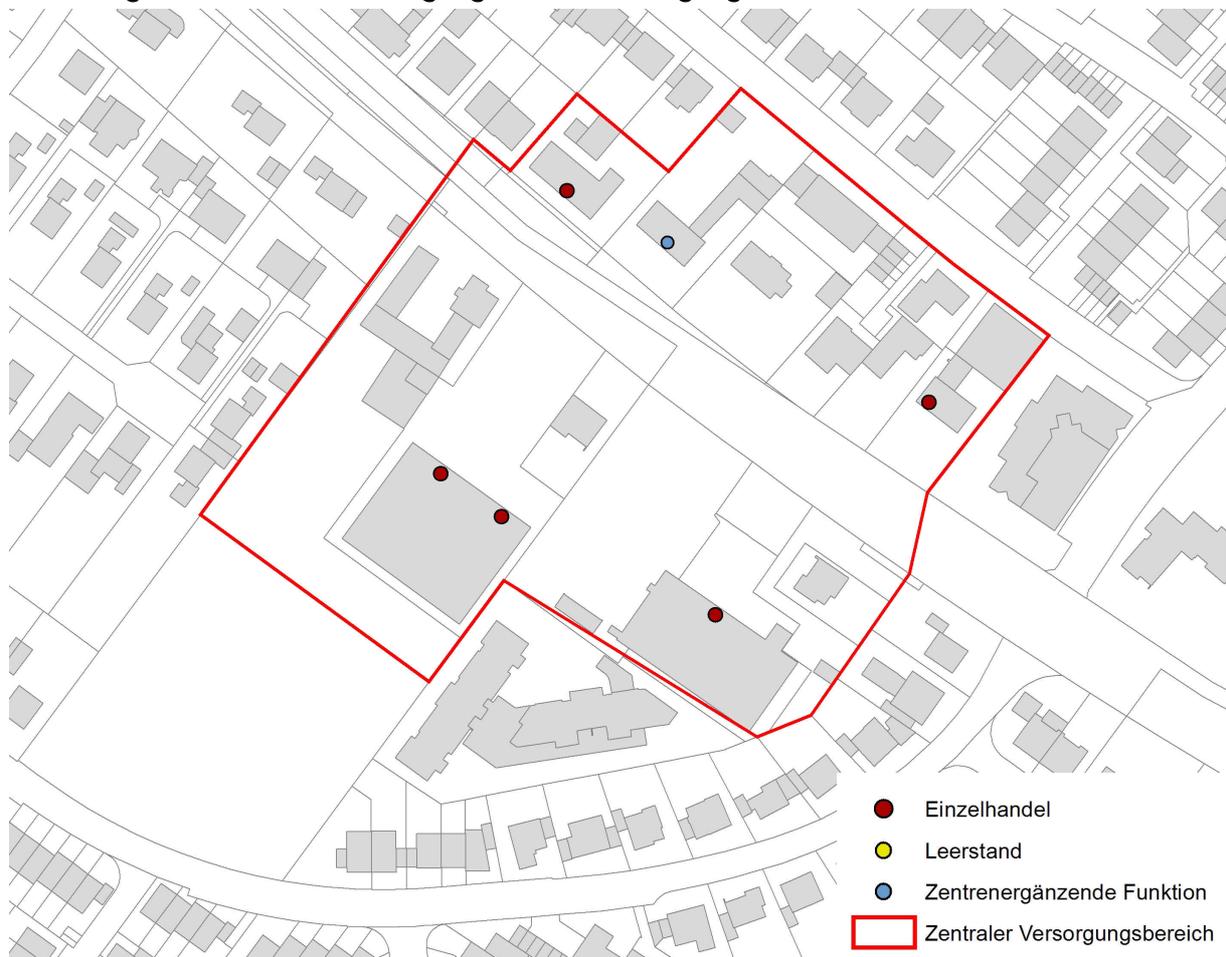
<sup>35</sup> Eigene Berechnungen auf Basis: Einwohner NRW Online-Rechner (Abruf am 29.11.2016, Einwohnerdaten Stand 09.05.2011) sowie Einwohnerzahlen Stadt Wesseling, Stand: 31.12.2016, nur Hauptwohnsitz.

## Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Eichholzer Straße als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs liegen die in Kapitel 2 angeführten Abgrenzungskriterien zugrunde; ein wesentliches Kriterium ist dabei der zusammenhängende Einzelhandelsbesatz. Die empfohlene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich beidseitig der in Südost-Nordwest-Ausrichtung verlaufenden Eichholzer Straße. Neben den Einzelhandelsbetrieben schließt die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums auch die wesentlichen Parkflächen der beiden Magnetbetriebe mit ein, da diese zur Funktionalität des Nahversorgungszentrums beitragen.

**Abbildung 23: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Eichholzer Straße**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2016; Kartengrundlage: Stadt Wesseling.

## 7.2.4 Zentraler Versorgungsbereich „potenzielles Nahversorgungszentrum Urfeld“

Das potenzielle Nahversorgungszentrum Urfeld befindet sich zentral im Stadtteil Urfeld im Bereich der Straßen Burgstraße, Am Hohen Rain, Holzgasse.

Das potenzielle Nahversorgungszentrum ist über die die drei angeführten Straßen sowohl fußläufig wie auch für den MIV gut aus dem Stadtteil Urfeld erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV wird durch die Bushaltestelle Friesenweg (Buslinie 721) sichergestellt.

Das potenzielle Nahversorgungszentrum wird durch die Betriebsgebäude des Edeka und Edeka Getränkemarkts sowie die jeweiligen Parkflächen geprägt, die Umgebung im Wesentlichen durch Wohnnutzung. Die städtebauliche Gestaltung ist für ein Nahversorgungszentrum als gewachsen und praktikabel zu bezeichnen, die Aufenthaltsqualität kann jedoch aufgrund der vorrangig funktionalen Gestaltung nur als mäßig eingestuft werden.

Im Nahversorgungszentrum sind insgesamt 3 Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, dies entspricht rd. 2 % der Gesamtzahl der Betriebe in Wesseling. Mit einer VKF von rd. 700 m<sup>2</sup> weisen diese etwa 1 % der Gesamtverkaufsfläche Wesselings auf. Zum Zeitpunkt der Einzelhandelsbestandserhebung wurden keine Leerstände im Nahversorgungszentrum ermittelt.

Die Fristigkeitsstruktur des Nahversorgungszentrums wird ausschließlich durch die dort verorteten Nahversorgungsbetriebe geprägt.

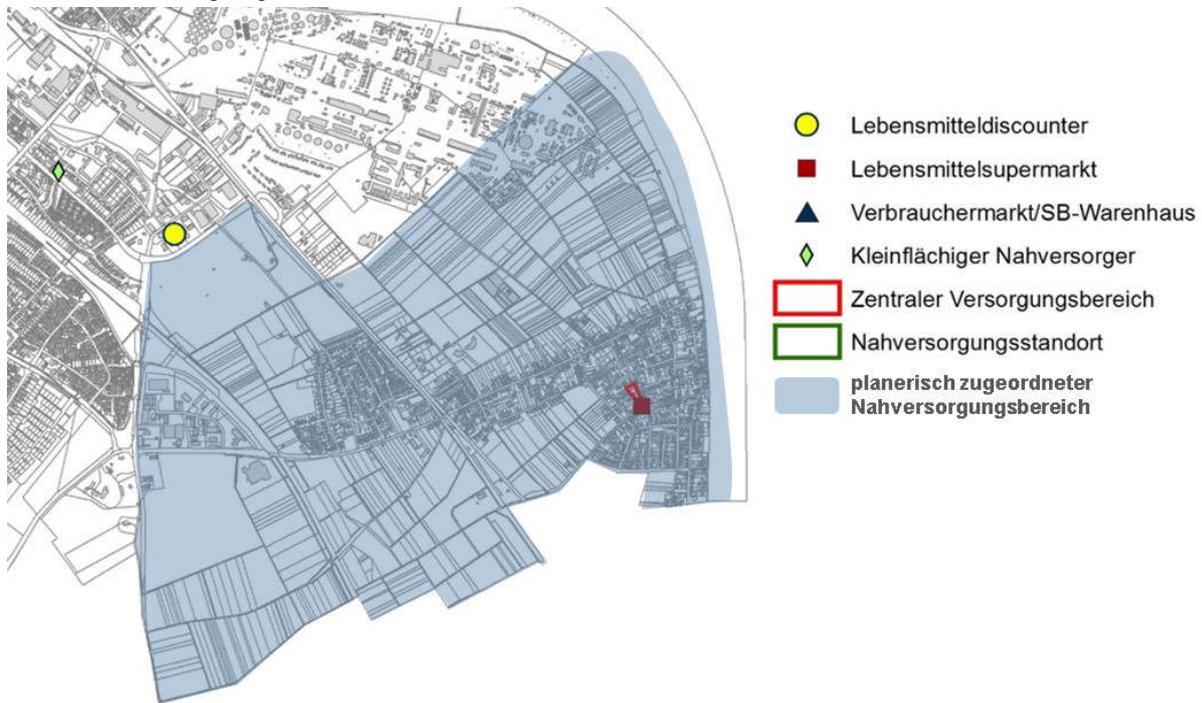
Dem potenziellen Nahversorgungszentrum Urfeld kommt eine Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Urfeld zu, in dem planerisch zugeordneten Nahversorgungsbereich<sup>36</sup> leben 4.168 Einwohner<sup>37</sup>. Da der Stadtteil Urfeld vom restlichen Stadtgebiet von Wesseling relativ klar siedlungsräumlich abgekoppelt ist, kommt dem potenziellen Nahversorgungszentrum Urfeld eine hohe Nahversorgungsbedeutung für Urfeld zu (vgl. Abbildung 15 sowie nachfolgende Abbildung 24). Zusätzlich weist das potenzielle Nahversorgungszentrum Urfeld bereits aktuell auch eine gewisse Nahversorgungsfunktion für den nördlichsten Bornheimer Stadtteil Widdig auf, da dort keine strukturprägenden Nahversorgungsstrukturen vorhanden sind und auch ein siedlungsräumlicher Zusammenhang zwischen Urfeld und Widdig erkennbar ist.

---

<sup>36</sup> Die Abgrenzung des planerisch zugeordneten Nahversorgungsbereichs stellt einen rein planerischen Ansatz zur Abbildung der Nahversorgung der Bevölkerung in Wesseling dar. Der planerisch zugeordnete Nahversorgungsbereich bzw. die in diesem ermittelten Einwohnerangaben stellen somit lediglich einen planerischen Anhaltswert dar, dies insbesondere, da die Abgrenzungen nicht abschließend und zudem fortlaufend der Marktdynamik unterworfen sind.

<sup>37</sup> Quelle: Einwohnerzahlen Stadt Wesseling, Stand: 31.12.2016, nur Hauptwohnsitz.

**Abbildung 24: Planerisch zugeordneter Nahversorgungsbereich des potenziellen Nahversorgungszentrums Urfeld**



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Wesseling.

## Entwicklungsziele für das potenzielle Nahversorgungszentrum Urfeld

Ergänzend zu den obigen Ausführungen werden folgende städtebaulich-funktionale Entwicklungsziele und Handlungsmaßnahmen für das potenzielle Nahversorgungszentrum Urfeld empfohlen, damit der Bereich perspektivisch den Anforderungen, die Seitens der Rechtsprechung an ein solches gestellt werden (s. Kapitel 7.2.1), entsprechen kann.

**Tabelle 12: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das potenzielle Nahversorgungszentrum Urfeld**

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung und Ausbau der Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Urfeld im potenziellen Nahversorgungszentrum oder im näheren Umfeld (Potenzialbereich s. nachfolgende Ausführungen)</li> <li>▪ Funktionale Verbesserung des Nahversorgungsangebots</li> <li>▪ Bereitstellung der wohnortnahen Grundversorgung dienenden Angebote im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente (deutlich unter 800 m<sup>2</sup> VKF)</li> <li>▪ Ergänzung um einzelhandelsnahe Dienstleistungen</li> <li>▪ Verbesserung der Aufenthaltsqualität</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

## Räumliche Festlegung des potenziellen zentralen Versorgungsbereichs

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des potenziellen Nahversorgungszentrums Urfeld als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Der räumlichen Abgrenzung des potenziellen zentralen Versorgungsbereichs liegen die in Kapitel 2 angeführten Abgrenzungskriterien zugrunde; ein wesentliches Kriterium ist dabei der zusammenhängende Einzelhandelsbesatz. Die empfohlene Abgrenzung des potenziellen zentralen Versorgungsbereichs wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

Das potenzielle Nahversorgungszentrum erstreckt sich auf der westlichen Seite der in Süd-Nord-Ausrichtung verlaufenden Straße Am Hohen Rain. Neben den Einzelhandelsbetrieben schließt die Abgrenzung des potenziellen Nahversorgungszentrums auch die wesentlichen Parkflächen der Bestandsbetriebe mit ein, da diese zur Funktionalität des potenziellen Nahversorgungszentrums beitragen. Aktuell sind im potenziellen Nahversorgungszentrum und in dessen direkten Standortumfeld keine Potenzialflächen zur Weiterentwicklung erkennbar, der umgebende Siedlungsbereich ist durch Wohnbebauung gekennzeichnet.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln hat die Stadt Wesseling Flächen zwischen der Straße Auf der Trift, dem Friedhof Urfeld, dem Bolemer Weg und der Burgstraße als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (neue ASB-Flächen) eingebracht. Diese Flächen, die rd. 150 m Luftlinie westlich des potenziellen Nahversorgungszentrums liegen, sollen als Wohngebiete entwickelt werden. In diesem Zusammenhang wäre perspektivisch auch die Verlagerung des potenziellen Nahversorgungszentrums Urfeld in diesen Bereich denkbar, sofern eine entsprechende Entwicklung städtebaulich und i. S. der konzeptionellen Zielstellungen zur perspektivischen Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung im Stadtteil Urfeld und in Wesseling sinnvoll erscheint.

Somit erfolgt in der nachstehenden Abbildung neben der Abgrenzung des aktuellen potenziellen Nahversorgungszentrums Urfeld auch die Darstellung des Potenzialbereichs, in welchen ggf. eine Verlagerung des Nahversorgungszentrums denkbar ist.

Abbildung 25: Räumliche Festlegung des potenziellen Nahversorgungszentrums Urfeld



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2016; Kartengrundlage: Stadt Wesseling.

### 7.2.5 Konzeptioneller Ansatz zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Wesseling

Vor dem Hintergrund der im vorangegangenen Kapitel dargestellten

- Analyse der Nahversorgungsstruktur in Wesseling,
- der Ausweisung des Nahversorgungszentrums Eichholzer Straße,
- der Ausweisung des potenziellen Nahversorgungszentrums Urfeld sowie
- dem Befund, dass die anderen Standortbereiche, die nach dem Masterplan Einzelhandel 2007 als Nahversorgungszentren ausgewiesen waren, nicht den seitens der Rechtsprechung formulierten Ansprüchen an ein solches genügen,

werden nachfolgend übergeordnete Empfehlungen zur Sicherung und Stärkung der fußläufigen Nahversorgung in Wesseling diskutiert und abgeleitet.

Das grundsätzliche Ziel einer möglichst wohnortnahen und flächendeckenden Nahversorgung in Wesseling des Masterplans Einzelhandel 2007<sup>38</sup> bleibt bestehen, es empfiehlt sich

<sup>38</sup> Vgl. Kapitel 5.2, Ziel e) des Masterplans Einzelhandel 2007.

jedoch aufgrund des Wegfalls der Nahversorgungszentren Zentraler Bereich Kronenweg, Zentraler Bereich Westerwaldstraße, Zentraler Bereich Berzdorf sowie Zentraler Bereich Keldenicher Straße ein verändertes konzeptionelles Steuerungsinstrument.

Grundsätzlich gelten demnach folgende übergeordnete Leitlinien zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung in Wesseling:

- Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen im ZVB Hauptzentrum Innenstadt.
- Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße sowie im potenziellen Nahversorgungszentrum Urfeld<sup>39</sup>.
- Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen in städtebaulich integrierten Lagen (insbesondere in den Nahversorgungsstandorten).
- Ausbau der Nahversorgungsstrukturen in räumlich unterversorgten Bereichen/Stadteilen an städtebaulich integrierten Standorten.

Das Ansiedlungspotenzial für die beiden wesentlichen nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ist nicht unbegrenzt (vgl. Kapitel 5.1.3). Aus un gelenkten Ansiedlungen können in diesen beiden Warengruppen gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen in städtebaulich relevanten Größenordnungen resultieren, welche wiederum mit Betriebsschließungen, Störungen der Nahversorgungs- und Zentrenstruktur sowie daraus resultierenden Trading-Down-Effekten einhergehen können. Daher ist zu empfehlen, dass die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Wesseling den nachfolgenden Zielstellungen entsprechen.

1. Nahversorgungsangebot im ZVB Hauptzentrum Innenstadt sichern und weiter entwickeln.
2. Nahversorgungsangebot im Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße sowie im potenziellen Nahversorgungszentrum Urfeld sichern und weiter entwickeln.
3. Nahversorgungsangebot in räumlich unterversorgten Bereichen/Stadteilen durch Entwicklung von städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten weiterentwickeln.
4. Keine Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Betrieben in städtebaulich nicht integrierten Lagen.

Wie die voranstehenden vier Zielstellungen darlegen, ist in Wesseling vorrangig das Nahversorgungsangebot im ZVB Hauptzentrum sowie im Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße und im potenziellen Nahversorgungszentrum Urfeld zu sichern und weiterzuentwi-

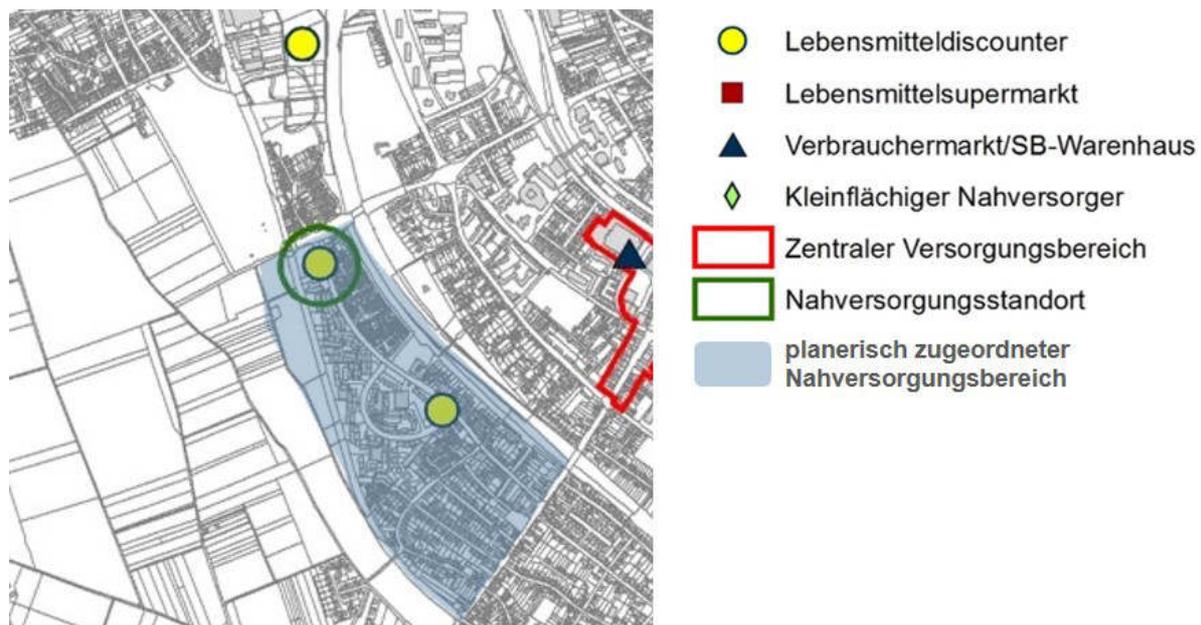
---

<sup>39</sup> Auch i. S. einer Qualifizierung und Quantifizierung des Standortbereichs hin zu einem Nahversorgungszentrum, ggf. unter Berücksichtigung der Verlagerung des Nahversorgungszentrums (s. Ausführungen in Kapitel 7.2.4).

ckeln. Um darüber hinaus eine flächendeckende wohnortnahe Nahversorgung zu gewährleisten, insbesondere in bisher unterversorgten Bereichen und Stadtteilen, wird empfohlen, Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierten Lagen zu sichern bzw. auszuweisen und vorhandene Standorte ggf. im Rahmen der Zulässigkeiten gemäß des LEP NRW 2017 und der BauNVO weiter zu entwickeln. Demnach werden Standortbereiche bestehender Lebensmittelmärkte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, denen aufgrund ihrer städtebaulich integrierten Lage und der diesen zuordnebaren Mantelbevölkerung eine hohe Nahversorgungsfunktion zukommt und welchen eine mittel- bis langfristige Standortperspektive aufweisen, als Nahversorgungsstandorte ausgewiesen.

Als bestehender Nahversorgungsstandort wird der Nahversorgungsstandort Im Blauen Garn (Standort Norma; Stadtteil Keldenich) empfohlen, da dieser eine städtebaulich integrierte Lage, einen Besitz mit einem strukturprägenden Lebensmittelmarkt, eine Entwicklungsperspektive sowie bereits eine bedeutende Nahversorgungsfunktion für das nördliche Keldenich aufweist.

**Abbildung 26: Planerisch zugeordneter Nahversorgungsbereich des Nahversorgungsstandorts Im Blauen Garn**



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Wesseling.  
In der Darstellung ist noch der Betrieb Netto (Im Blauen Garn 35) enthalten. Der Betrieb ist am 01.03.2018 vom Netz abgegangen.

Der Nahversorgungsstandort Im Blauen Garn übernimmt aufgrund seiner Lage am nördlichen Rand des Stadtteils Keldenichs im Wesentlichen eine Nahversorgungsfunktion für den südlich gelegenen Teil von Keldenich bis auf Höhe der Keldenicher Straße. In diesem planerisch zugeordneten Nahversorgungsbereich<sup>40</sup> leben rd. rd. 4.065 Einwohner<sup>41</sup>.

<sup>40</sup> Die Abgrenzung des planerisch zugeordneten Nahversorgungsbereichs stellt einen rein planerischen Ansatz zur Abbildung der Nahversorgung der Bevölkerung in Wesseling dar. Der planerisch zugeordnete Nahver-

Im Stadtteil Berzdorf steht aktuell die Ansiedlung eines Nahversorgungsvorhabens (Lebensmittelvollsortimenter) in der Berggeiststraße in der Diskussion. Wie in der voranstehenden Analyse der Nahversorgungsstrukturen (Lebensmittelmärkte, vgl. Kapitel 7.1) deutlich wurde, weist der Stadtteil Berzdorf, welcher deutlich von dem südöstlich gelegenen Hauptsiedlungsbereich von Wesseling (Stadtteile Wesseling und Keldenich) und den dort verorteten Nahversorgungs- und Angebotsstrukturen abgekoppelt ist, aktuell deutliche Defizite in der räumlichen Nahversorgung auf. Eine entsprechende nahversorgungsbezogene Entwicklung könnte demnach dieses Defizit beheben, allerdings ist hierfür sowohl der Nachweis der Nahversorgungsbedeutung des Vorhabens wie auch der städtebaulichen Verträglichkeit für zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Diese Nachweise werden – unabhängig von dieser Fortschreibung des Masterplans Einzelhandels – bearbeitet und im Rahmen einer eigenständigen städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse geprüft und bewertet. Unabhängig von dieser Bewertung, welche sodann auch eine Aussage zu einer städtebaulich verträglichen und der Nahversorgung dienenden Dimensionierung des Vorhabens enthalten wird, kann der Vorhabenstandort als Nahversorgungsstandort in Berzdorf (Berggeiststraße) ausgewiesen werden, da

- bereits vor der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel durch die Stadt Wesseling in den vergangenen Jahren für die Weiterentwicklung der Nahversorgung im Stadtteil Berzdorf zahlreiche Standorte analysiert wurden. Von den zahlreich geprüften Standorten ist allein der Standort Berggeiststraße als einzig realisierbare Standortoption als Nahversorgungsstandort verblieben.
- es sich um einen städtebaulich integrierten Standort am Rande des Siedlungsbereichs von Berzdorf handelt.
- durch eine entsprechende Nahversorgungsentwicklung die wohnortnahe Nahversorgung in Berzdorf, die aktuell insbesondere im nordwestlichen Siedlungsbereich nicht gegeben ist, gesichert und zukunftsfähig aufgestellt werden kann.

Der Standort eignet sich demnach – unabhängig vom konkreten Vorhaben – für die Weiterentwicklung bzw. Herstellung und Sicherung der Nahversorgung in Berzdorf.

Der Standortbereich wird demnach als Nahversorgungsstandort „Berggeiststraße“ empfohlen.

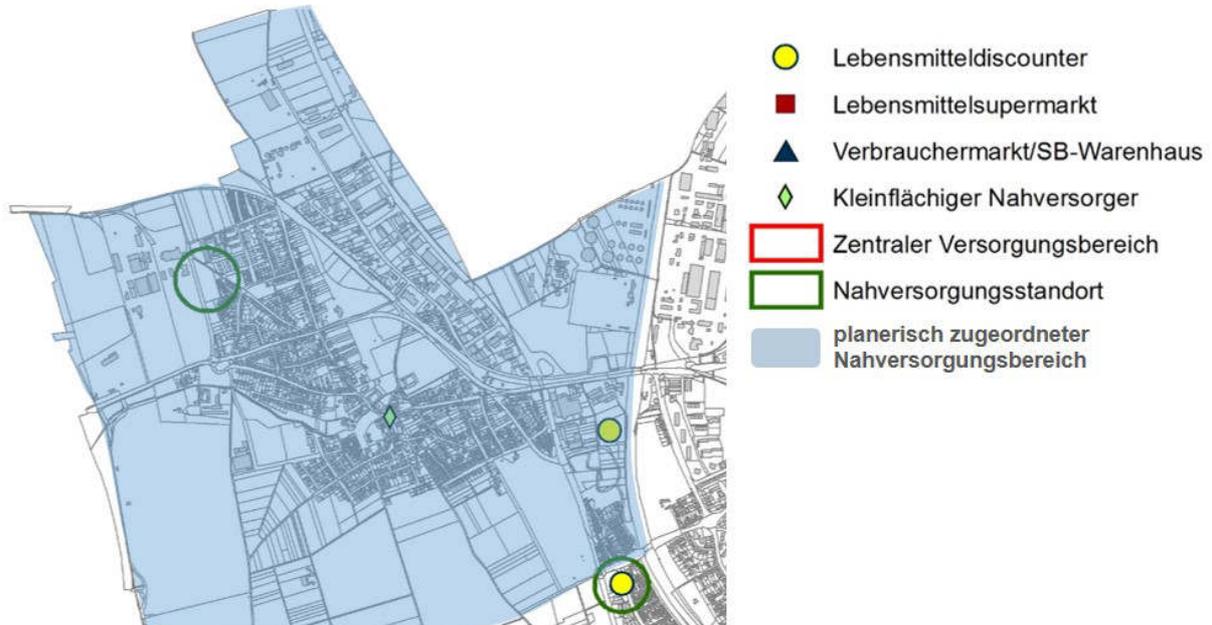
---

sorgungsbereich bzw. die in diesem ermittelten Einwohnerangaben stellen somit lediglich einen planerischen Anhaltswert dar, dies insbesondere, da die Abgrenzungen nicht abschließend und zudem fortlaufend der Marktdynamik unterworfen sind.

<sup>41</sup> Quelle: Einwohner NRW Online-Rechner, Abruf am 29.11.2016.

Als zu versorgender Bereich ist dem Nahversorgungsstandort der Stadtteil Berzdorf zuzuordnen, so dass der planerisch zugeordnete Nahversorgungsbereich<sup>42</sup> 4.961 Einwohner<sup>43</sup> aufweist.

**Abbildung 27: Planerisch zugeordneter Nahversorgungsbereich des Nahversorgungsstandorts Berzdorf**



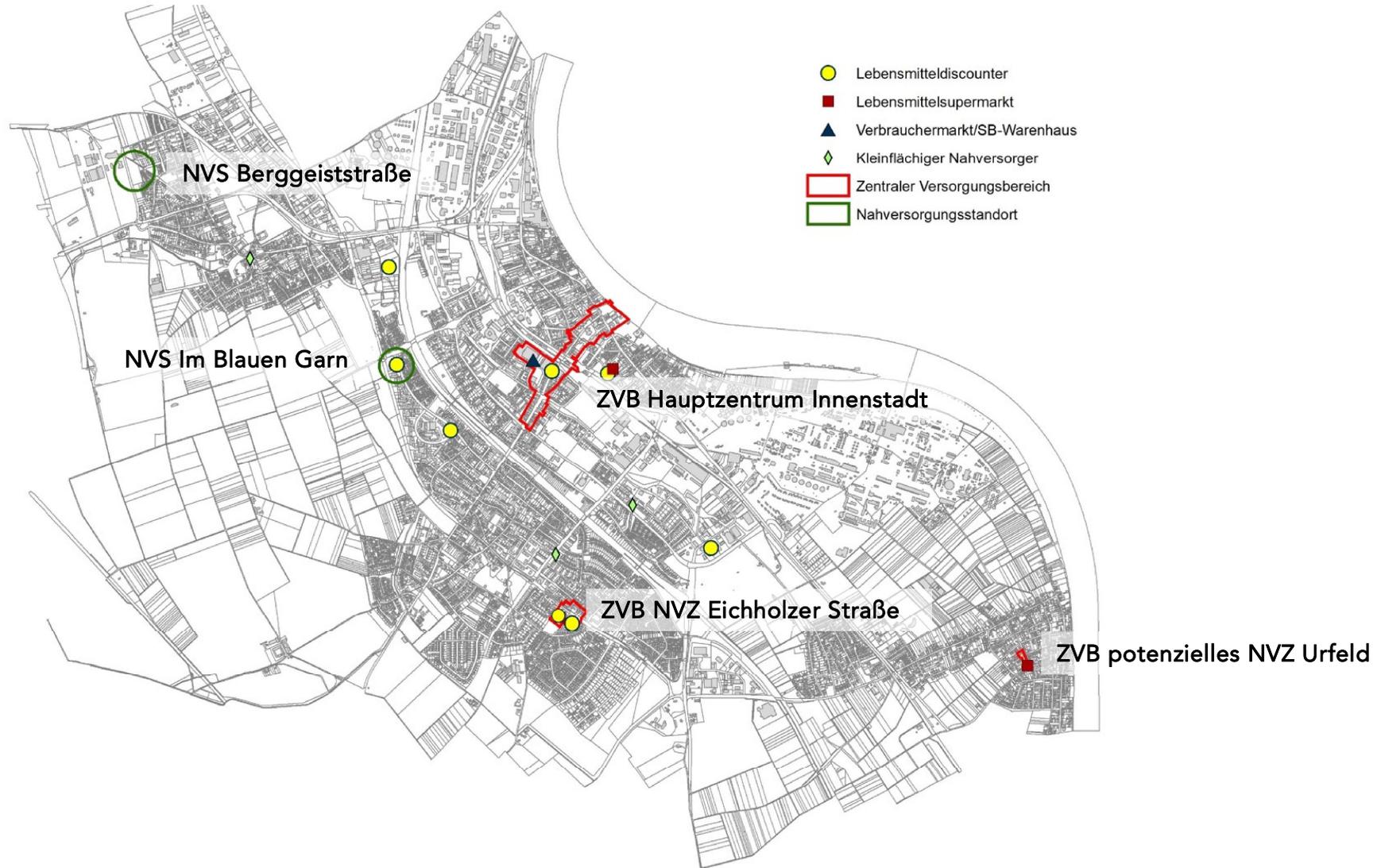
Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Wesseling.

In der Gesamtschau stellen sich der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Wesseling, das Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße, das potenzielle Nahversorgungszentrum Urfeld sowie die beiden Nahversorgungsstandorte in der Übersicht wie folgt dar:

<sup>42</sup> Die Abgrenzung des planerisch zugeordneten Nahversorgungsbereichs stellt einen rein planerischen Ansatz zur Abbildung der Nahversorgung der Bevölkerung in Wesseling dar. Der planerisch zugeordnete Nahversorgungsbereich bzw. die in diesem ermittelten Einwohnerangaben stellen somit lediglich einen planerischen Anhaltswert dar, dies insbesondere, da die Abgrenzungen nicht abschließend und zudem fortlaufend der Marktdynamik unterworfen sind.

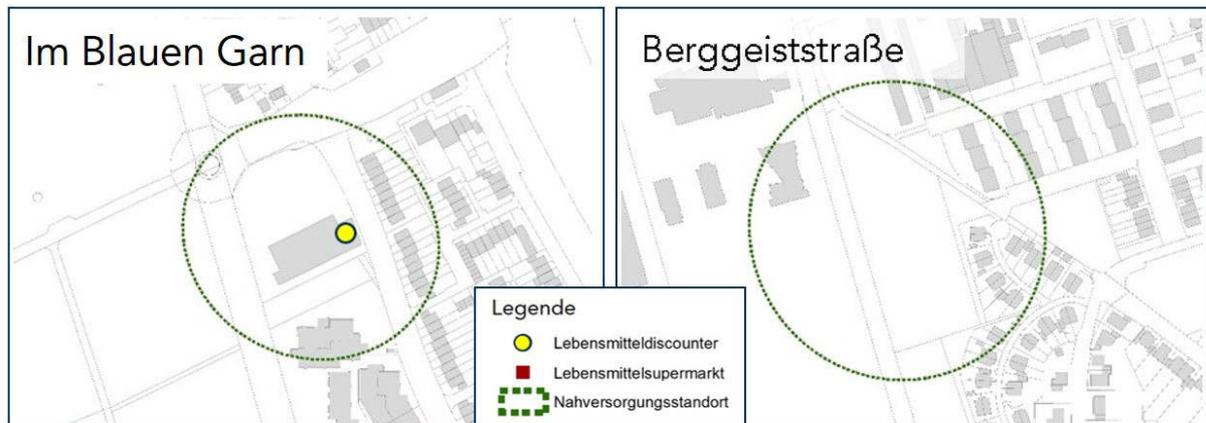
<sup>43</sup> Einwohnerzahlen Stadt Wesseling, Stand: 31.12.2016, nur Hauptwohnsitz.

Abbildung 26: Lebensmittelnahversorgung, zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte in Wesseling



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2016; Kartengrundlage: Stadt Wesseling. In der Darstellung ist noch der Betrieb Netto (Im Blauen Garn 35) enthalten. Der Betrieb ist am 01.03.2018 vom Netz abgegangen.

Abbildung 29: Nahversorgungsstandorte in Wesseling



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2016; Kartengrundlage: Stadt Wesseling.

Zur Sicherung der Nahversorgung in Wesseling ist somit das Nahversorgungsangebot in den definierten zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten zu sichern und – je nach Lagetypus – weiterzuentwickeln.

Grundsätzlich ist für Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Bestandsbetrieben zu prüfen, ob die geplante Neuansiedlung oder Erweiterung zur Sicherung der Nahversorgung des umgebenden Gebiets dient und ob dadurch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche – des Hauptzentrums Wesseling und der Nahversorgungszentren Eichholzer Straße und Urfeld – sowie auf die Nahversorgungsstrukturen ausgelöst werden.

Falls Betriebe, die aktuell in den vorab definierten zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten angesiedelt sind, eine Erweiterung zur Bestandssicherung durchführen wollen, dies jedoch nicht in dem entsprechend definierten Standort selbst möglich ist (z. B. aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit oder baulichen Restriktionen), sollte ein Alternativstandort in räumlicher Nähe zu dem entsprechenden Standort dahingehend geprüft werden, ob die Entwicklung positiv zur wohnortnahen Nahversorgung beitragen kann.

Im Rahmen der gesamtstädtischen Entwicklungsziele für die Nahversorgung wird zudem ein behutsamer Ausbau des Angebots in den Stadtteilen/-bereichen mit einer unzureichenden wohnortnahen Grundversorgung empfohlen. Nachgeordnet zur Entwicklung der definierten zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte und nur zur Optimierung der Nahversorgung ist das Nahversorgungsangebot sodann auch durch die Entwicklung von städtebaulich integrierten Vorhaben weiterzuentwickeln, sofern diese den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche sowie die gesamtstädtischen Nahversorgungsstrukturen nicht negativ beeinträchtigen.

Vor dem Hintergrund der Zielstellungen der Nahversorgung in der Stadt Wesseling sind Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten in städtebaulich nicht integrierten Lagen grundsätzlich zu vermeiden.

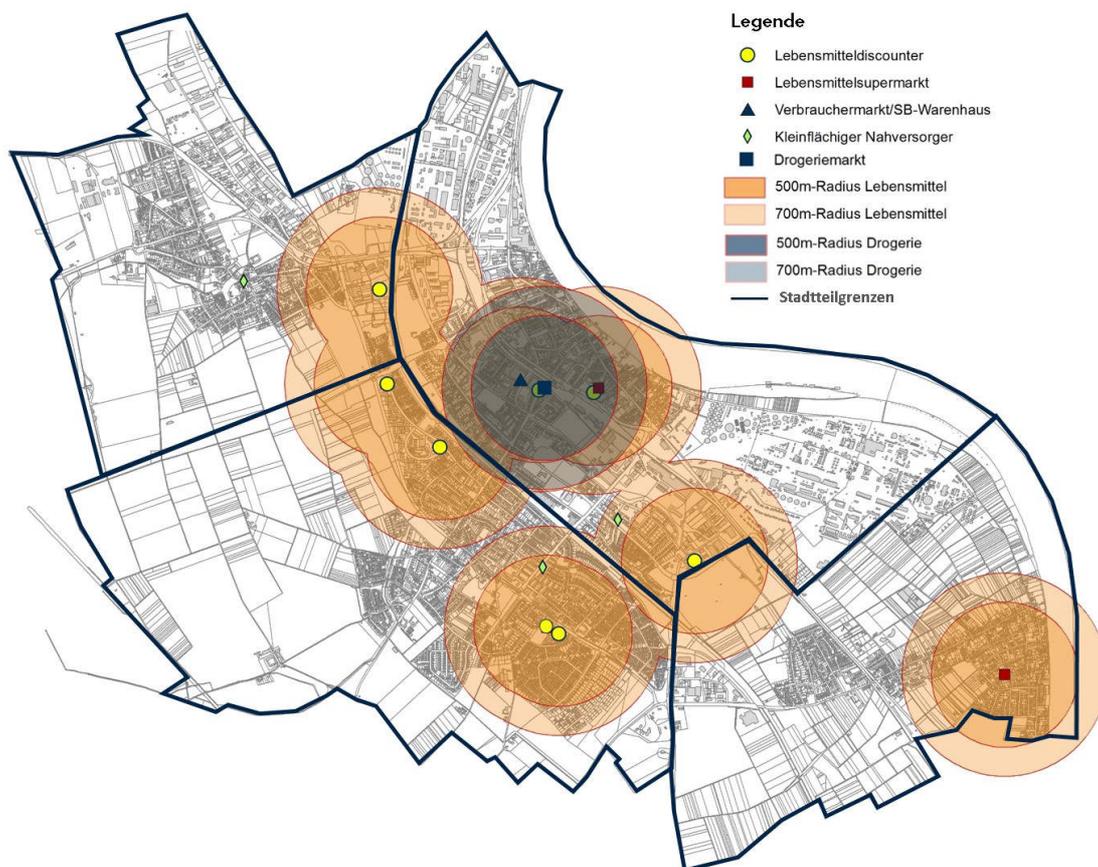
Als Instrument zur Erreichung dieser Entwicklungsziele der Nahversorgung ist die Bauleitplanung anzuwenden, die zum einen an gewünschten Standorten die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben schaffen kann und zum anderen an nicht integrierten Standorten den rechtssicheren Ausschluss ermöglicht.

## 7.2.6 Konzeptioneller Ansatz für Drogeriefachmarktvorhaben in Wesseling

Vorhaben des Betriebstyps Drogeriefachmarkt sind aufgrund der notwendigen Standortrahmenbedingungen für einen solchen Betrieb und dem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment Drogeriewaren anders zu beurteilen, als Lebensmittelmärkte. Während Lebensmittelmärkte, je nach Betriebstypus, i. d. R. ab einer Mantelbevölkerung von ca. 4.000 – 5.000 Einwohnern absatzwirtschaftlich tragfähig betrieben werden können, beträgt die notwendige Mantelbevölkerung für Drogeriefachmärkte i. d. R. mindestens das Doppelte oder sogar Mehrfache.

In Wesseling ist ein Drogeriefachmarkt (dm) im ZVB Hauptzentrum Innenstadt ansässig. Der Betrieb übernimmt dort eine wichtige Frequenzfunktion für den ZVB und trägt entscheidend zur fußläufigen und wohnortnahen Versorgung im Sortiment Drogeriewaren bei. Neben dem Drogeriefachmarkt wird die Nahversorgung im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich Drogeriewaren insbesondere durch die entsprechenden Randsortimentsstrukturen der Lebensmittelmärkte in Wesseling getragen. Somit wird auch für das nahversorgungsrelevante Sortiment Drogeriewaren deutlich, dass in Wesseling keine flächendeckende Nahversorgungsstruktur gegeben ist (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 30: Die Nahversorgungsstruktur im Drogeriewarensortiment im Überblick



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2016; Kartengrundlage: Stadt Wesseling.

In der Darstellung ist noch der Betrieb Netto (Im Blauen Garn 35) enthalten. Der Betrieb ist am 01.03.2018 vom Netz abgegangen.

Nach dem Absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen besteht in der Warengruppe Drogeriewaren in Wesseling weiteres Entwicklungspotenzial, auch für die Ansiedlung eines oder ggf. (je nach Ausprägung) mehrerer Drogeriefachmärkte (vgl. Kapitel 5.1.3).

Demnach kann auch die Nahversorgungsstruktur im Bereich der Drogeriefachmärkte in Wesseling ausgebaut werden. Wesentliche Kriterien sollten dabei sein:

- Die Verbesserung der Nahversorgung bisher unterversorgter Bereiche,
- die Lage in einem ausgewiesenen Nahversorgungszentrum oder Nahversorgungsstandort (zur Stärkung der dort verorteten städtebaulich integrierten Lebensmittelmärkte mit hoher Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung und der Vermeidung einer weiteren Zersplitterung der Nahversorgungsstrukturen in Wesseling) sowie
- der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit und hier insbesondere gegenüber der Bestandsstrukturen im ZVB Hauptzentrum Innenstadt und deren Entwicklungsmöglichkeiten.

## 8 Fortschreibung der Sortimentsliste für Wesseling

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

Grundsätzlich ist bei der Fortschreibung der Sortimentsliste für Wesseling die Sortimentsliste des Masterplans Einzelhandel 2007 zu berücksichtigen.

### 8.1 Rechtliche Anforderungen

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

Auch ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten wäre nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde *sortimentspezifisch* und *abschließend* darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentsliste sprechen.<sup>44</sup>

### 8.2 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsbestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Berücksichtigt werden sollten außerdem die Charakteristika (Besuchfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit) der einzelnen Sortimente. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Masterplans Einzelhandel zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen<sup>45</sup>. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

---

<sup>44</sup> Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster Urteil vom 03.06.2002 - 7A D 92/99.NE, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg Urteil vom 02.05.2005 – AZ 8 S 1848/04.

<sup>45</sup> Vgl. hierzu den BVerwG Beschluss vom 10.11.2004 – AZ 4 BN 33.04 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg Urteil vom 30.01.2006 – AZ 3 S 1259/05.

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

**Tabelle 13: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten**

**Zentrenrelevant** sind in der Regel Sortimente,

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

**Nahversorgungsrelevant** sind in der Regel Sortimente,

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

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

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

Quelle: Eigene Darstellung.

Zusätzlich basiert die Herleitung der Sortimentsliste auf Inhalten und Aussagen des LEP NRW 2017. Im Rahmen des LEP NRW 2017 werden die folgenden Sortimente als zentrenrelevant definiert und sind entsprechend auch in der Wesseling Liste als zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente definiert worden:

- *„Papier/Bürobedarf/Schreibwaren*
- *Bücher*
- *Bekleidung, Wäsche*

- *Schuhe, Lederwaren*
  - *medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel*
  - *Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik*
  - *Spielwaren*
  - *Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)*
  - *Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto - ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)*
  - *Uhren, Schmuck*
- und*
- *Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)*
  - *Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)“*

Quelle: vgl. LEP NRW 2017, S. 46/47.

### 8.3 Sortimentsliste – „Wesseling Liste“

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende Liste zentrenrelevanter bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Wesseling als sog. „Wesseling Liste“. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind grundsätzlich zugleich auch immer als zentrenrelevant definiert.

**Tabelle 14: Sortimentsliste für die Stadt Wesseling („Wesseling Liste“)**

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>46</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (inkl. Motorradfunktionsbekleidung; ohne Sportbekleidung,)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren (ohne Matratzen)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Computer (PC-Hardware und -Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. ä.)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)

<sup>46</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	<i>Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln</i>
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	<i>Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien</i>
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	<i>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (OHNE: Einzelhandel mit Postern)</i>
Schuhe, Lederwaren	47.72	<i>Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren</i>
Spielwaren	47.65	<i>Einzelhandel mit Spielwaren</i>
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)</i> <i>(daraus NUR Einzelhandel mit Sportartikeln inkl. Sportbekleidung; daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln)</i>
Telekommunikationsartikel	47.42	<i>Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten</i>
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	<i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)</i>
Uhren/Schmuck	47.77	<i>Einzelhandel mit Uhren und Schmuck</i>
Unterhaltungselektronik (inkl. Ton- und Bildträger)	47.43 47.63	<i>Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik</i> <i>Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern</i>
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderahmen/Kunstgegenstände	47.78.3 aus 47.59.9 aus 47.62.2	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln</i> <i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)</i> <i>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)</i>

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich zentrenrelevant)</b>		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Blumen)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Drogeriewaren, Parfümerieartikel und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflege-mitteln
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente<sup>47</sup></b>		
Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Ver- deutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Masterplans Einzelhandel der Stadt Wesseling als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Baumarktsortiment i. e. S.	aus 47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heim- werkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt: Einzelhandel mit Me- tallkurzwaren und Kleinwaren für den Garten, Einzelhandel mit Werkzeugen für den Garten, Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Sortiment Gartenartikel)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußboden- belägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht ge- nannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (Unterkategorie: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz (daraus nur Einzelhandel mit Holz)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Cam- pingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Ein- zelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrpülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör

<sup>47</sup> Kurzform für nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>		
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Metallkurzwaren und Kleinwaren für den Garten, Einzelhandel mit Werkzeugen für den Garten sowie Einzelhandel mit Rasenmähern)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	aus 45.32 aus 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör) OHNE Motorradfunktionsbekleidung
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Pflanzen/Samen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Reitsportartikel (Sattel, Halfter, Trensen etc.)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Reitsportartikeln wie Sätteln, Halftern, Trensen, etc.)
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Anglerbedarf)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2016 sowie voranstehenden Erläuterungen.

Ganz überwiegend wird mit der vorliegenden Sortimentsliste die bereits bestehende Wesselingener Liste aus dem Masterplan Einzelhandel 2007 fortgeschrieben, so dass auf die Begründungszusammenhänge verwiesen werden kann.

Gegenüber dem Masterplan Einzelhandel 2007 ergeben sich jedoch folgende Modifizierungen der Sortimentsliste:

- Reitsportartikel sind aufgrund der Sortimentseigenschaften, von den Sortimenten Sportartikel bzw. Bekleidung abgespalten worden und als nicht zentrenrelevant bzw. nicht zentren- und nahversorgungsrelevant eingeordnet worden.
- Das Sortiment Baby-/Kinderartikel (Masterplan Einzelhandel 2007) wurde aufgrund unterschiedlicher Sortimentseigenschaften auf die Sortimente Bekleidung, Bettwaren, Spielwaren, Drogeriewaren etc. und Kinderwagen aufgeteilt. Kinderwagen sind aufgrund der Sortimentseigenschaften als nicht zentrenrelevant bzw. nicht zentren- und nahversorgungsrelevant eingeordnet worden (s. nachfolgende Ausführungen).
- Das nach dem Masterplan Einzelhandel 2007 nicht zentrenrelevante Sortiment Büromaschinen wird nicht als eigenständiges Sortiment fortgeführt, da es dem zentrenrelevanten Sortiment Computer (PC-Hardware und -Software) zugeordnet werden kann (Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software).
- Das Sortiment Antiquitäten/Kunst (Masterplan Einzelhandel 2007) wurde aufgrund unterschiedlicher Sortimentseigenschaften auf die Sortimente Möbel, Glas/Porzellan/Keramik, Wohneinrichtungsbedarf etc. aufgeteilt.
- Aufgrund fehlender Nachvollziehbarkeit/Bestimmtheit wird auf die Ausweisung des Sortiments Geschenkartikel verzichtet (sämtliche ‚Geschenkartikel‘ können einem spezifischen Sortiment zugeordnet werden).
- Ferner sind die Sortimente Fahrräder und Zubehör, Leuchten/Lampen sowie Kinderwagen im Abwägungsprozess des vorliegenden Masterplans aufgrund ihrer nicht hinreichend erkennbaren Entwicklungsperspektive in den zentralen Versorgungsbereichen sowie der gegenwärtig nicht gegebenen Prägung selbiger, als nicht zentrenrelevant bzw. nicht zentren- und nahversorgungsrelevant eingeordnet worden.

Für die kommunale Feinsteuering empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründung) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich die Fortschreibung des Masterplans als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.<sup>48</sup> Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Sortimentsgruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

---

<sup>48</sup> Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.

## 9 Ansiedlungsleitsätze

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

### 9.1 Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze

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

Diese Ansiedlungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in Wesseling insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch sinnvollen und tragfähigen Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen, tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der „Wesselinger Liste“ (Sortimentsliste) zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und sollen Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für künftige Einzelhandelsansiedlungen bieten.<sup>49</sup>

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

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

---

<sup>49</sup> Wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potentiale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Wesseling, insbesondere des Hauptzentrums Innenstadt.

- Haupt- und Randsortimenten.

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

## 9.2 Ansiedlungsleitsätze

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Wesseling empfohlen:

### Leitsatz I

**Zentrenrelevanter großflächiger und kleinflächiger Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig im zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ unbegrenzt (Positivraum) anzusiedeln, sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet und in den Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) nicht eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.**

Einzelhandelsbetriebe (groß- und kleinflächig) mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen vorrangig im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt angesiedelt werden. Damit kann das Hauptzentrum Innenstadt in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote sowie die Entwicklung eines Ungleichgewichtes sonstiger Lagen gegenüber dem Hauptzentrum Innenstadt verhindert und eine mögliche Gefährdung dessen verhindert. Der aufgezeigte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen dient im Hauptzentrum Innenstadt nur als Leitlinie und nicht als Entwicklungsgrenze, dessen Überschreiten in dem stadtentwicklungspolitisch bedeutsamen Hauptzentrum Innenstadt im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann.

Zusätzlich zu den vorgenannten Regelungen können kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den Nahversorgungszentren (Eichholzer Straße und Urfeld) in begrenztem Maße zulässig sein, um das überwiegend auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell begrenzt zu ergänzen. Der empfohlene Bezug auf die Versorgungsaufgabe „des engeren Gebiets“ zielt darauf, dass an dieser Standortkategorie keine Fachmärkte entstehen, die gegenüber dem Hauptzentrum Innenstadt zu einem zu großen Gewicht führen würden. Demzufolge zielt diese Regelung auf die Zulässigkeit kleiner Fachgeschäfte bis maximal zur Schwelle der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup>) ab.

## Leitsatz II

### Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem<sup>50</sup> Hauptsortiment ...

... ist vorrangig im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt und in den Nahversorgungszentren anzusiedeln oder auszubauen, wenn keine erheblichen Auswirkungen auf die anderen zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Grundversorgung zu erwarten sind.

... kann zur Gewährleistung der Nahversorgung auch in Nahversorgungsstandorten und nachgeordnet auch an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des jeweils zugeordneten Gebietes angesiedelt oder erweitert werden,

- wenn gemäß 6.5-2 Ziel LEP NRW 2017 „... nachweislich eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“
- wenn zudem keine erheblichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Grundversorgung zu erwarten sind,
- wenn eine Einzelfallprüfung durch ein Verträglichkeitsgutachten erfolgt.

Aufgrund der hohen Bedeutung, welche die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben, sowie mit Blick auf die Zielstellung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Nahversorgung in Wesseling sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment vorrangig im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt und zur Gewährleistung der Nahversorgung im zugeordneten Bereich auch in den Nahversorgungszentren angesiedelt werden.

In den übrigen Wohnsiedlungsgebieten *außerhalb* der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere Nahversorgungsstandorte und sonstige integrierte Standorte) kann ein Nahversorgungsangebot zugunsten der Gebietsversorgung empfohlen werden, falls eine Ansiedlung in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist. Es sollte der Nachweis erbracht werden, dass das Planvorhaben überwiegend der Versorgung des entsprechenden Nahbereiches dient. Hierdurch soll (gemäß der übergeordneten Entwicklungszielstellungen) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen.

Bestehende Standorte in nicht integrierten Lagen erfahren eine geringe Entwicklungspriorität und sind entsprechend 6.5-7 Ziel des LEP NRW 2017<sup>51</sup> restriktiv zu handhaben. Für Be-

---

<sup>50</sup> Nahversorgungsrelevante Sortimente sind grundsätzlich zugleich auch immer als zentrenrelevant definiert.

standsbetriebe ist allenfalls ein dynamischer Bestandsschutz unter Berücksichtigung des Nachweises der Verträglichkeit zu empfehlen<sup>52</sup>.

## Leitsatz III

**Sondergebietspflichtiger, großflächiger und auch kleinflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment kann im gesamten Stadtgebiet, sofern das Gebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen ist, angesiedelt werden, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen und sofern nicht landesplanerische, regionalplanerische oder städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet oder in den Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigerungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.**

- Dabei ist die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente<sup>53</sup> auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche<sup>54</sup> bzw. auf max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu begrenzen.
- Eine weitere Begrenzung der zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden. Im Einzelfall ist der konkrete Nachweis durch ein Verträglichkeitsgutachten zu erbringen.

Einzelhandelsvorhaben (groß- und kleinflächig) mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment können im gesamten Stadtgebiet, sofern das Gebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen ist, angesiedelt werden, sofern städtebauliche Gründe dafür sprechen und dies entsprechend der Standortanforderungen von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten im Einzelfall realisierbar ist.

<sup>51</sup> 6.5-7 Ziel LEP 2017 – Überplanung von vorhandenen Standorten: *„Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“*

<sup>52</sup> Im Rahmen dieses dynamischen Bestandsschutzes können geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche genehmigt werden, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Betriebes unbedingt notwendig sind und wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und von städtebaulich integrierten Nahversorgungsstrukturen erfolgt. Ein Nachweis sollte durch ein entsprechendes Verträglichkeitsgutachten erbracht werden.

<sup>53</sup> Der Begriff der Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil OVG NRW 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

<sup>54</sup> Entsprechend 6.5-5 Ziel des LEP NRW 2017.

Hier ist jedoch zu beachten, dass zur Steigerung ihrer Attraktivität aus Kundensicht Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment dieses häufig durch sog. Randsortimente, die oftmals auch zentrenrelevante sowie nahversorgungsrelevante Sortimente umfassen, ergänzen. Diese Randsortimente beinhalten jedoch je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche sowie das potenzielle Hemmnis einer Fortentwicklung derer. Um die zentralen Versorgungsbereiche vor diesen unerwünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungspotenziale für die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu verringern und um gleichzeitig jedoch auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, können zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortimente auch jenseits des zentralen Versorgungsbereichs in begrenztem Umfang zugelassen werden. Diese Begrenzung soll bei max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche entsprechend 6.5-5 Ziel des LEP NRW 2017 bzw. max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Randsortimente liegen.

#### **Leitsatz IV**

**Ausnahmeregelung: Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben („Annexhandel“) können zugelassen werden,**

- wenn eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb,
- wenn eine Errichtung im betrieblichen Zusammenhang,
- wenn eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist.

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

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

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

## 10 Schlusswort

Die Stadt Wesseling verfügt mit dieser Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel eine gute Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des Hauptzentrums Wesseling, und der Nahversorgung. Während dieser Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung – Entwicklungsziele und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der bestehenden Standorte und Neuansiedlungen abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss dieser Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel durch den Rat der Stadt Wesseling am 29. Mai 2018 werden die Empfehlungen für die Verwaltung bindend (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB); zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

Obschon das vorliegende Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa im Hauptzentrum Innenstadt oder für die Nahversorgung), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilien-eigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für einen zu aktualisierenden Masterplan Einzelhandel – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen.

Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Masterplans Einzelhandel bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel erfolgen sollte.



## Literatur- und Quellenverzeichnis

### Literatur und Handelsfachdaten

Büro Dr. Donanto Acocella (2006): Einzelhandelskonzept für die Stadt Wesseling. Lörrach.

Hahn-Gruppe (2006 - 2016): Hahn Retail Real Estate Report Germany der Jahre 2006 - 2016/2017. Bergisch Gladbach.

IfH Institut für Handelsforschung (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017. Köln.

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

Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen - Landesplanungsbehörde (2013): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel 2013. Düsseldorf.

Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen (2017): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017. Düsseldorf.

Stadt Wesseling (2007): Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling. Wesseling.

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

### Sonstige Quellen

[www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)

Stadt Wesseling: Bevölkerungsdaten.

Website Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

Website IT NRW: Bevölkerungsdaten Wesseling.

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept _____	7
Abbildung 2:	Lage der Stadt Wesseling in der Region _____	11
Abbildung 3:	Siedlungsstruktur der Stadt Wesseling _____	12
Abbildung 4:	Einzelhandelsbestand nach Verkaufsflächen in m <sup>2</sup> und Lagebereichen in Wesseling _____	17
Abbildung 5:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____	25
Abbildung 6:	Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft _____	27
Abbildung 7:	Entwicklungsindex der Flächenproduktion von 2000 bis 2015 _____	28
Abbildung 8:	Anteil des E-Commerce am Einzelhandelsumsatz (in Mrd. Euro) in Deutschland von 2000 bis 2015 und Prognose für 2016 _____	29
Abbildung 9:	Anteil des E-Commerce am Gesamtumsatz einzelner Sortimentsbereiche in % in Deutschland _____	30
Abbildung 10:	Sortimentspezifische Entwicklung des Distanzhandels _____	31
Abbildung 11:	Zentralitäten nach Warengruppen _____	32
Abbildung 12:	Die Zentren- und Standortstruktur in der Stadt Wesseling nach dem Masterplan Einzelhandel 2007 _____	39
Abbildung 13:	ZVB Hauptzentrums Wesseling im Bestand (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2007) _____	41
Abbildung 14:	Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt (Zielkonzept) _____	46
Abbildung 15:	Die Nahversorgungsstruktur im Überblick _____	49
Abbildung 16:	Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft) _____	51
Abbildung 17:	Nahversorgungszentrum „Zentraler Bereich Kronenweg“ _____	55
Abbildung 18:	Nahversorgungszentrum „Zentraler Bereich Westerwaldstraße“ _____	56
Abbildung 19:	Nahversorgungszentrum „Zentraler Bereich Berzdorf“ _____	57
Abbildung 20:	Nahversorgungszentrum „Zentraler Eichholzer Straße“ _____	58
Abbildung 21:	Nahversorgungszentrum „Zentraler Bereich Keldenicher Straße“ _____	59
Abbildung 22:	Planerisch zugeordneter Nahversorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Eichholzer Straße _____	62

Abbildung 23:	Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Eichholzer Straße _____	63
Abbildung 24:	Planerisch zugeordneter Nahversorgungsbereich des potenziellen Nahversorgungszentrums Urfeld _____	65
Abbildung 25:	Räumliche Festlegung des potenziellen Nahversorgungszentrums Urfeld _____	67
Abbildung 26:	Planerisch zugeordneter Nahversorgungsbereich des Nahversorgungsstandorts Im Blauen Garn _____	69
Abbildung 27:	Planerisch zugeordneter Nahversorgungsbereich des Nahversorgungsstandorts Berzdorf _____	71
Abbildung 28:	Lebensmittelnahversorgung, zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte in Wesseling _____	72
Abbildung 29:	Nahversorgungsstandorte in Wesseling _____	73
Abbildung 30:	Die Nahversorgungsstruktur im Drogeriewarensortiment im Überblick _____	75

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine	8
Tabelle 2:	Die Bevölkerungsverteilung in Wesseling	12
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand in Wesseling, Vergleich 2006 - 2016	14
Tabelle 4:	Entwicklung der Verkaufsfläche nach Sortimentsgruppen 2006 – 2016	15
Tabelle 5:	Sortimentspezifische Kaufkräfte in Wesseling	19
Tabelle 6:	Entwicklung Umsatz und Zentralität 2006 – 2017	21
Tabelle 7:	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Wesseling bis 2022	33
Tabelle 8:	Übergeordnete Entwicklungszielstellung für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt	44
Tabelle 9:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Wesseling gesamt	47
Tabelle 10:	Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)	53
Tabelle 11:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße	62
Tabelle 12:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das potenzielle Nahversorgungszentrum Urfeld	65
Tabelle 13:	Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten	77
Tabelle 14:	Sortimentsliste für die Stadt Wesseling („Wesseling Liste“)	79

## Abkürzungsverzeichnis

Abb. ....	Abbildung
Abs. ....	Absatz
ASB .....	Allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplan)
BauGB .....	Baugesetzbuch
BauNVO .....	Baunutzungsverordnung
Bsp. ....	Beispiel
bspw. ....	beispielsweise
BVerwG .....	Bundesverwaltungsgericht
bzw. ....	beziehungsweise
d.h. ....	das heißt
Drog. ....	Drogeriewaren
EDV .....	elektronische Datenverarbeitung
EH .....	Einzelhandel
ehem. ....	ehemals
EHK .....	Einzelhandelskonzept
etc. ....	et cetera
EW .....	Einwohner
FNP .....	Flächennutzungsplan
gem. ....	gemäß
GE .....	Gewerbegebiet
ggf. ....	gegebenenfalls
GIB .....	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (Regionalplan)
GPK .....	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
GVKF .....	Gesamtverkaufsfläche
i. A. ....	im Auftrag
i. d. R. ....	in der Regel
i.e.S. ....	im engeren Sinne
inkl. ....	inklusive
insb. . ....	insbesondere
i. S. v. ....	im Sinne von
i. V. m. ....	in Verbindung mit
Kap. ....	Kapitel
Kfz. ....	Kraftfahrzeug
km .....	Kilometer
KK .....	Kaufkraft
KW .....	Kalenderwoche
LEP NRW .....	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
LEPro NRW .....	Landesentwicklungsprogramm NRW
LPIG .....	Landesplanungsgesetz NRW
LD . ....	Lebensmitteldiscounter
LM .....	Lebensmittel
m .....	Meter
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter
max. ....	maximal
mind. ....	mindestens
Mio. ....	Millionen
MIV .....	motorisierter Individualverkehr

niL .....	städtebaulich nicht integrierte Lage
Nr. ....	Nummer
NuG .....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVS .....	Nahversorgungsstandort
NVZ .....	Nahversorgungszentrum
ÖPNV .....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG .....	Oberverwaltungsgericht
o.g. ....	oben genannt
PBS .....	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
PKW .....	Personenkraftwagen
rd. ....	rund
ROG .....	Raumordnungsgesetz
S. ....	Satz
s. . ....	siehe
SB .....	Selbstbedienung
s. o. ....	siehe oben
s. u. ....	siehe unten
siL .....	sonstige städtebaulich integrierte Lage
sog. ....	sogenannt
Tab. ....	Tabelle
u. a. ....	unter anderem
usw. ....	usw.
u. U. ....	unter Umständen
v. a. ....	vor allem
vgl. ....	vergleiche
VKF .....	Verkaufsfläche
WZ .....	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB .....	zentraler Versorgungsbereich
z. B. ....	zum Beispiel
z. T. ....	zum Teil
z. Z. ....	zurzeit

## Glossar

### Betriebsform (Betriebstyp)

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

### Bindungsquote

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

### Einzelhandel

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

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

### Einzelhandelsrelevante Nachfrage

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

### Fabrikladen (Factory Outlet)

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

### Fachdiscounter

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

## Fachgeschäft

Spezialisierter und branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der sich durch eine große Sortimenttiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnet. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m<sup>2</sup>. Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

## Factory-Outlet-Center (FOC)

Mittel- bis großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikläden) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe.

## Grenzrentabilität

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

## Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

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

## Katalogschauraum

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

## Kaufhaus

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke Konzentration auf bestimmte Warengruppen. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Verkaufsfläche > 1.000 m<sup>2</sup>

## Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

## Kaufkraftbindung

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

## Kaufkraftkennziffer

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

## Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt zwischen 250 – 800 m<sup>2</sup>, in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 – 13 %.

## Nahversorgungszentrum (NVZ)

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

## SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

## Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

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

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

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

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

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

## **Städtebaulich integrierte Lage (siL)**

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

## **Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)**

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

## **Supermarkt**

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 1.500 m<sup>2</sup>, wobei hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze in der Handelsfachliteratur divergierende Auffassungen erkennbar sind.

## **Trading-Down-Prozess**

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

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

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

Angebots, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

## Umsatz

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

## Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (rd. 1.500 - 5.000 m<sup>2</sup>), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 - 60 %; Umsatz 20 - 40 %.

## Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kassenzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

## Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidungs- oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m<sup>2</sup>, der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

## Zentraler Versorgungsbereich

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

## Zentralitätskennziffer

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