Kon-zept

08/2019

Fortschreibung des Städteregionalen Einzelhandelskonzepts Aachen (STRIKT)

ENTWURF

STADT+HANDEL

Neue Wege. Klare Pläne.

Impressum

AUFTRAGNEHMER
Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER
StädteRegion Aachen
A 70 Umweltamt
A 70.5 Mobilität, Klimaschutz und Regionalentwicklung
Zollernstraße 20
52070 Aachen

VERFASSER
Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Jens Nußbaum, M. A.
Dipl.-Geogr. Lucas Beyer
Fabian Schwartze, M. Sc.
Dortmund/Leipzig,
29.08.2019

ENTWURF

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Neue Wege. Klare Pläne.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	**Einleitung**	**5**
2	**Methodik**	**6**
3	**Trends im Einzelhandel**	**8**
3.1	Entwicklungen auf der Angebotsseite	8
3.2	Entwicklungen auf der Nachfrageseite	16
4	**Die StädteRegion Aachen**	**21**
4.1	Nachfragesituation in der StädteRegion Aachen	24
4.2	Großflächiger Einzelhandel in der StädteRegion	27
5	**Rechtliche Rahmenbedingungen**	**38**
6	**Aufgreifschwellen für STRIKT-relevante Vorhaben**	**42**
6.1	Zentrenrelevante Sortimente	44
6.2	Nahversorgungsrelevante Sortimente	44
6.3	Nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente	50
7	**Abstimmungsverfahren und Konsensfindung in der StädteRegion Aachen**	**51**
7.1	Ablauf des moderierten Abstimmungsverfahrens	51
7.2	Kriterien und Hinweise zur Prüfung und Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben	55
8	**Empfehlungen zu geringfügigen Bestandserweiterungen und zur Aufnahme weiterer Akteure in den AK STRIKT**	**63**
8.1	Zulässigkeit der Erweiterung im Bestand bei betriebsnotwendigen Veränderungen	63
8.2	Einbeziehung der regionalen Nachbarkreise Heinsberg, Düren und Euskirchen in das STRIKT-Verfahren	64
8.3	Einbeziehung der transnationalen Nachbarn (belgische und niederländische Grenzregion) in das STRIKT-Verfahren	66
9	**Umgang mit externen Gutachten (Verträglichkeits- bzw. Auswirkungsanalysen)**	**68**
9.1	Mindeststandards für die Erstellung von Auswirkungsanalysen	69
9.2	Erläuterungen zur Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben (aktuelle Rechtsprechung und Anwendung der Agglomerationsregelung)	78
10	**Schlusswort**	**81**

ENTWURF

1 Einleitung

Die StädteRegion Aachen hat als innovativer Gemeindeverband gemeinsam mit ihren zehn Mitgliedskommunen, der Bezirksregierung Köln, der Industrie- und Handelskammer Aachen, dem Einzelhandels- und Dienstleistungsverband Aachen-Düren-Köln e. V. sowie dem Planungsbüro BBE von 2006 bis 2007 ein regionales Einzelhandelskonzept für die StädteRegion Aachen (STRIKT Aachen) erarbeitet, welches durch die entsprechenden politischen Gremien im Jahr 2008 beschlossen wurde. Inzwischen haben sich neben den landesplanerischen Grundlagen (LEP NRW) auch weitere Rahmenbedingungen verändert, sodass der Arbeitskreis des städteregionalen Einzelhandelskonzepts (STRIKT) im Jahr 2015 die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) mit der Evaluierung des Konzeptes beauftragt hat. Die Ergebnisse der Evaluierung zeigen die Notwendigkeit einer Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes auf.

Abbildung 1: Prozedere zur Fortschreibung des STRIKT Aachen.
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Aufgrund dessen hat die StädteRegion im Jahr 2018 das Planungs- und Gutachterbüro Stadt + Handel mit der Fortschreibung des STRIKT beauftragt. Diese erfolgt dabei in enger Abstimmung zwischen dem Gutachter sowie den Teilnehmern des regelmäßig tagenden Arbeitskreises zum STRIKT. Bei der Ausarbeitung der Fortschreibung stehen folgende Leistungsbausteine im Mittelpunkt, welche sich aus den Entwicklungen seit 2008 ergeben haben:

- Anpassung des Konzeptes an die aktuellen landesplanerischen Ziele und Grundsätze des LEP NRW
- Modifikation hinsichtlich der Fallzahlen, mit denen sich der AK STRIKT beschäftigt
- Umgang mit externen Gutachten (Verträglichkeits- bzw. Auswirkungsanalysen)
- Berücksichtigung der Anregungen aus der Bürgermeisterkonferenz
- Umgang mit Konfliktfällen/Bestandsstandorten
- Verkaufsflächenerhebung des großflächigen Einzelhandelsbestandes

Die Liste der Leistungsbausteine zeigt, dass die Fortschreibung sich nicht mit allen Aspekten des bestehenden Konzepts aus dem Jahr 2008 beschäftigt. Vielmehr werden zentrale Bausteine durch die Fortschreibung angepasst. Die weiteren Elemente des STRIKT (insb. Empfehlungen zum Orientierungsrahmen für die kommunalen Sortimentslisten, abgestimmte zentrale Versorgungsbereiche) haben weiterhin Bestand oder wurden bereits vor der Fortschreibung im Zuge der Abstimmungen im Arbeitskreis zum STRIKT angepasst bzw. ergänzt.

ENTWURF

2 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die dieser Fortschreibung des städtetegionalen Einzelhandelskonzeptes für die Region Aachen zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. Zur Ausarbeitung der einzelnen Leistungsbausteine werden entsprechend folgende Methoden angewendet:

Auswertung primär- und sekundärstatistischer Datengrundlagen

Im Rahmen der Analyse der Nachfragesituation sowie im Rahmen der Erarbeitung der konzeptionellen Bausteine der Fortschreibung kamen u. a. die nachfolgend benannten primär- sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung (vgl. Tabelle 1):

Tabelle 1: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine, sekundärstatistischen Quellen

Datengrundlage	Zeitraum	Inhalt
Kaufkraftzahlen IFH Retail Consultants GmbH	2018	Berechnung der Kaufkraftpotenziale und der Kaufkraftniveaus durch Stadt + Handel auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, Factbook Einzelhandel, laufende Auswertung der LM-Zeitung)
Bevölkerungszahlen des Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)	31.12.2017	Bevölkerungszahlen zur Ermittlung des Kaufkraftpotenzials; Bevölkerungsprognosen
Pendlerzahlen der Arbeitsagentur für Arbeit	2019	Ein- und Auspendlerzahlen Städte und Gemeinden, Verflechtungsbeziehungen insbesondere auch über die Landesgrenze hinaus
Bestandserhebung des großflächigen Einzelhandels	03/2019 - 05/2019	Erhebung der Verkaufsflächen der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in der StädteRegion Aachen; Sortimentsgenaue Aufschlüsselung der Verkaufsflächen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Prozessbegleitung durch den Arbeitskreis STRIKT

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Planungs- und Gutachterbüro und der StädteRegion Aachen wurden die einzelnen Leistungsbausteine der Fortschreibung im Arbeitskreis zum StädteRegionalen Einzelhandelskonzept (AK STRIKT) erläutert und diskutiert. Diese enge Einbindung relevanter Akteure hat gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in das Konzept einflossen und sämtliche Zwischenschritte mit einem breit besetzten Gremium diskutiert wurden. Insgesamt tagte der begleitende Arbeitskreis zur Fortschreibung des STRIKT fünf Mal. Vertreter folgender Institutionen wurden zur Teilnahme durch die StädteRegion eingeladen:

- Vertreter der StädteRegion Aachen
- Vertreter der Städte und Gemeinden der StädteRegion Aachen
- Vertreter des Handelsverbandes Nordrhein-Westfalen – Geschäftsstelle Aachen-Düren-Köln e.V.
- Vertreter der Bezirksregierung Köln

ENTWURF

- Vertreter der Industrie- und Handelskammer Aachen

Bestandserhebung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe

Mit Blick auf die spätere bauplanungsrechtliche Verwendung der Bestandsdaten in den Kommunen sowie durch die StädteRegion Aachen und der Konsistenz der Datengrundlagen zu den vorangegangenen Erfassungen wurde von Stadt + Handel eine flächendeckende Erhebung sämtlicher großflächiger Einzelhandelsbetriebe (VKF > 800 m²) in der StädteRegion Aachen durchgeführt (Erhebungszeitraum: März bis Mai 2019)[1].

Es liegt somit eine aktuelle **Vollerhebung des großflächigen Ladeneinzelhandels** für die StädteRegion Aachen vor.

Die Einzelhandelserfassung erfolgte prinzipiell mittels einer **Stichtagserhebung**, wobei sämtliche zum Erhebungszeitpunkt vorgefundene großflächige Einzelhandelsbetriebe im engeren Sinne erfasst wurden.

Bei der vom Planungs- und Gutachterbüro Stadt + Handel durchgeführten Erhebung wurden neben dem Namen und der Adresse der Betriebe u. a. zwei weitere zentrale Messgrößen erfasst. Zum einen wurde die **Gesamtverkaufsflächen** der einzelnen Anbieter aufgenommen, zum anderen fand eine differenzierte **Aufschlüsselung der Verkaufsflächen nach Warensortimente** statt, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zusätzlich wurden im Rahmen der Bestandserhebung die Verkaufsflächen nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche differenziert. In Anlehnung an die bundesverwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zur Definition der Verkaufsfläche und der bauplanungsrechtlichen Implikation der Verkaufsflächengröße im Genehmigungsverfahren (z. B. verankert in der Großflächigkeitsschwelle) wurde die **Außenverkaufsfläche** vollumfänglich erfasst.

Bezogen auf die **Erfassungsmethodik** ist je nach Situation entweder die eigenständige Vermessung der Verkaufsfläche oder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/Geschäftsführers in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts vom November 2016 (u. a. BVerwG 4 C 1.16) fand dabei konsequente Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen fand nur im Ausnahmefall statt, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

[1] Im Folgenden als „Erhebungsgebiet" bezeichnet.

ENTWURF

3 Trends im Einzelhandel

Bevor im Folgenden die konkrete Situation in der StädteRegion Aachen analysiert wird, werden als Grundlage der Analyse die wichtigsten Trends der bundesdeutschen Einzelhandelsentwicklung dargestellt. Dabei handelt es sich um Faktoren, die es bei der Erstellung dieses Konzepts aufgrund ihrer räumlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen zu beachten gilt.

Der Einzelhandel als dynamischer Wirtschaftsbereich unterliegt seit einigen Jahrzehnten einem fortwährenden, dynamischen Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei Veränderungen sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite, die in einem engen gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen.

3.1 ENTWICKLUNGEN AUF DER ANGEBOTSSEITE

Wesentliche Faktoren, die zu Veränderungen auf der Angebotsseite des Einzelhandels geführt haben, sind ein voranschreitender Wandel der Betriebsformen und Handelsformate, der Unternehmens- und Umsatzkonzentration sowie der Verkaufsflächen- und Umsatzentwicklungen.

Wandel der Betriebsformen und rückläufige Betriebszahlen: Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer zunehmenden Discountorientierung sprechen. Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist nicht integrierte Standorte einher. Daneben liegen die Innenstädte (insb. A-Lagen) im Fokus der Expansionsabteilungen. Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkte (sowie Innenstadt-B-Lagen) sind für den filialisierten Einzelhandel hingegen deutlich weniger stark von Interesse[2].

Wandel der Handelsformen: Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen von städtebaulicher Bedeutung, wie z. B. Shopping-Center, Factory-Outlet-Center und Fachmarkzentren, verlieren andere Handelsformate (z. B. Warenhäuser) u. a. aufgrund ihrer undifferenzierten Zielgruppenansprache und der Einkommens- und Zielgruppenpolarisierung bei den Verbrauchern an Bedeutung. Eindrucksvoll belegt wird diese Entwicklung durch die zahlreichen Schließungen von Warenhäusern (u. a. Hertie, Karstadt). Moderne Handelsformate weisen in vielen Fällen ein hohes Maß an Spezialisierung (z. B. Bio-Supermärkte, Mode-Geschäfte für spezielle Zielgruppen) und vertikalisierte Wertschöpfungsketten (z. B. Fast-Fashion-Anbieter) auf und haben das kundenseitige Bedürfnis nach Emotionalität, Multikontextualität und multisensorischer Erfahrung sich zu eigen gemacht. Insbesondere Shopping-Center investieren verstärkt in Branchenmix, Verweilqualität und Nutzungsvielfalt jenseits des Einzelhandels, v. a. in Gastronomieangebote. Sie entwickeln sich systematisch zu sozi-

[2] vgl. EHI Retail Institute, Hahn Gruppe; Whitepaper: Expansionstrends 2015.

ENTWURF

alen Orten und vermarkten sich als „Ort der Überraschung". Die Aufgabe von Innenstädten wird es zukünftig sein, einen für Besucher attraktiven Mix aus Einkauf, Erlebnis, Gastronomie, Kultur und Entertainment sicherzustellen.

Unternehmens- und Umsatzkonzentration: Heute wird der Einzelhandel von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Insbesondere die A-Lagen von größeren Innenstädten werden durch einen hohen Grad an Filialisierung gekennzeichnet. Die Konzentrationstendenzen betreffen in besonderem Maße den Lebensmitteleinzelhandel, in dem die fünf größten Unternehmen der Branche einen Bruttoumsatz von rd. 173,8 Mrd. Euro erwirtschaften.[3] Durch den Unternehmenskonzentrationsprozess werden die Ausdünnung des Versorgungsnetzes und das Wachstum nicht-integrierter Standorte verstärkt. Auch abseits des Lebensmitteleinzelhandels lassen sich Konzentrationsprozesse feststellen – insbesondere bei SB-Warenhaus-Unternehmen (z. B. Real, Kaufland), Drogeriemärkten (insb. dm, Rossmann), Buchhäusern (z. B. Thalia, Hugendubel), Textil-Kaufhäusern (u. a. H & M, P & C, C & A, SinnLeffers), Unterhaltungselektronik-Märkten (insb. Media Markt, Saturn) und Sporthaus-Betreibern (z. B. Intersport, SportScheck, Decathlon).

Verkaufsflächen- und Umsatzentwicklung: Die Verkaufsfläche hat in Deutschland in den letzten Jahrzehnten durch Erweiterungen und Neuansiedelungen stark zugenommen. Bereits heute entfallen auf jeden Bundesbürger rd. 1,44 m² Verkaufsfläche.[4] Durch den beschriebenen Rückgang der absoluten Zahl der Einzelhandelsbetriebe herrschen immer mehr großflächige Betriebe vor. Die gleichzeitige Stagnation der Umsätze im Einzelhandel hat bis 2013 zu einem Rückgang der durchschnittlichen Flächenproduktivität, d. h. dem Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche, geführt (vgl. Abbildung 2). Seit 2013 ist im Saldo ein leichter Anstieg der Flächenproduktivitäten zu beobachten, dieser ist jedoch auf wenige Segmente des Einzelhandels beschränkt (u. a. Lebensmitteleinzelhandel).

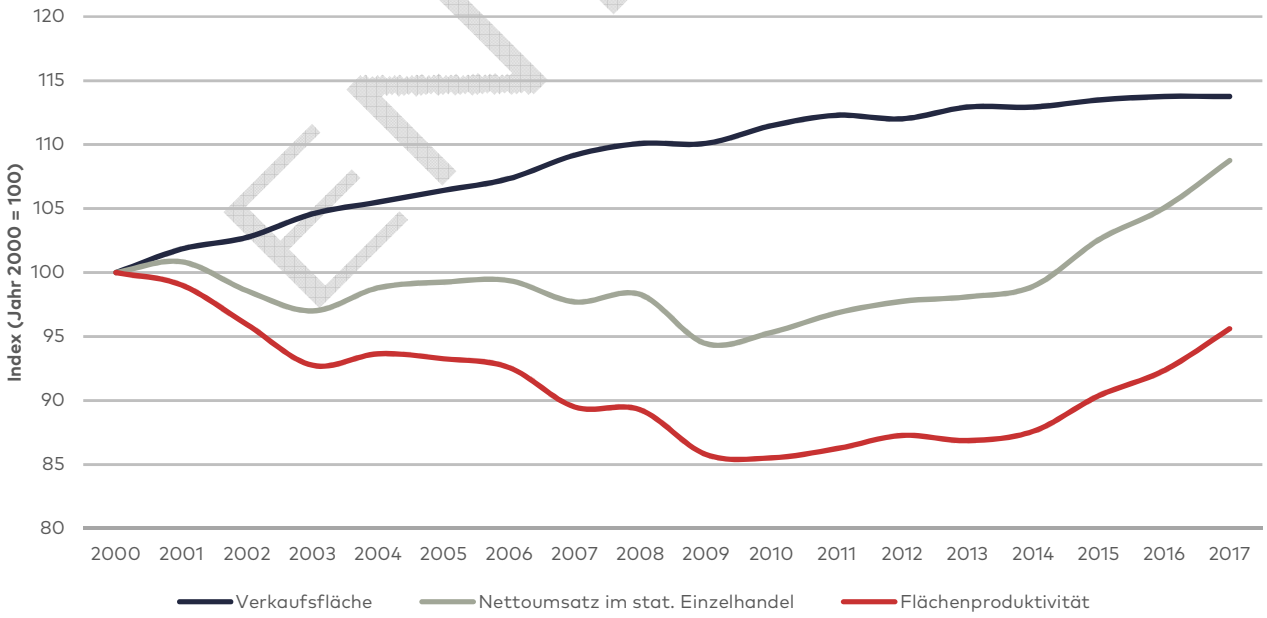


Abbildung 2: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 2000 bis 2017
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE)

[3] vgl. Hahn Gruppe 2018.
[4] vgl. HDE 2018.

ENTWURF

Inzwischen nehmen die Flächenproduktivitäten deutlich stärker zu. Dies lässt sich einerseits auf steigende Umsätze im Zuge der guten konjunkturellen Entwicklung in Deutschland zurückführen. Andererseits erwirken auch Preissteigerungen (insb. im Lebensmittelbereich) einen Anstieg des Umsatzes je Quadratmeter.

In Hinblick auf die Entwicklung der Verkaufsfläche in Deutschland ist seit 2007 ist zunehmend eine Abschwächung des Wachstums bzw. eine Stagnation zu erkennen. Die Gründe hierfür liegen u. a. in dem sukzessive gesättigten Marktniveau, dem erstarkenden Online-Handel und den daraus resultierenden Insolvenzen prägender Einzelhandelskonzerne wie Schlecker, Praktiker, Strauss-Innovation, etc. Expansive Einzelhandelssegmente sind aktuell insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel sowie Fachmarktzentren.

Online-Handel: Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und wird laut Prognosen im Jahr 2019 bei rd. 57,8 Mio. Euro (rd. 10,8 % des Einzelhandelsumsatzes) liegen (siehe Abbildung 3). Es sind allerdings sortimentsspezifisch große Unterschiede festzustellen. 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 von über einem Viertel der Umsätze auf.

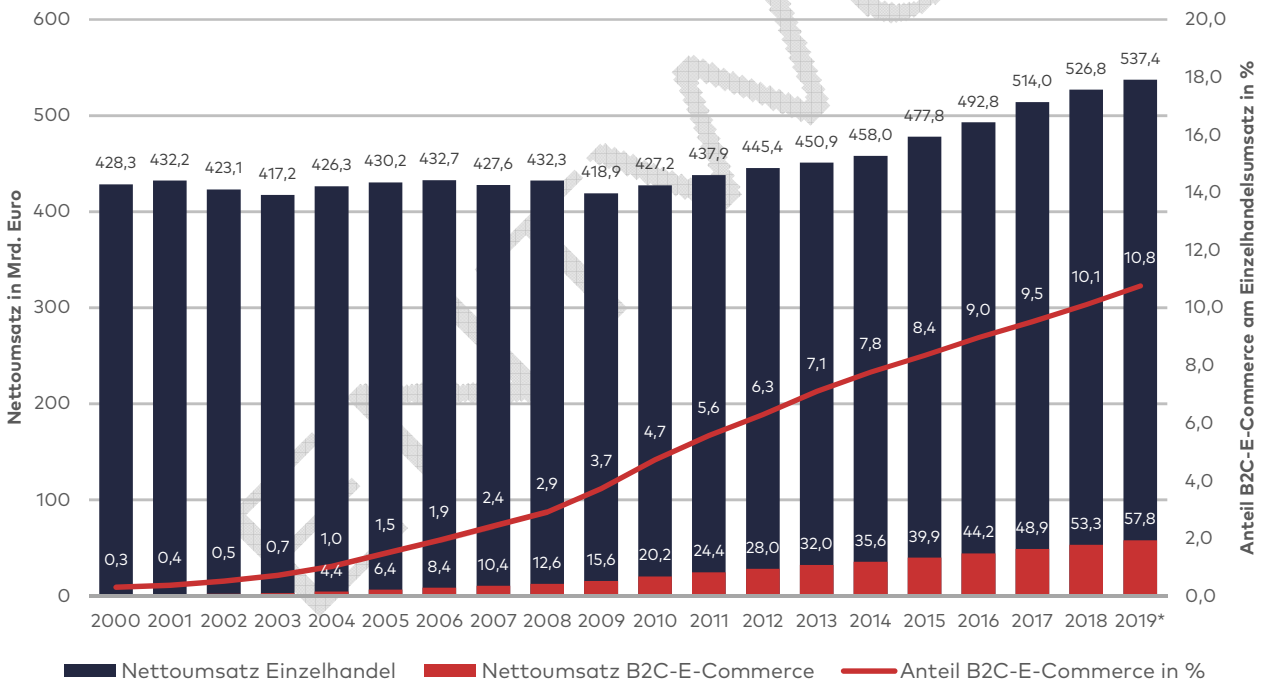


Abbildung 3: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); *Prognose.

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist[5], sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang mit rd. 2,2 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen[6]. Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen

[5] Unterhaltungselektronik rd. 31,0 %, Fashion & Accessoires rd. 27,7 %, Freizeit & Hobby rd. 26,4 %, Büro & Schreibwaren rd. 22,6 % (vgl. HDE/IFH 2019).

[6] Vgl. HDE/IFH 2017.

aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden.

Für die Städte und Gemeinden der StädteRegion Aachen werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des periodischen Bedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung allerdings eine bereits jetzt erkennbare, disruptive Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen, kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr begrenzten Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien). Jedoch hat auch der Online-Handel die Service- und Erlebnisorientierung der Verbraucher erkannt und versucht in den letzten „stationären Tugenden" Beratung, Service und Erlebnis mittels telefonischer Stilberatung (z. B. Outfittery), Same-Hour-Delivery (z. B. Amazon Prime Now) und stationären Showrooms in Großstädten (z. B. Zalando) zu punkten.

Fokus: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

Die bereits seit längerem beobachtbaren Entwicklungstrends zu weniger und größeren Einheiten sowie die zunehmende Standortvergesellschaftung in Form von Fachmarktstandorten haben in den vergangenen Jahren weiter an Bedeutung gewonnen. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich dabei grundsätzlich wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder" und „Folgeeffekt" nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist.

Wandel der Betriebsformen: Der in den letzten Jahrzehnten vollzogene Wandel der Betriebsformen umfasst erhebliche Veränderungen der Betriebs- und Standortstrukturen im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel. Betrachtet man beispielsweise die Entwicklung der absoluten Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im Lebensmitteleinzelhandel, so lässt sich deutschlandweit ein Rückgang i. H. v. 14 % attestieren (vgl. Abbildung 3).

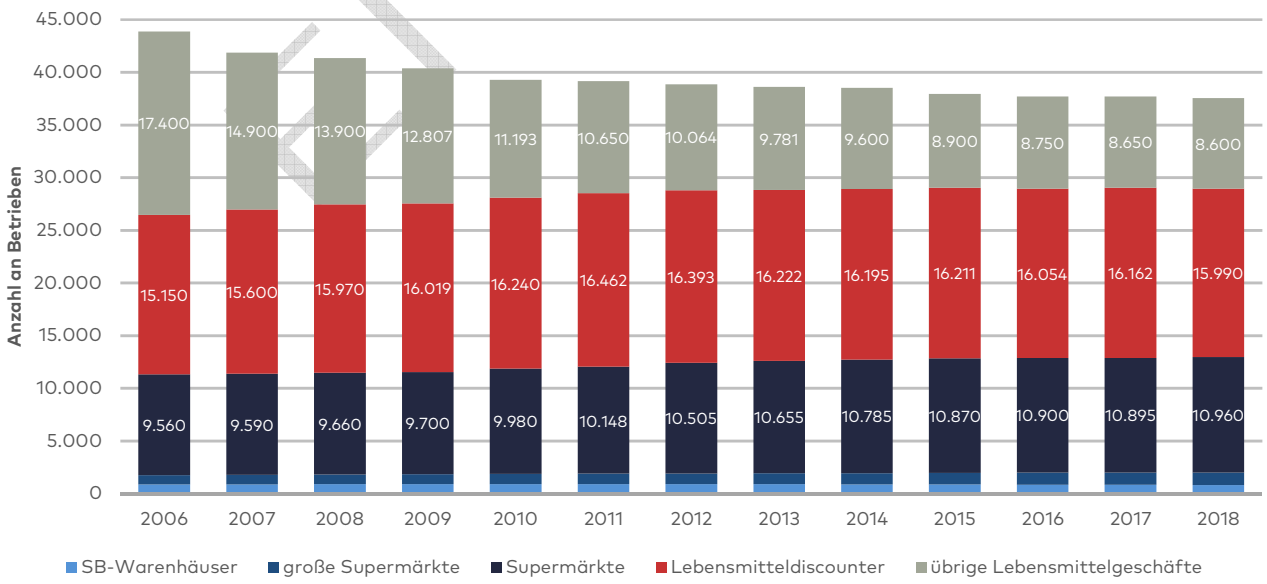


Abbildung 4: Entwicklung der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im Lebensmitteleinzelhandel nach Betriebstypen (BRD)
Quelle: Darstellung Stadt + Handel nach EHI Retail Institute 2018.

ENTWURF

Differenziert man die Gesamtwerte nach den jeweiligen Betriebstypen, sind jedoch deutliche Entwicklungsunterschiede zu erkennen. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (hinsichtlich Anzahl der Betriebe und Umsätze) ergeben sich insbesondere für die Lebensmittelsupermärkte. Gerade diese Warengruppe profitiert maßgeblich von der zunehmenden Verbreitung gesundheits- und nachhaltigkeitsorientierter Lebensstile. Verdeutlicht wird dieser Trend durch den deutschlandweiten Ausbau des Filialnetzes zwischen 2006 und 2018 um 1.400 Standorte (+ 15 %). Darin enthalten ist auch ein deutlicher Ausbau des Filialnetzes von Bio-Supermärkten. Ein analoges Bild ergibt sich für die großen Supermärkte/Verbrauchermärkte (> 2.500 m² G-VKF), welche sogar ein Wachstum um 34 % verzeichnen konnten (+ 297 Märkte).

Im Gegensatz dazu befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter, nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und teilweise den 2000er Jahren, gegenwärtig im Übergang zu einer Reifephase. Von 1975 bis ins Jahr 2006 verzehnfachte sich die Anzahl der Verkaufsstellen in Deutschland. Anschließend kam es zu einer deutlich verlangsamten Entwicklung (zwischen 2006 und 2011: + 8 %), die inzwischen partiell in eine degressive Entwicklung umgeschlagen ist (zwischen 2006 und 2011 bundesweit: - 2 %). Diese Entwicklung ist dabei jedoch maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes der Marktteilnehmer infolge eines Trading-Up-Prozesses und Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen der Betriebsform.

Das Gros der Rückgänge betrifft die kleinen Lebensmittelgeschäfte, deren Anzahl sich binnen der letzten zehn Jahre bundesweit halbiert hat. Nahmen diese Betriebe noch im Jahre 2006 qua Anzahl die bedeutendste Stellung unter den Angebotsformen im Lebensmitteleinzelhandel ein, so ist ihr gegenwärtiger Anteil mit 23 % doch inzwischen deutlich hinter demjenigen der Lebensmitteldiscounter (43 %) und der Supermärkte (29 %) zurückgefallen. Mit Blick auf die Nachfolgeproblematik und das ungünstige Marktumfeld werden diese Entwicklungen auch perspektivisch anhalten. Ferner ist seit Mitte der 2000er Jahre auch bei den SB-Warenhäusern eine Sättigungsgrenze erreicht, die in den vergangenen Jahren sowohl in Bezug auf die Anzahl der Betriebe als auch auf die Umsatzkennwerte und Verkaufsflächen rückläufige Entwicklungen zu verzeichnen hatten.

Verkaufsflächen- und Umsatzentwicklungen: Parallel zu der sinkenden Anzahl von Verkaufsstätten im Lebensmitteleinzelhandel ist eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten (vgl. Abbildung 5). Dieses Flächenwachstum war in den letzten Jahrzehnten insbesondere in Fachmarktstandorten auszumachen und ergibt sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (Verbreiterung der Gangbereiche Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Angebotsbreite und -tiefe infolge der aktuellen Konsumtrends (wachsende Angebotsvielfalt und Bedeutung von Frischware, Bio- und Convenience-Produkten, Singlepackungen). Bei den Lebensmitteldiscountern ist zeitgleich zu den sinkenden Filialzahlen eine stagnierende bzw. moderat steigende Verkaufsfläche zu verzeichnen. Dies ist dabei Resultat eines grundlegenden Trading-Up Prozesses des Betriebstypus, welcher im Bereich der Expansion und der Modernisierung von Bestandsstandorten eine deutliche Tendenz zu signifikant größeren Markteinheiten (1.200-1.500 m²

ENTWURF

VKF) erkennen lässt und mit einer Überprüfung/Straffung des Standortnetzes durch die Marktteilnehmer einhergeht.

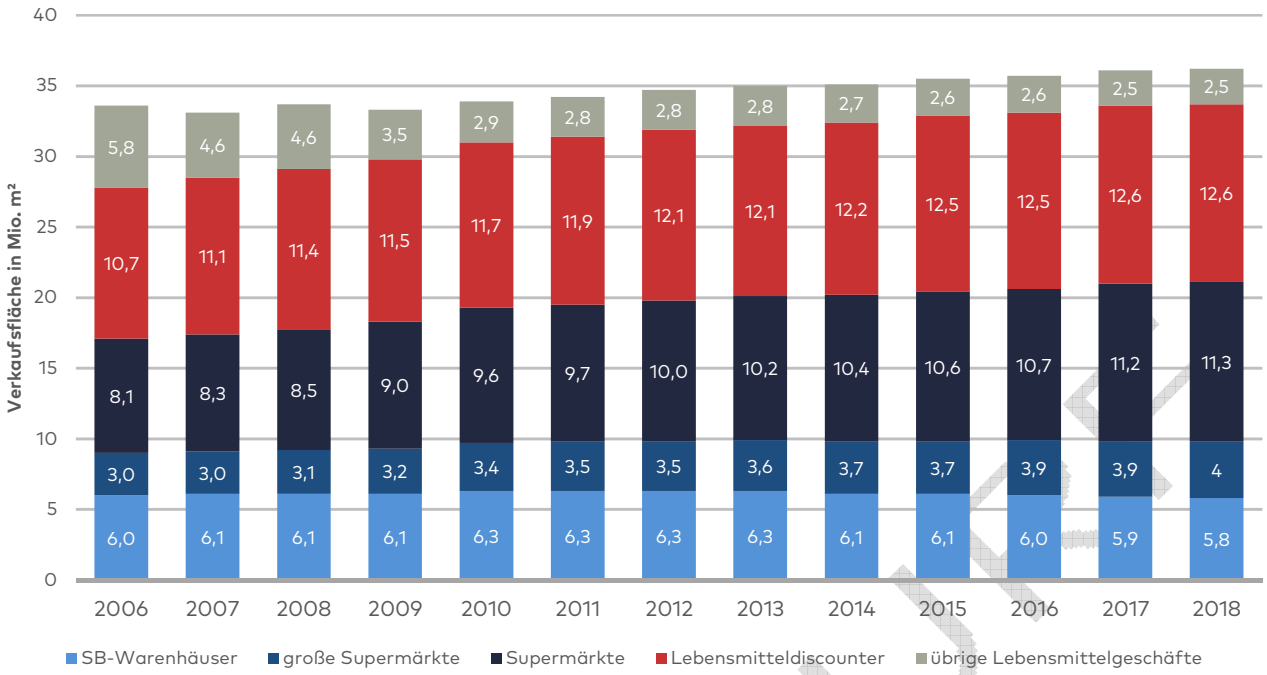


Abbildung 5: Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen
Quelle: Darstellung Stadt + Handel nach EHI Retail Institute 2018.

Das anhaltende Verkaufsflächenwachstum lässt sich exemplarisch am Beispiel des Lebensmitteleinzelhandels nachvollziehen. Lag die durchschnittliche Verkaufsfläche eines Lebensmitteldiscounters 2001 noch bei 525 m² und diejenige eines Supermarktes bei 1.114 m², so sind zwischenzeitlich durchschnittliche Marktgrößen von 720 m² (LM-Discounter, 2011) bzw. 1.290 m² (Supermarkt, 2009) erreicht.[7] Für beide Betriebsformen wird in Abhängigkeit von der konkreten Lage aktuell von einer Mindestbetriebsgröße von 800 m² bzw. 1.500 m² VKF bei Neuansiedlungen ausgegangen.[8]

Als Reaktion auf zunächst sinkende Marktanteile und auf die gewandelte Verbrauchernachfrage sind auch im Segment der Supermärkte deutliche Umstrukturierungen erkennbar. Diese zeigen sich insbesondere in einer differierenden Sortimentsausrichtung (Frischesegment, Auswahl an Eigenmarken; Convenience Ausrichtung, Gastronomie) und einer attraktiven, zumeist großzügigeren Ladengestaltung, welche auch mit einer wachsenden Verkaufsflächengröße je Betriebseinheit einhergeht (vgl. Abbildung 6).

ENTWURF

[7] vgl. EHI 2013.
[8] In Abhängigkeit von der Lage und Stadtgröße

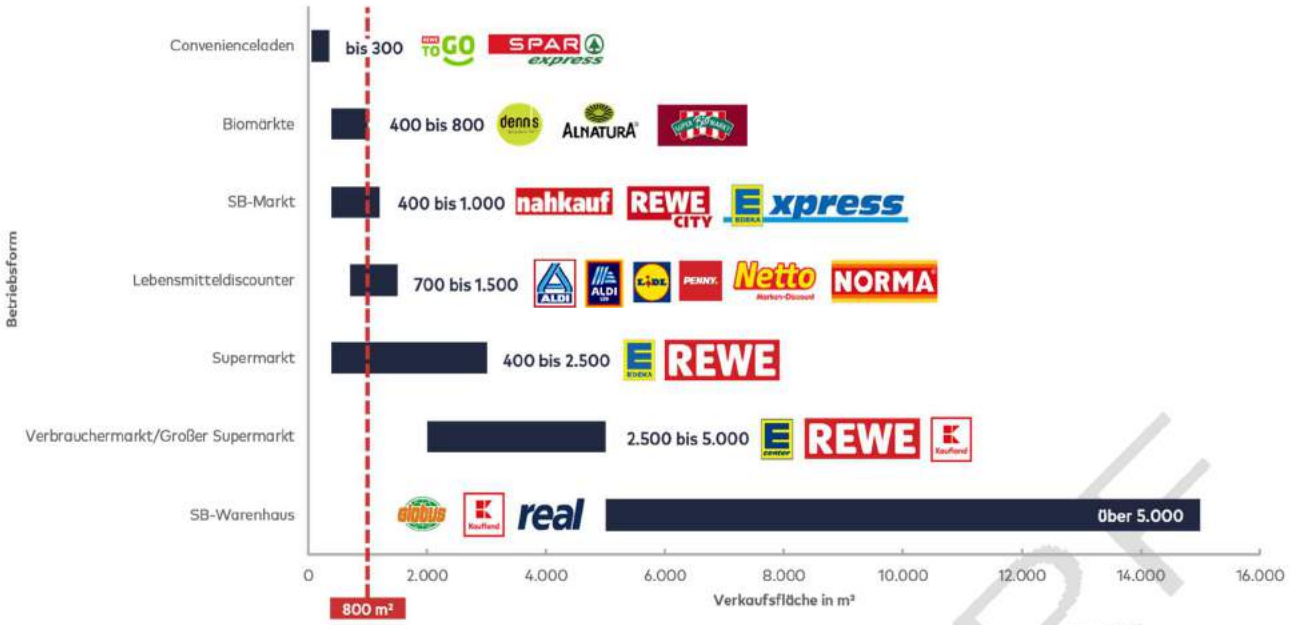


Abbildung 6: Spanne der Verkaufsflächen nach Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel
Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis ILG (2016) Der Mieter im Fokus. Handelsimmobilien neu denken.

Unternehmens- und Umsatzkonzentrationen: Fusionen, Übernahmen und internes Wachstum haben in den vergangenen Jahrzehnten zu sukzessiven Konzentrationsprozessen von Unternehmen und Umsätzen in nahezu allen Teilsegmenten des Einzelhandels geführt. So sind im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel partiell bereits Oligopolisierungstendenzen erkennbar, die in der Folge auch eine Sektoruntersuchung des Bundeskartellamtes im Zusammenhang mit der Übernahme der Tengelmann/Kaisers Märkte nach sich zog.[9] So weisen die dominierenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe gegenwärtig bereits einen Marktanteil von rd. 90 % auf, wobei zwei Drittel des Umsatzes auf die TOP 5 Betreiber entfallen.[10]

Auch der Drogeriewareneinzelhandel weist hohe Unternehmens- und Umsatzkonzentrationen auf. Als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen und damit einhergehend starken Rückgängen der Drogeriemärkte (vgl. Abbildung 7) lässt sich aktuell ein lebhaftes Expansionsgeschehen der verbliebenen Marktteilnehmer beobachten, welches sich jedoch im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung im Einzugsbereich der Märkte (insbesondere in den Mittel- und Oberzentren) fokussiert. So liegt die zur Wirtschaftlichkeit erforderliche Einwohnerzahl je nach anstehendem Kaufkraftniveau für einen marktadäquaten Drogeriewarenfachmarkt bei 10.000-15.000, teilweise 20.000 Einwohner.

[9] vgl. Bundeskartellamt (2014): Sektoruntersuchung Lebensmitteleinzelhandel.
[10] vgl. BMVBS (2013): Nahversorgung in ländlichen Räumen.

ENTWURF

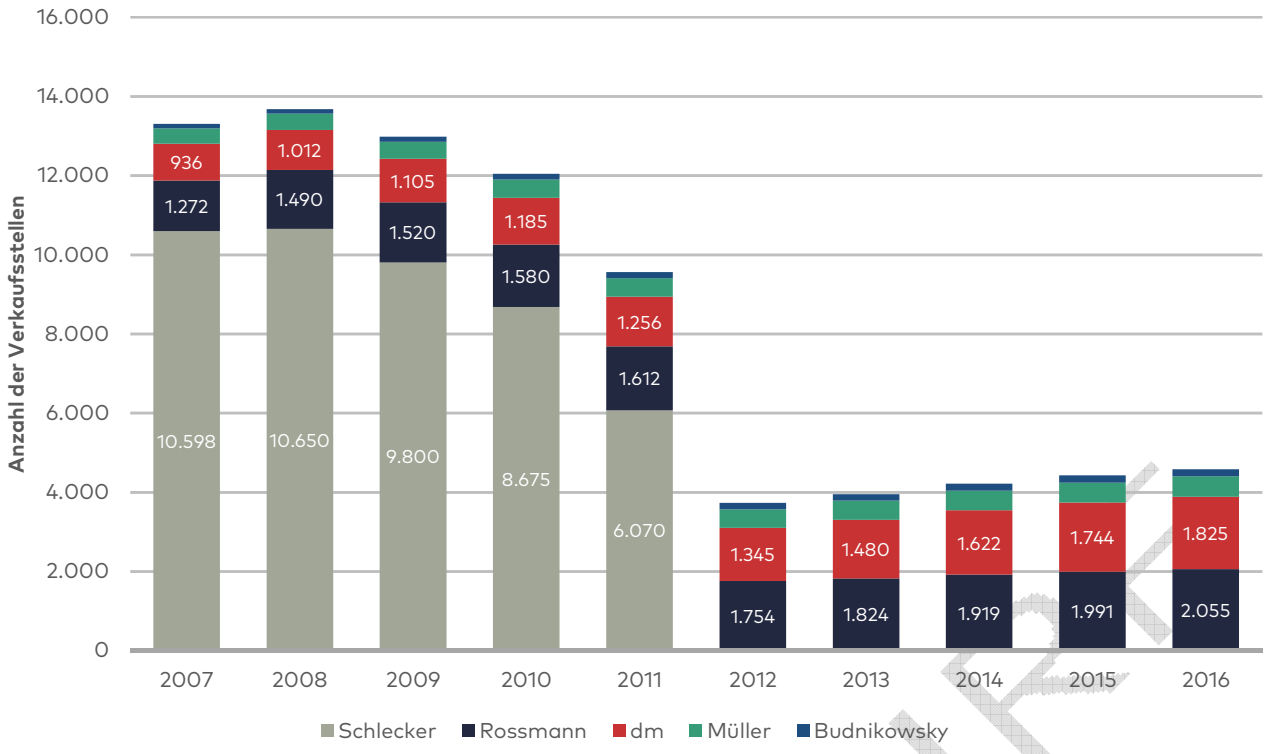


Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl der Drogeriemärkte in Deutschland 2006-2016
Quelle: Darstellung Stadt + Handel nach EHI Retail Institute 2017.

Standortentwicklung: Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes).

Mit dem Dimensionssprung der Märkte sind auch die Expansionsziele hinsichtlich der Mindesteinwohnerzahl im Einzugsbereich eines Betriebes des Lebensmittel- bzw. Drogeriewarensegmentes gestiegen (vgl. Tabelle 2). Im Bereich Lebensmittel lag diese im Jahre 2000 noch bei rd. 3.500 Einwohnern, während heute üblicherweise mindestens 5.000 Einwohner benötigt werden, um beispielsweise die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Discounters unter Wettbewerbsbedingungen gewährleisten zu können. Damit einhergehend steigen auch die Anforderungen an die Anzahl der Parkplätze und die Größe des Grundstücks.

ENTWURF

Tabelle 2: Expansionsanforderungen ausgewählter Lebensmitteldiscounter

Kriterium	Netto	Lidl
Einwohnerzahlen im Einzugsgebiet	min. 3.500	min. 5.000 Kernort min. 15.000 Einzugsgebiet
Grundstücksgrößen	ab 4.500 m²	ab 2.000 m²
Verkaufsfläche	800-1.200 m²	1.000 bis 1.400 m², im urbanen Gebiet ab 600 m²
Kundenparkplätze	min. 60	im Standard min. 100
Sonstige Kriterien	Wohnortsnah, gute Sichtbarkeit	Hochfrequentierte Lagen mit guter verkehrstechnischer Erreichbarkeit und Sichtbarkeit Gute Anlieferungsmöglichkeiten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Expansionsbroschüre Netto Markendiscount[11] und Angabe Lidl Expansion[12].

Insbesondere in ländlichen Räumen ist dabei die Tendenz zu zumeist autokundenorientierten Standortgemeinschaften in Form von Fachmarktagglomerationen von Einzelhandelsanbietern mit Hauptsortimenten im erweiterten Grundbedarf gegeben (Idealkombination Lebensmittelmärkte und Drogeriefachmarkt; Konzessionäre und Textil/Schuh-Fachmarkt). In Kombination mit der Entdichtung des Marktnetzes und der Entwicklung immer größerer Betriebseinheiten wird Nahversorgung demnach im zunehmenden Maße überörtlich bedeutsam und auch regionalplanerisch relevant. Diesbezüglich ist das Handlungserfordernis kommunaler und regionaler Einzelhandelssteuerung zur Umsetzung der Ziele der Raumordnung klar erkennbar.

Distanzhandel im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel: Neben dem klassischen stationären Einzelhandel gewinnt auch der Online Handel (E-Commerce bzw. M-Commerce[13]) zunehmend an Bedeutung. Im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels sowie der Drogeriewaren vollzieht sich der Online-Handel bislang noch in einem vergleichsweise geringen Maße, was insbesondere auf die diffizile Transportlogistik (Kühlkette), die erhöhte Discountorientierung der Verbraucher[14] und die bislang noch nicht in einem ausreichenden Maße erfolgreich umgesetzten Konzepte des Online-Handels bzw. von Abholstationen zurückzuführen ist. Insbesondere in den Metropolen sind aufgrund der Ballungsvorteile in den vergangenen Jahren erfolgversprechende Modelle zur Lieferung von Lebensmitteln umgesetzt worden, die sich einer schnell wachsenden Beliebtheit erfreuen.

3.2 ENTWICKLUNGEN AUF DER NACHFRAGESEITE

Neben den skizzierten Veränderungen auf der Angebotsseite nehmen auch Veränderungen auf der Nachfragseite Einfluss auf die Handelslandschaft. Die derzeit beobachtbaren Verwerfungen im Einzelhandel sind dabei lediglich Vorboten der zukünftigen Entwicklungen. Umso wichtiger ist es, die innenstadtbezogenen Wandlungsprozesse systematisch zu erfassen und in ihren Zusammenhängen zu bewerten. Dabei lassen sich folgende Entwicklungsmuster erkennen.

[11] Netto Markendiscount: Gehen Sie mit uns auf Expansions-Kurs. Ihr qualifizierter Nahversorger.

[12] vgl. www.lidl-immobilien.de/wir-suchen.

[13] Verkauf z. B. per Smartphone bzw. Applikation

[14] Welche ein Durchreichen der zusätzlichen Transport- und Logistikkosten auf den Verbraucher nahezu unmöglich macht.

ENTWURF

Gesellschaftlicher Wandel: Der gesellschaftliche Wandel wird insbesondere durch die Individualisierung geprägt, die sowohl einen grundlegenden Wertewandel bewirkt, als auch ein Einflussfaktor im demografischen Wandel (s. u.) ist. Der Drang nach Selbstverwirklichung sowie die Ausdifferenzierung von Lebensstilen führen zu vielfältigeren Ansprüchen an den Stadtraum und den Einzelhandel. Die Innenstadtbesucher von morgen bewegen sich dabei in höchst hybriden Lebens- und Konsumwelten und haben ein tiefes Bedürfnis nach Erlebnis auf der einen Seite sowie Authentizität und lokalem Kontext auf der anderen Seite.

Raumentwicklung: Damit einher geht eine zunehmende „Kraft des Ortes", welche u. a. ein Grund für die Debatte um Schwarmstädte und Reurbanisierungstendenzen ist. Dabei ist dieser Teilaspekt des „genius loci" nicht neu. Neu ist allerdings, dass in einer zunehmend digitalen Welt ein tiefes Bedürfnis nach lokaler Verankerung oder „Rückbettung"[15] in einen physischen Kontext entsteht und sich u. a. in der Innenstadt als städtischen Treffpunkt für die nomadische und digitale Gesellschaft manifestiert.

Digitalisierung: Die Wirkungen des Online-Handels auf den stationären Einzelhandel werden bereits in Kapitel 3.1. thematisiert. Allerdings erstreckt sich die Digitalisierung auch auf weitere Handlungsfelder der Innenstadt – von Infrastrukturinvestitionen auf dem Weg zur „Smart City" bis zum sinkenden Bedürfnis nach physischem Besitz (und damit zu anderen Konsumverhaltensmustern) in der Share Economy.

Bevölkerungsrückgang: Für Deutschland hat das Statistische Bundesamt eine deutliche Abnahme der Gesamtbevölkerung prognostiziert, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden in der Bevölkerungsentwicklung zu rechnen ist. Gleichzeitig stieg die Anzahl der Privathaushalte seit 1965 stetig an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduzierte. Laut Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes bildeten die Single-Haushalte im Jahre 2015 mit einem Wert von 41,4 % den größten Teil der privaten Haushalte.[16]

Alterung der Bevölkerung: Im Zuge des demografischen Wandels wird die Bevölkerung in Deutschland weniger und durchschnittlich älter. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der über 65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu. Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die (Pkw-)Mobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten und Serviceleistungen für Senioren (u. a. Bringdienste).

Diese soziodemografischen Entwicklungen sowie das damit verbundene rückläufige Marktpotenzial überlagern sich mit umfassenden Konzentrationsprozessen insbesondere im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel und führen in der Folge zu einer Ausdünnung des Filialnetzes und somit letztlich zu längeren Wegen für den Verbraucher. Eine wohnortnahe (fußläufige) adäquate Versorgung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlicheren Raum und in Gebieten mit negativem Wanderungssaldo häufig nicht

[15] vgl. Dieter Läpple (2003): Thesen zur Renaissance der Stadt in der Wissensgesellschaft. In: Jahrbuch Stadt-Region 2003, S. 61-77.

[16] vgl. Website Statistisches Bundesamt (Destatis) 2017: Privathaushalte: Deutschland, Jahre, Haushaltsgröße.

ENTWURF

mehr gesichert, wie auch die Ergebnisse der nachfolgend dargestellten Untersuchung des Thünen-Instituts für Ländliche Räume zur Erreichbarkeit von strukturprägenden Lebensmittelmärkten in Deutschland nahelegt (vgl. Abbildung 8). Jedoch ergeben sich auch in Kernstädten durchschnittliche Entfernungen von etwa 1.500 m bis 2.000 m, wodurch eine fußläufige Erreichbarkeit nicht überall verfügbar ist.

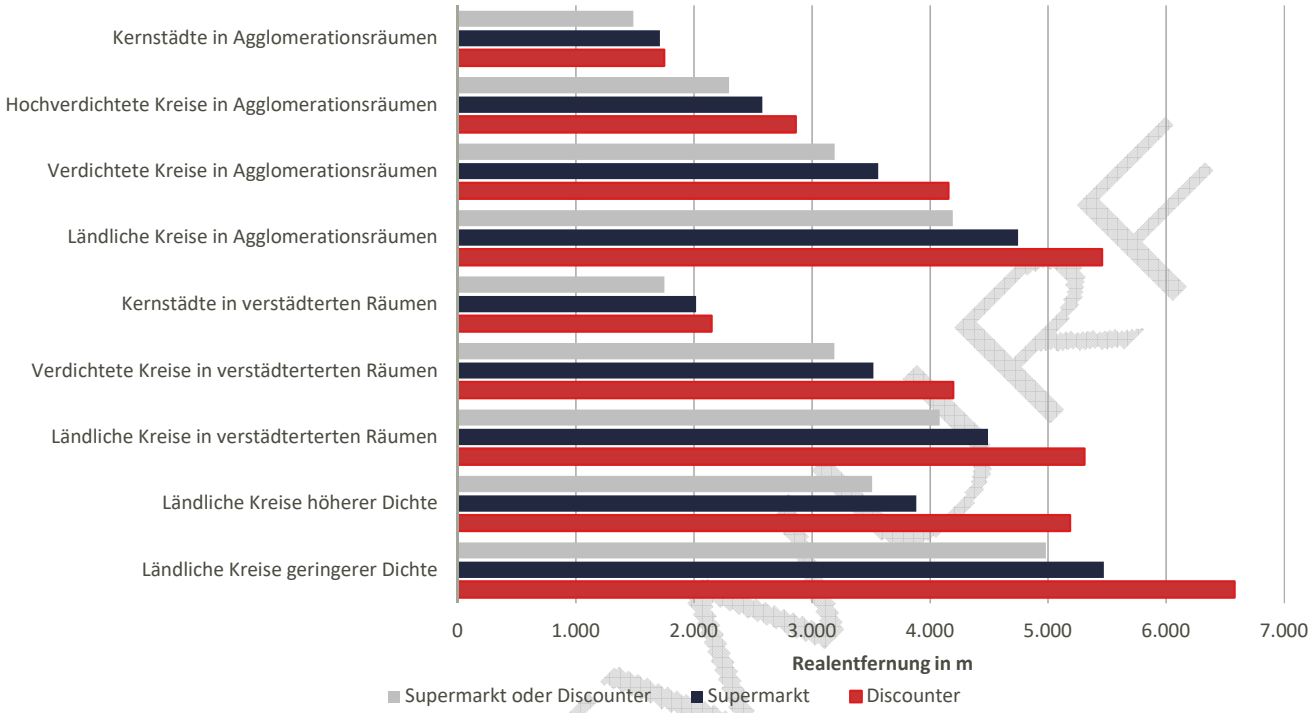


Abbildung 8: Erreichbarkeit von Supermärkten und Discountern (Realentfernung in m) nach Kreistypen des BBSR
Quelle: Darstellung Stadt + Handel nach: Neumeier, Stefan (2014): Modellierung der Erreichbarkeit von Supermärkten und Discountern.

Veränderte Einkommensverhältnisse und die Ausgabenstruktur der Konsumenten: Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung nicht zu einer analogen Erhöhung der Ausgaben im Einzelhandelsbereich. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird hingegen für Dienstleistungs- und Freizeitaktivitäten sowie für das Wohnen ausgegeben. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben[17] in der Summe seit Jahren stagnieren bzw. zurückgehen (vgl. Abbildung 9). 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.

[17] 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.

ENTWURF

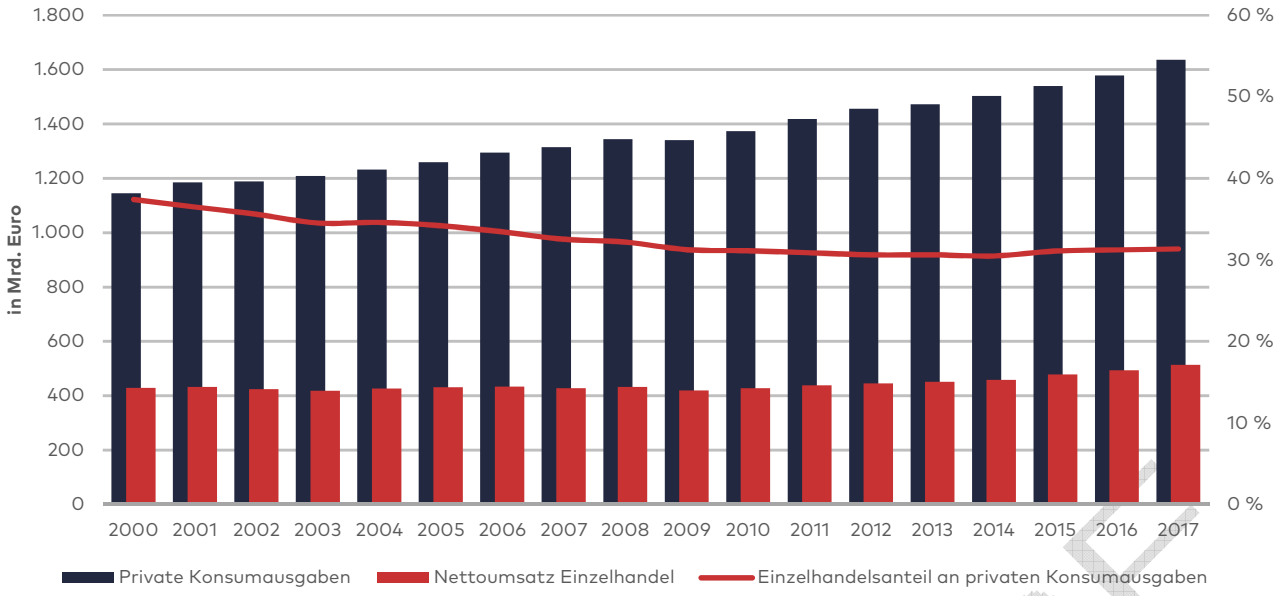


Abbildung 9: Entwicklung der Konsumausgaben und des Einzelhandelsumsatzes in Deutschland 2000-2017
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Verändertes Einkaufsverhalten der Verbraucher: In den letzten Jahrzehnten hat sich in Deutschland ein gesellschaftlicher Wertewandel vollzogen, der dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend einen immateriellen Erlebniswert beimisst. Aus diesem Grund ist eine Aufspaltung des Einkaufs in ein Segment „Erlebniseinkauf" und in ein Segment „Versorgungseinkauf" zu beobachten. Während sich der Erlebniseinkauf durch die Faktoren Qualität, Status und Atmosphäre auszeichnet, stehen beim Versorgungseinkauf vorrangig der Preis und die schnelle Erreichbarkeit im Fokus der Konsumenten.

Entwicklungstrends im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel: Entscheidende Veränderungen auf der Nachfrageseite sind in der soziodemografischen Bevölkerungsstruktur, dem Einkaufsverhalten sowie den Konsumtypen auszumachen. Durch eine gestiegene Mobilität der Verbraucher und wachsende Ansprüche an Preis und Sortimentsauswahl sowie an die Standorte an sich (z. B. Kopplungsmöglichkeiten), hat insbesondere die sogenannte „Nearest-Center-Bindung" im Sinne einer primären Orientierung auf die zum Wohnort nächstgelegene Verkaufseinrichtung, spürbar an Bedeutung verloren.

Individualmobilität der Konsumenten: Mit der wachsenden Motorisierung in den vergangenen Jahrzehnten entwickelte sich im Zusammenspiel mit den Marktentwicklungen die fußläufige Nahversorgung vor allem im ländlichen Raum in eine motorisierte Fernversorgung. Die verbreitete Pkw-Verfügbarkeit ermöglicht heute vielen Konsumenten eine hohe räumliche Nachfrageflexibilität bei der Auswahl der Einkaufsstätten. Da gleichzeitig auch die Ansprüche der Verbraucher an die Einzelhandelseinrichtungen gestiegen sind, werden verkehrsgünstig gelegene Standorte mit einem großen Parkplatzangebot sowie einem gut sortierten, preisgünstigen Warenangebot häufig bevorzugt aufgesucht.

Um die für den Einkauf zurückzulegenden Distanzen möglichst zeitsparend zu bewältigen, werden Einkaufswege zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Darüber hinaus tätigen viele Konsumenten nur noch ein- bis zweimal wöchentlich einen Lebensmitteleinkauf, welcher aufgrund der Menge an gekaufter Ware die PKW-Nutzung voraussetzt.

ENTWURF

Auf der anderen Seite ist insbesondere in Großstädten und bei jüngeren Personengruppen die Bedeutung des Pkw als Verkehrsmittel (und damit auch der Motorisierungsgrad) in den letzten Jahren zurückgegangen. Der innerstädtische Einzelhandel muss sich hinsichtlich seines Serviceangebotes also nicht nur auf ein im Wandel begriffenes Mobilitätsverhalten einstellen (z. B. vermehrte Nutzung von Car-Sharing-Diensten und öffentlichen Verkehrsmitteln), sondern muss auch auf veränderte Kundengewohnheiten (z. B. Warenlieferung, Ausnutzung von Omni-Channel-Marketing) reagieren.

Segmentierung der Nachfragemärkte: Neben dem für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel immer noch prägenden preisbewusste Einkauf im niedrigpreisigen Segment (Preiskauf/Discount-Shopping) haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf (Convenience-Shopping) und weiter ausdifferenzierte Lebensstile (z. B. Lifestyles of Health and Sustainability) mit ihren bewussten und nachhaltigen Einkaufsorientierungen an Bedeutung gewonnen. Infolge dieser zunehmenden Pluralisierung haben sich auch die entsprechenden Ausrichtungen der Betriebstypen der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsanbieter diversifiziert.

ENTWURF

4 Die StädteRegion Aachen

Die für die Bearbeitung der einzelnen Arbeitspakete der Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzepts relevanten Standortfaktoren werden nachfolgend dargestellt.

Die StädteRegion ist im Jahr 2009 aus dem ehemaligen Kreis Aachen sowie der kreisfreien Stadt Aachen gebildet worden. Auf einer Fläche von 706,95 km² umfasst die StädteRegion die Kommunen Aachen, Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Roetgen, Simmerath, Stolberg sowie Würselen. Dabei unterscheiden sich die naturräumlichen Gegebenheiten im Gesamtgebiet deutlich. Gerade der südliche Bereich der Region wird durch die Eifel geprägt und weist somit andere siedlungsstrukturelle Voraussetzungen auf als der eher verdichtete Norden. Insgesamt zählte die StädteRegion zum 31.12.2017 554.068 Einwohner[18]

Zentralörtliche Gliederung

Die angesprochenen Unterschiede innerhalb der Region werden durch die Betrachtung der zentralörtlichen Gliederung verdeutlicht. Dabei gilt es zu beachten, dass die StädteRegion Aachen unmittelbar an die Niederlande sowie Belgien angrenzt. Die beiden Nachbarländer verfügen nicht über eine entsprechende zentralörtliche Hierarchisierung der Städte und Gemeinden, weisen jedoch ebenfalls eine Vielzahl von Mittelstädten sowie einige Großstädte in der näheren Umgebung der StädteRegion auf.

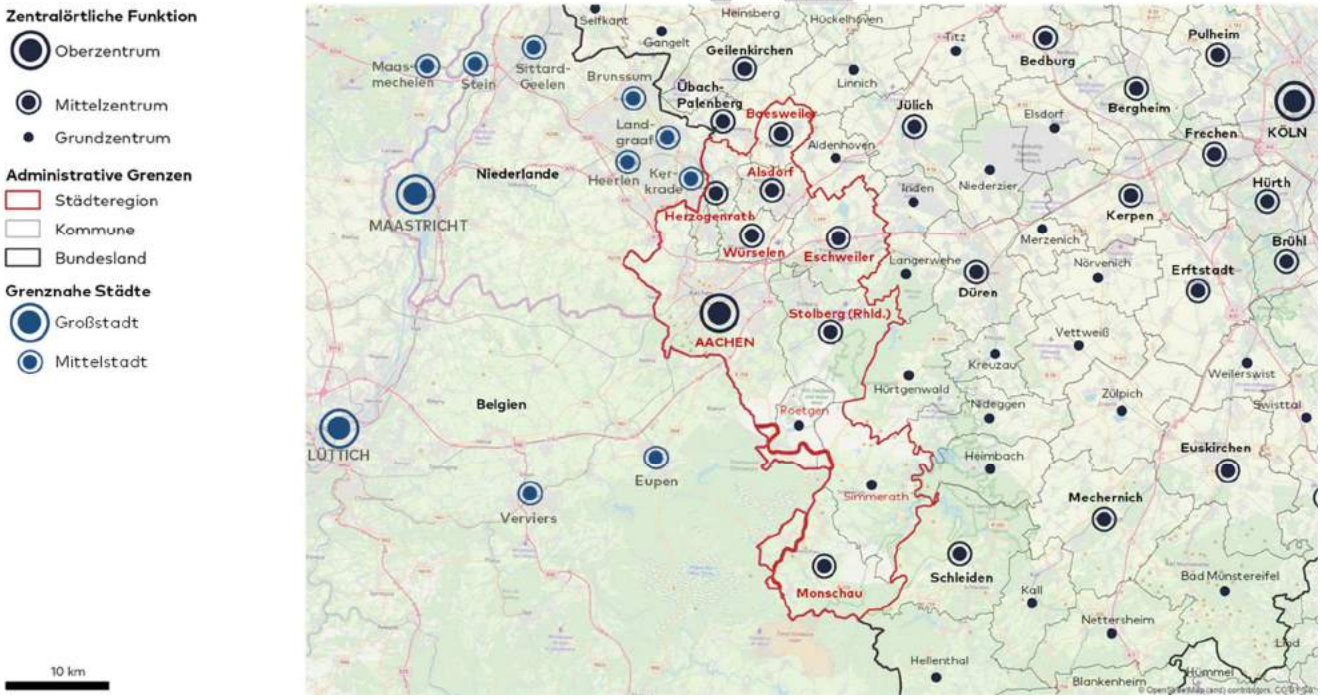


Abbildung 10: Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen der StädteRegion Aachen.
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (Daten verändert), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Stadt Aachen bildet das einzige Oberzentrum in der StädteRegion und übernimmt damit eine Versorgungsfunktion für die gesamte Region im Bereich des spezialisierten Bedarfs. Der nördliche Bereich der Region ist durch eine Vielzahl von Mittelzentren geprägt, die im direkten Wettbewerb stehen. Hier fällt auf,

[18] IT.NRW

dass lediglich die östlichen Kommunen eine Versorgungsfunktion für die angrenzenden Grundzentren außerhalb der StädteRegion übernehmen. Bei der Betrachtung der westlichen Grenze zu den Niederlanden fällt auf, dass im nördlichen Bereich eine Vielzahl von Mittelstädten verortet sind, sodass die Wettbewerbsstrukturen in diesem Gebiet als ausgeprägt zu bewerten sind.

Die zentralörtliche Gliederung in den eher ländlich geprägten südlichen Bereichen der Region ist hingegen recht klar strukturiert. Hier finden sich neben dem Mittelzentrum Monschau die Grundzentren Roetgen und Simmerath, wobei letztgenannte Kommune durch seine Ausstattung durchaus faktisch eine Versorgungsfunktion über die Kommunalgrenzen hinaus übernimmt. Für den südlichen Bereich der StädteRegion ist im Vergleich zum verdichteten Norden auch eine deutlich geringere Wettbewerbsbeziehung zum Nachbarland Belgien zu erkennen.

Bevölkerungsdichte

Die Heterogenität der Region zeichnet sich auch bei der Betrachtung der naturräumlichen Gegebenheiten und der Siedlungsstrukturen ab. So weist die gesamte StädteRegion (784 EW/km²) im Vergleich zum Bundesland Nordrhein-Westfalen (525 EW/km²) eine überdurchschnittliche Bevölkerungsdichte auf. Die Bevölkerungsdichten der einzelnen Kommunen innerhalb der StädteRegion sind jedoch teilräumlich heterogen ausgeprägt. Weist Aachen als hochverdichtetes Oberzentrum eine Bevölkerungsdichte von 1.531 Einwohner/km² auf, so beträgt der Wert in Simmerath lediglich 138 Einwohner/km².

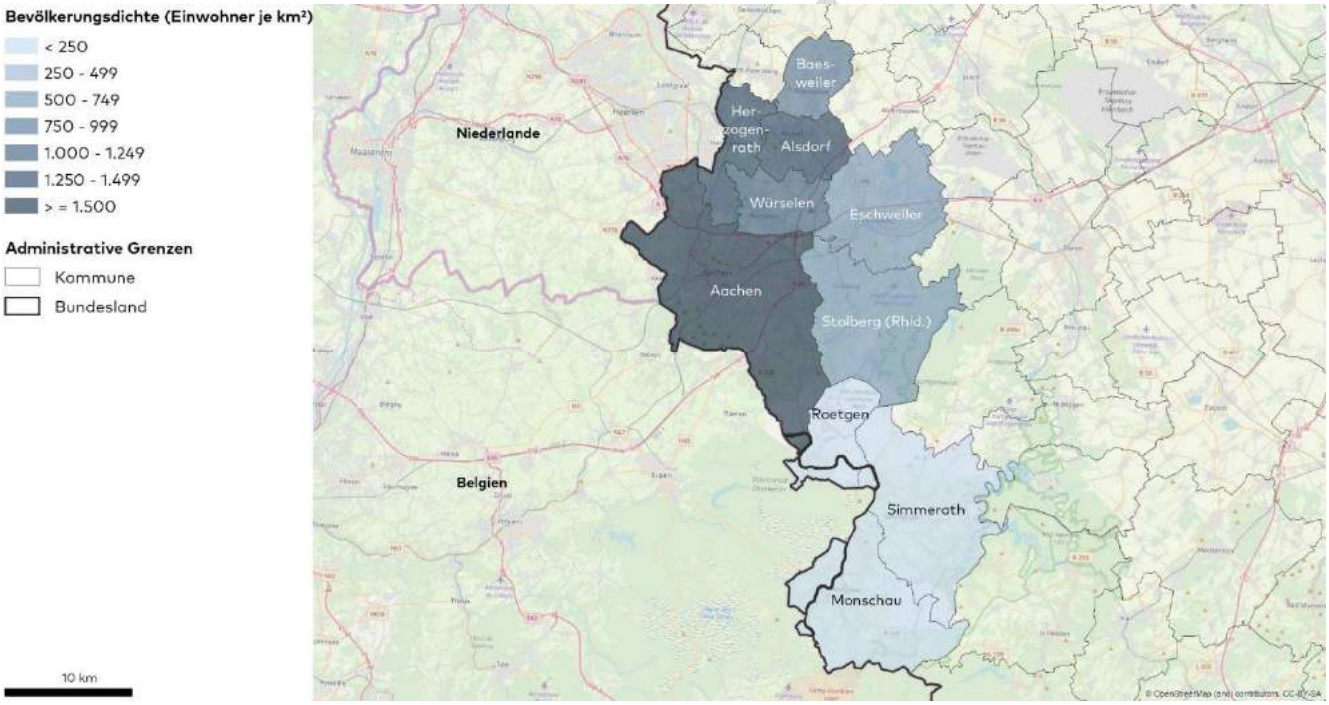


Abbildung 11: Bevölkerungsdichten in der StädteRegion Aachen.
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: it.nrw; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Insgesamt bestätigt die Betrachtung der Bevölkerungsdichten (s. Abbildung 11) in der StädteRegion die ausgeprägten Unterschiede zwischen dem ländlich geprägten Südkreis (Roetgen, Simmerath, Monschau) sowie den weiteren verdichteten Bereichen der StädteRegion. Gleichzeitig zeigt sich, dass die östlichen Kommunen (Eschweiler, Stolberg) eine geringere Einwohnerdichte als die die Kommunen des nördlichen Bereiches (Alsdorf, Baesweiler, Herzogenrath, Würselen) aufweisen.

Diese Unterschiede sind insbesondere darin begründet, dass die Stadt- und Gemeindegebiete im nördlichen Bereich mit den Siedlungsräumen vergleichsweise eng gefasst sind, während in Stolberg und Eschweiler weite Bereiche durch Land- und Fortwirtschaft geprägt werden.

Bevölkerungsentwicklung bis 2024[19]

Das zukünftige Kaufkraftpotenzial in der StädteRegion wird u. a. maßgeblich durch die Bevölkerungsentwicklung beeinflusst. Diese stellt somit einen wesentlichen Faktor bei der Bewertung der zukünftigen Entwicklung des großflächigen Einzelhandels dar.

Für die gesamte Region wird durch den Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) eine positive Bevölkerungsentwicklung von 1,4 % erwartet. Eine teilräumliche Betrachtung (s. Abbildung 12) zeichnet ein differenziertes Bild, das sich nicht in klare Cluster unterteilen lässt. Während im Südkreis für Roetgen bis 2024 eine positive Entwicklung (+ 2,3 %) prognostiziert wird, wird diese für Simmerath (- 2,5 %) und Monschau (- 5,0 %) eher negativ vorausberechnet (s. folgende Abbildung). Weiterhin wird für Alsdorf, Baesweiler und Eschweiler eine leicht negative Entwicklung vorausgesagt, während Stolberg und Herzogenrath eine leicht positive Prognose erhalten. Würselen sowie das Oberzentrum Aachen werden laut der Vorausberechnung hingegen in Hinblick auf die Einwohnerzahlen deutlich wachsen (+ 4,4 % bzw. + 2,8 %).

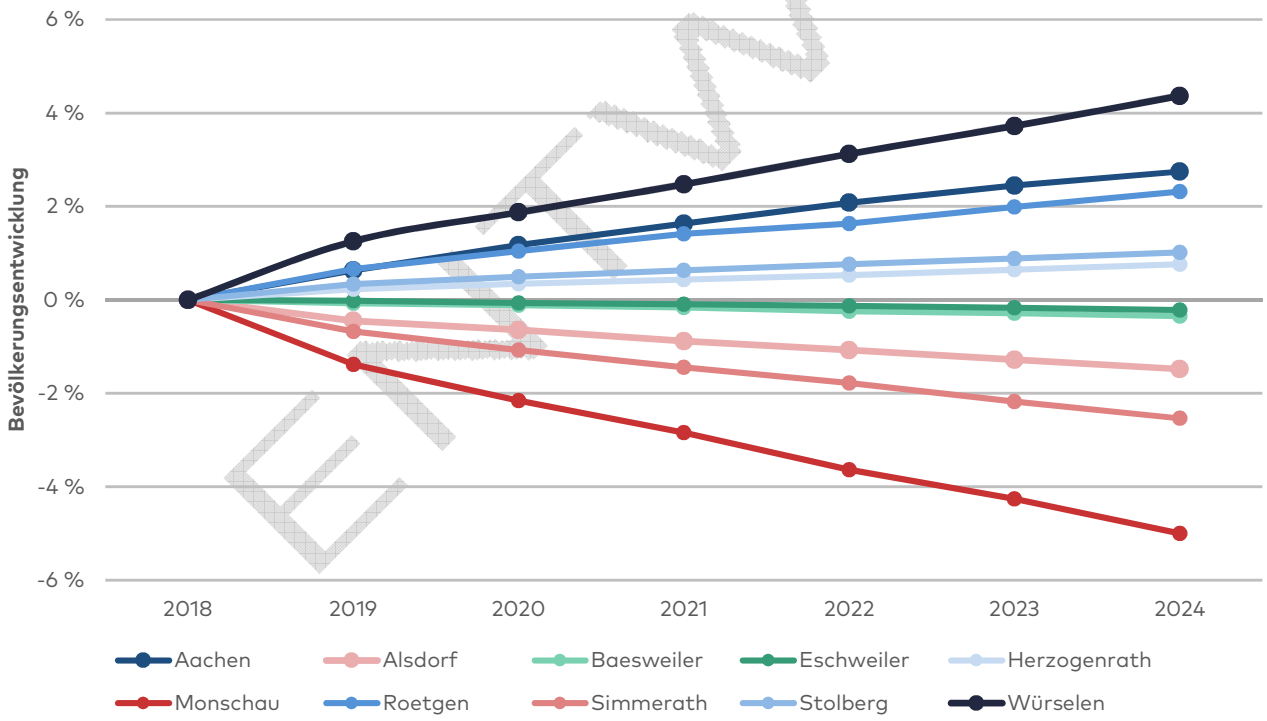


Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung in der StädteRegion Aachen.
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bevölkerungsdaten: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW).

Aus der Bevölkerungsentwicklung ergeben sich somit für die einzelnen Teilräume unterschiedliche Impulse für die Entwicklung des Kaufkraftpotenzials. Dabei lässt sich keine klare Tendenz ableiten, sodass die zukünftige Betrachtung einzelfallbezogen durchgeführt werden muss.

[19] auf Basis von IT.NRW

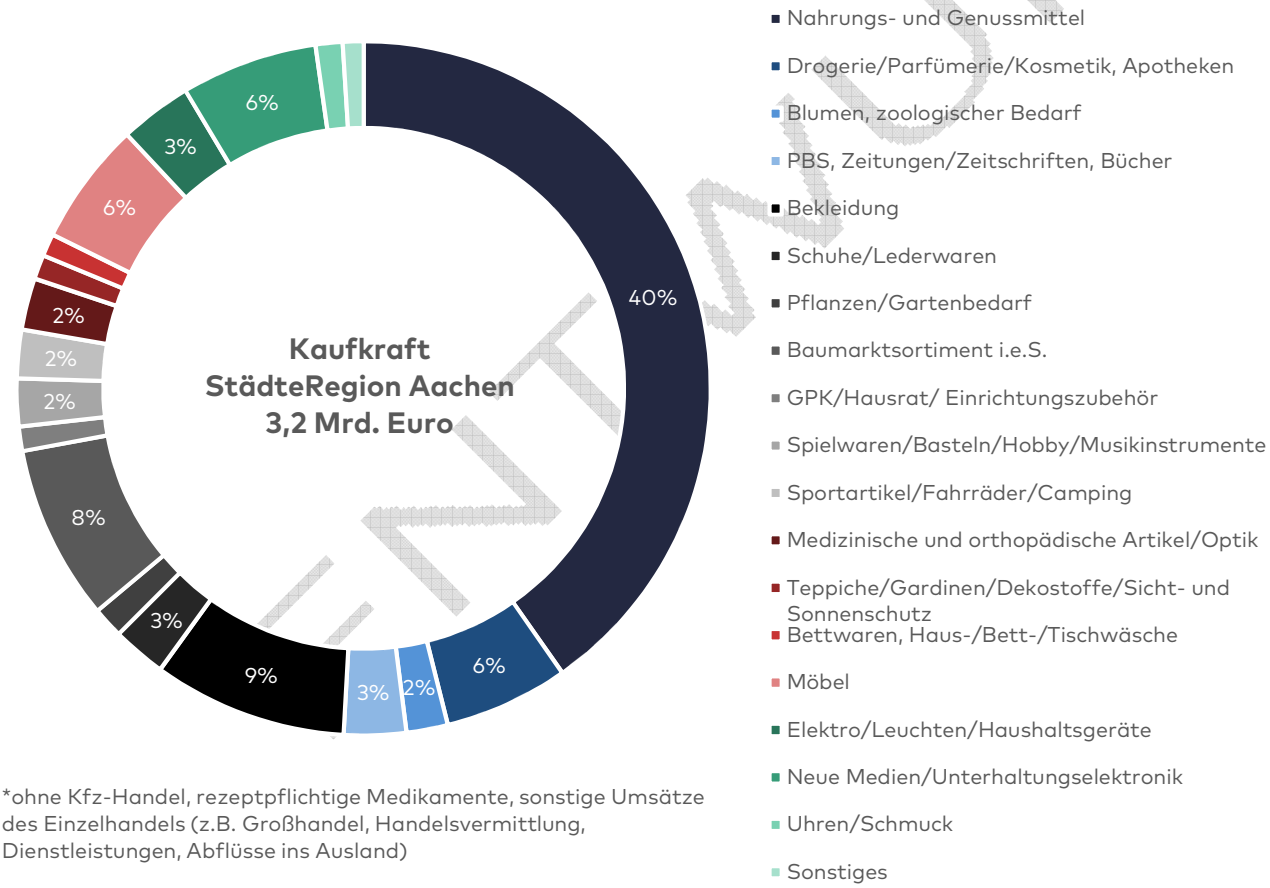
ENTWURF

4.1 NACHFRAGESITUATION IN DER STÄDTEREGION AACHEN

Neben den räumlichen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen sind auch die Merkmale der Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der regionalen Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung auf sekundärstatistische Rahmendaten des Instituts für Handelsforschung GmbH (IfH) zurückgegriffen.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der StädteRegion Aachen

Die StädteRegion Aachen verfügt gemäß Angaben des Instituts für Handelsforschung GmbH (IfH) im Jahr 2018 über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft i. H. v. rd. 3,2 Mrd. Euro. Folglich liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft mit rd. 5.843 Euro je Einwohner leicht unter dem bundesweiten Durchschnitt (rd. 6.074 Euro je Einwohner), wobei die Spanne der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in der StädteRegion von rd. 7.063 Euro je Einwohner in der Gemeinde Roetgen bis rd. 4.990 Euro je Einwohner in Aachen-Rothe Erde reicht.
Der größte Anteil der Kaufkraft in der Region entfällt mit etwa 2.381 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Backwaren/ Fleischwaren und Getränke) (vgl. Abbildung 13).



*ohne Kfz-Handel, rezeptpflichtige Medikamente, sonstige Umsätze des Einzelhandels (z.B. Großhandel, Handelsvermittlung, Dienstleistungen, Abflüsse ins Ausland)

Abbildung 13: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der StädteRegion Aachen.
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: Institut für Handelsforschung (IFH) 2018.

Die gemittelte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beträgt in der StädteRegion Aachen rd. 97 und ist somit als leicht unterdurchschnittlich zu bewerten – sowohl im Vergleich zum Bundesdurchschnitt als auch zum nordrhein-westfälischen Durchschnitt (jeweils rd. 100). Innerhalb der Region ergibt sich allerdings

ENTWURF

eine sehr heterogene Struktur in Bezug auf das vorhandene Kaufkraftniveau.[20] Während in den westlichen Grenzlagen zu den Niederlanden in den Kommunen Aachen, Roetgen und Monschau ein deutlich erhöhtes Kaufkraftniveau vorhanden ist, ist insbesondere im Bereich Baesweiler, Alsdorf sowie in einigen Stadtteilen von Aachen unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau zu verzeichnen (vgl. Abbildung 14).

Bei der Betrachtung der Kaufkraft in der StädteRegion sind zudem Kaufkraftzu- und -abflüsse in die angrenzenden Kommunen Belgiens und v. a. der Niederlande mitzudenken. Studien von Stadt + Handel sowie der Parkstad Limburg haben gezeigt, dass im periodischen Bereich bis zu 35 % der niederländischen Kaufkraft in der Grenzregion auf deutscher Seite umgesetzt, während dies im aperiodischen Bereich auf 5 bis 20 % quantifiziert werden kann. Gleichzeitig ergeben sich Kaufkraftabflüsse aus der Region durch bestehende Einzelhandelsagglomerationen und Mittelstädte auf niederländischer Seite (u. a. FOC Roermond, FOC Maasmelchelen, Maastricht), welche vor allem durch den Sonntagsverkauf anziehend auf die deutschen Kunden wirken. Eine Quantifizierung dieser Kaufkraftabflüsse ist aktuell nicht möglich.

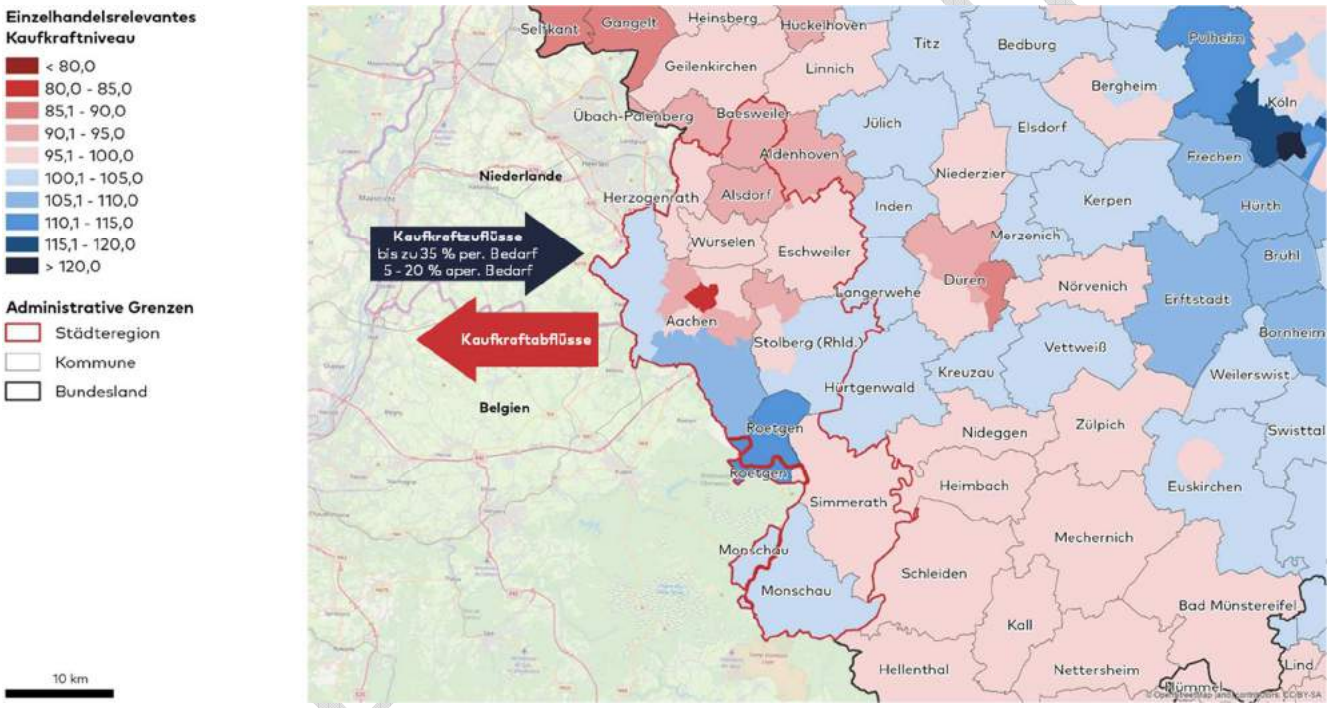


Abbildung 14: Kaufkraftniveau 2018 in der StädteRegion Aachen.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: Institut für Handelsforschung (IFH) 2018; Kartengrundlage: ESRI (2005) PLZ-5-Gebiete. Kaufkraftströme Niederlande: Erhebung Stadt + Handel; Parkstad Limburg 2011.

Pendlerverflechtungen

Das Verhältnis von Ein- zu Auspendlern ist ein bedeutender Einflussfaktor auf die Einkaufsorientierung und die daraus resultierende Ausprägung der Kaufkraftströme in der Region. Insgesamt wohnen in der StädteRegion Aachen 202.164 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, während 214.895 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte in der Region arbeiten. Dies entspricht einem gegenüber den umliegenden Kreisen und kreisfreien Städten deutlich positivem Pendlersaldo

[20] Kaufkraftkennziffer: Sie beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

von + 12.731. Die stärksten Wechselbeziehungen bestehen dabei zu den angrenzenden Kreisen Düren und Heinsberg sowie zur Stadt Köln. Die folgende Abbildung sowie die anschließende Tabelle geben einen Überblick über die interregionalen Pendlerströme.

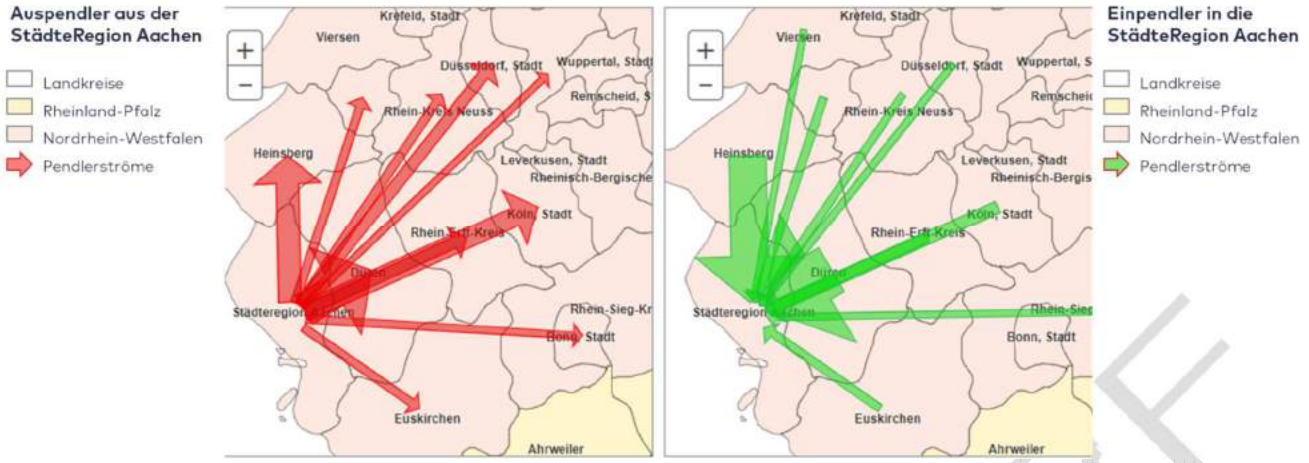


Abbildung 15: Pendlerströme StädteRegion Aachen.
Quelle: Darstellung Stadt + Handel. Pendleratlas, Agentur für Arbeit, Datenstand: Juni 2018.

Tabelle 3: Ein- und Auspendler aus der StädteRegion Aachen.

Auspendler aus der StädteRegion Aachen Ort	Anzahl	Einpendler in die StädteRegion Aachen Ort	Anzahl
Düren	9.446	Düren	15.214
Heinsberg	5.783	Heinsberg	10.515
Köln, Stadt	4.943	Köln, Stadt	2.288
Düsseldorf, Stadt	2.097	Rhein-Erft-Kreis	1.748
Rhein-Erft-Kreis	1.895	Euskirchen	975
Rhein-Kreis Neuss	972	Mönchengladbach, Stadt	906
Mönchengladbach, Stadt	944	Rhein-Kreis Neuss	761
Euskirchen	838	Düsseldorf, Stadt	603
Bonn, Stadt	649	Viersen	504
Mettmann	486	Rhein-Sieg-Kreis	450

Quelle: Darstellung Stadt + Handel. Pendleratlas, Agentur für Arbeit, Datenstand: Juni 2018.

Innerhalb der StädteRegion (s. Tabelle 4) zeichnet sich ein differenziertes Bild. Besonders das Oberzentrum Aachen verzeichnet einen Pendlerzufluss von 43.797 Beschäftigten. Die weiteren Kommunen verzeichnen hingegen durchweg negative Pendlersalden. Die Daten verdeutlichen die hohe Bedeutung des Oberzentrums Aachen innerhalb der StädteRegion. Es ist somit davon auszugehen, dass somit auch signifikante Kaufkraftabflüsse der weiteren Kommunen der StädteRegion nach Aachen zu verzeichnen sind.

ENTWURF

Tabelle 4: Pendlerdaten der Mitgliedskommunen der StädteRegion Aachen

Kommune	Einpendler	Auspendler	Pendlersaldo
Aachen	71.121	27.324	+ 43.797
Alsdorf	6.952	13.532	- 6.580
Baesweiler	3.786	8.438	- 4.652
Eschweiler	11.463	13.162	- 1.699
Herzogenrath	6.519	13.854	- 7.335
Monschau	1.953	2.825	- 872
Roetgen	889	2.687	- 1.798
Simmerath	2.178	4.108	- 1.930
Stolberg (Rhld.)	8.151	13.949	- 5.798
Würselen	11.173	11.575	- 402

Quelle: Darstellung Stadt + Handel. Agentur für Arbeit 2018.

4.2 GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL IN DER STÄDTEREGION

Im Gebiet der StädteRegion Aachen wurden im Rahmen der Erhebung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe (03-05/2019) insgesamt 230 großflächige Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 586.400 m² verfügen (siehe Tabelle 7). Diese Zahlen bilden nur einen Ausschnitt der Einzelhandelsausstattung ab, da ein Großteil der Einzelhandelsbetriebe eine Verkaufsfläche von weniger als 800 m² aufweist. Entsprechend lassen sich aus den Erhebungen keine Erkenntnisse zur Verkaufsflächenausstattung je Einwohner ableiten.

Tabelle 6: Großflächiger Einzelhandelsbestand in der StädteRegion Aachen

Strukturdaten	Erhebung 03-05/2019
Einwohner	554.068
Anzahl der großflächigen Betriebe	230
Gesamtverkaufsfläche der großflächigen Betriebe in m²	586.400

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 06/2017; Einwohner: IT.NRW (Stand: 31.12.2017); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Nachfolgend werden die Entwicklungen im Bereich des großflächigen Einzelhandels im Vergleich zur Erhebung im Zuge der Konzeptaufstellung aus dem Jahr 2008 je Kommune dargestellt. Ergänzend findet sich eine Karte mit den verorteten Betrieben je Kommune. Darüber hinaus haben die Mitgliedskommunen der StädteRegion die Möglichkeit, die aufbereiteten Erhebungsdaten aus der durch Stadt + Handel aufgebauten Datenbank bei der Geschäftsstelle der StädteRegion Aachen abzurufen.

ENTWURF

4.2.1 Stadt Aachen

Großflächiger Einzelhandelsbestand	2008	2019	Veränderung absolut	Veränderung prozentual
Anzahl Betriebe	95	93	- 2	- 2 %
Gesamtverkaufsfläche (in m²)	262.300	249.800	- 12.500	- 5 %

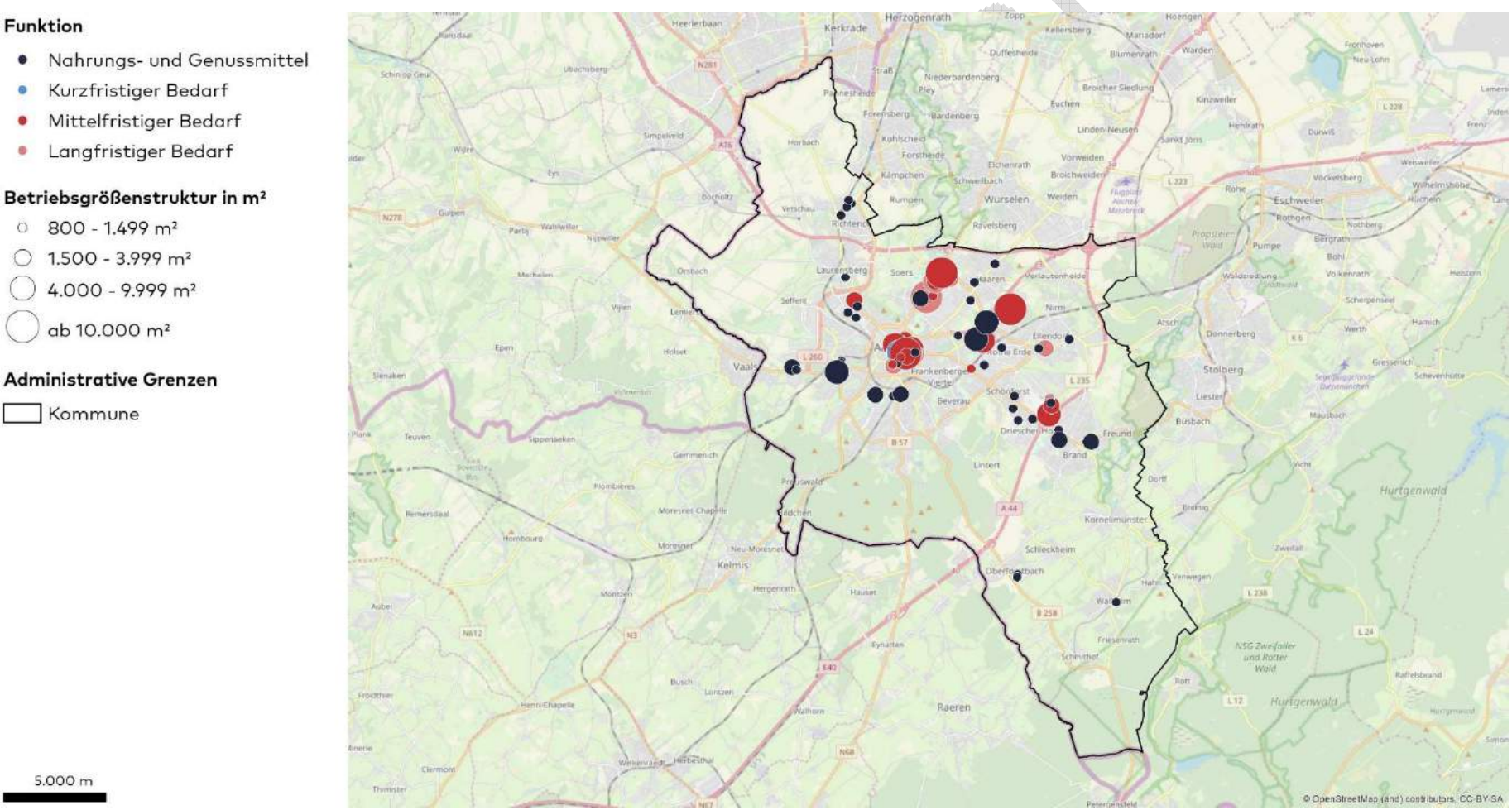


Abbildung 16: Großflächiger Einzelhandelsbestand in der Stadt Aachen.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 03-05/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

4.2.2 Stadt Alsdorf

Großflächiger Einzelhandelsbestand	2008	2019	Veränderung absolut	Veränderung prozentual
Anzahl Betriebe	16	14	- 2	- 13 %
Gesamtverkaufsfläche (in m²)	35.600	33.300	- 2.300	- 6 %

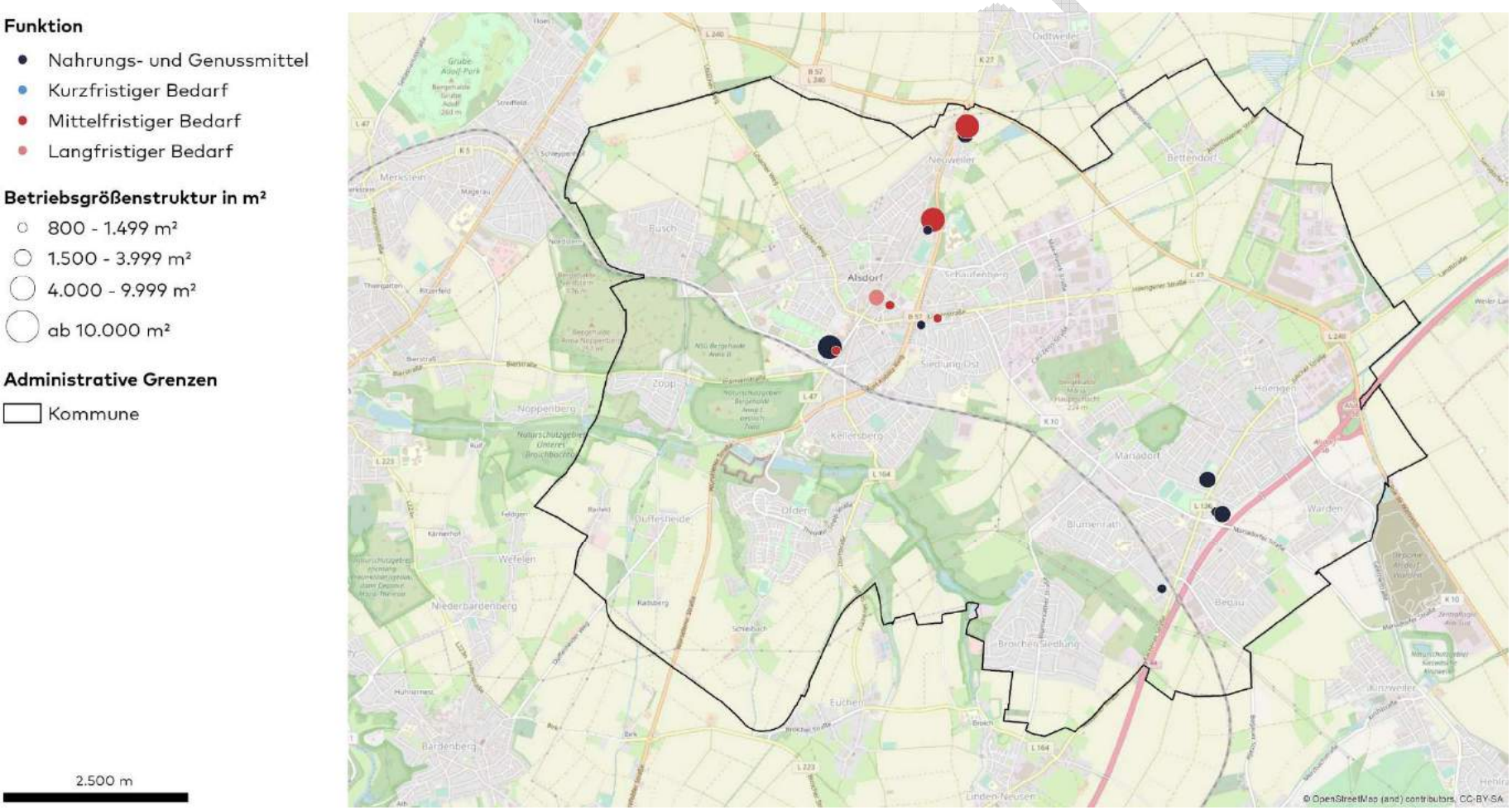


Abbildung 17: Großflächiger Einzelhandelsbestand in der Stadt Alsdorf.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 03-05/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

4.2.3 Stadt Baesweiler

Großflächiger Einzelhandelsbestand	2008	2019	Veränderung absolut	Veränderung prozentual
Anzahl Betriebe	8	8	-	-
Gesamtverkaufsfläche (in m²)	11.000	14.700	+ 3.700	+ 34 %

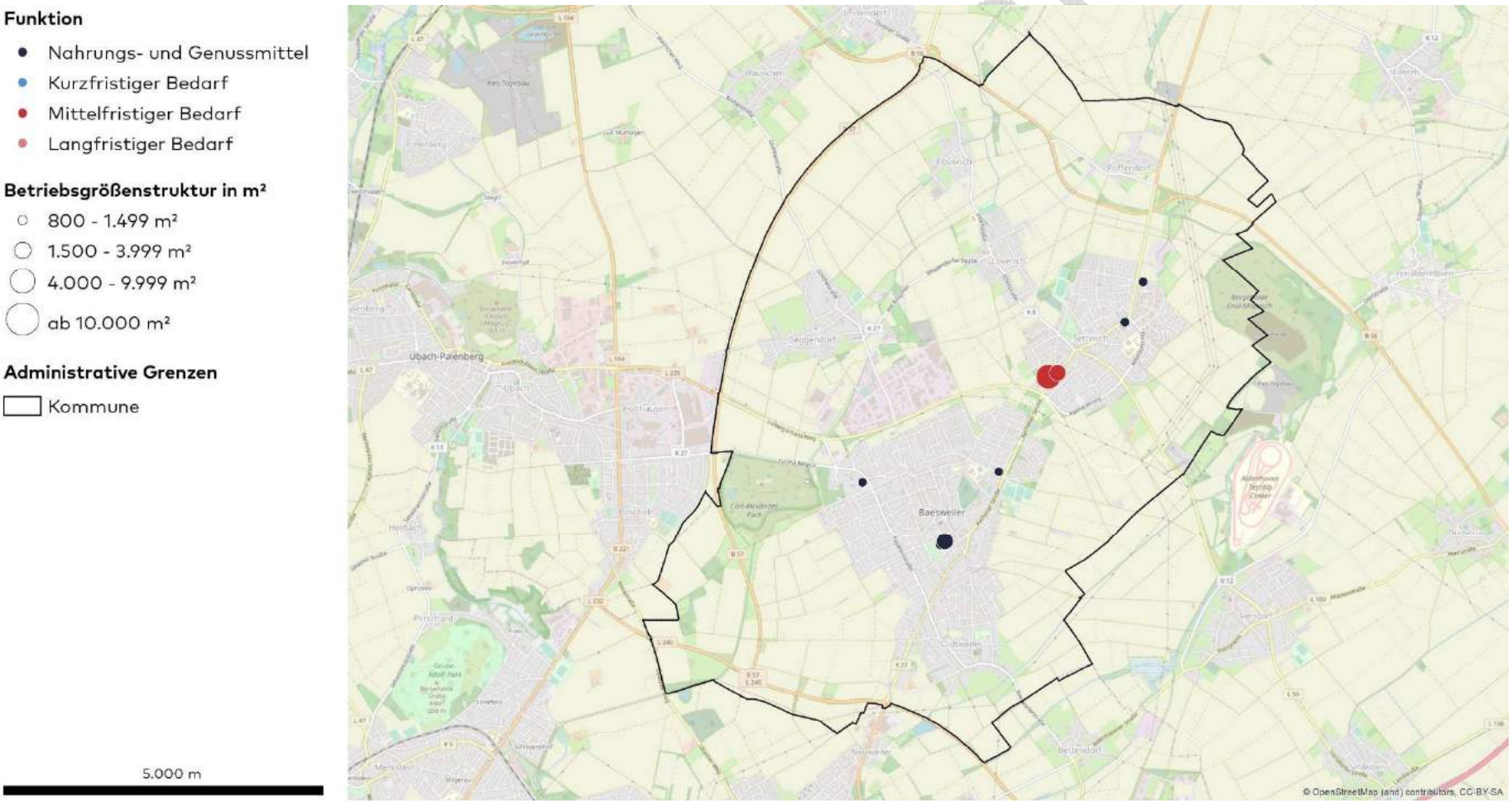


Abbildung 18: Großflächiger Einzelhandelsbestand in der Stadt Baesweiler.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 03-05/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

4.2.4 Stadt Eschweiler

Großflächiger Einzelhandelsbestand	2008	2019	Veränderung absolut	Veränderung prozentual
Anzahl Betriebe	19	26	+ 7	+ 37 %
Gesamtverkaufsfläche (in m²)	52.600	56.400	3.800	+ 7 %

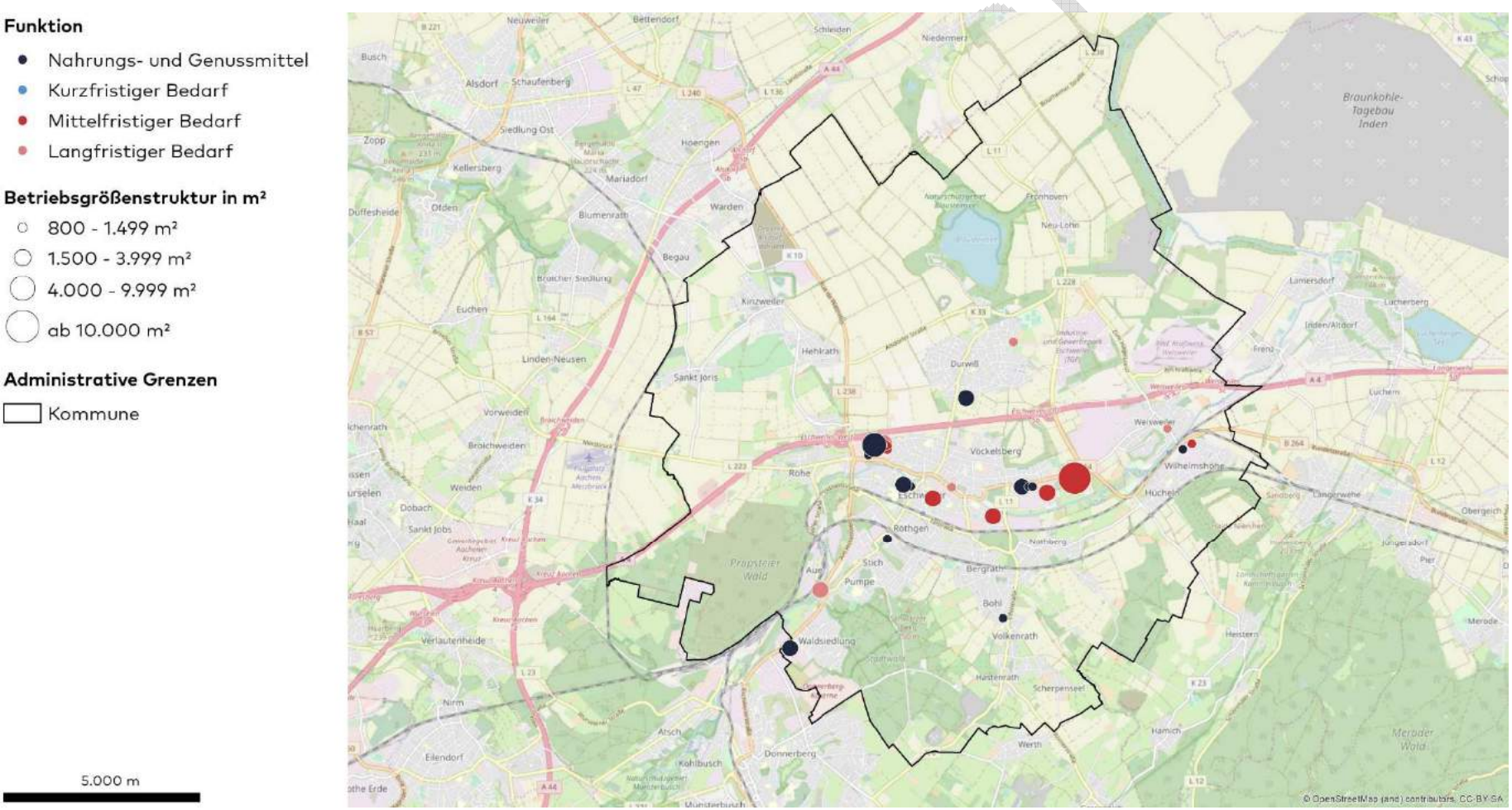


Abbildung 19: Großflächiger Einzelhandelsbestand in der Stadt Eschweiler.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 03-05/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

4.2.5 Stadt Herzogenrath

Großflächiger Einzelhandelsbestand	2008	2019	Veränderung absolut	Veränderung prozentual
Anzahl Betriebe	17	23	+ 6	+ 35%
Gesamtverkaufsfläche (in m²)	51.200	49.900	- 1.300	- 3%

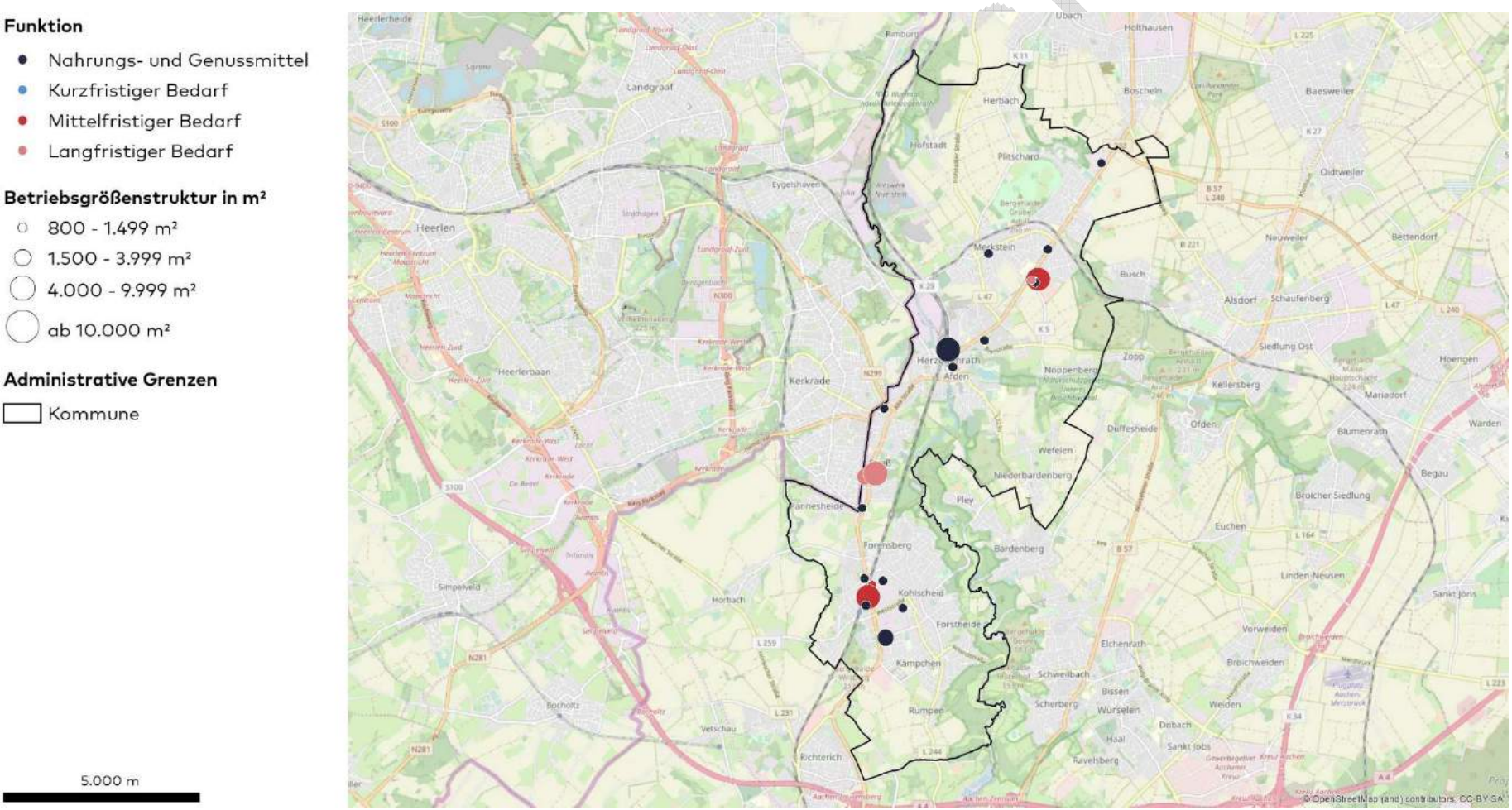


Abbildung 20: Großflächiger Einzelhandelsbestand in der Stadt Herzogenrath.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 03-05/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

4.2.6 Stadt Monschau

Großflächiger Einzelhandelsbestand	2008	2019	Veränderung absolut	Veränderung prozentual
Anzahl Betriebe	5	9	+ 4	+ 80 %
Gesamtverkaufsfläche (in m²)	11.300	20.500	+ 9.200	+ 81 %

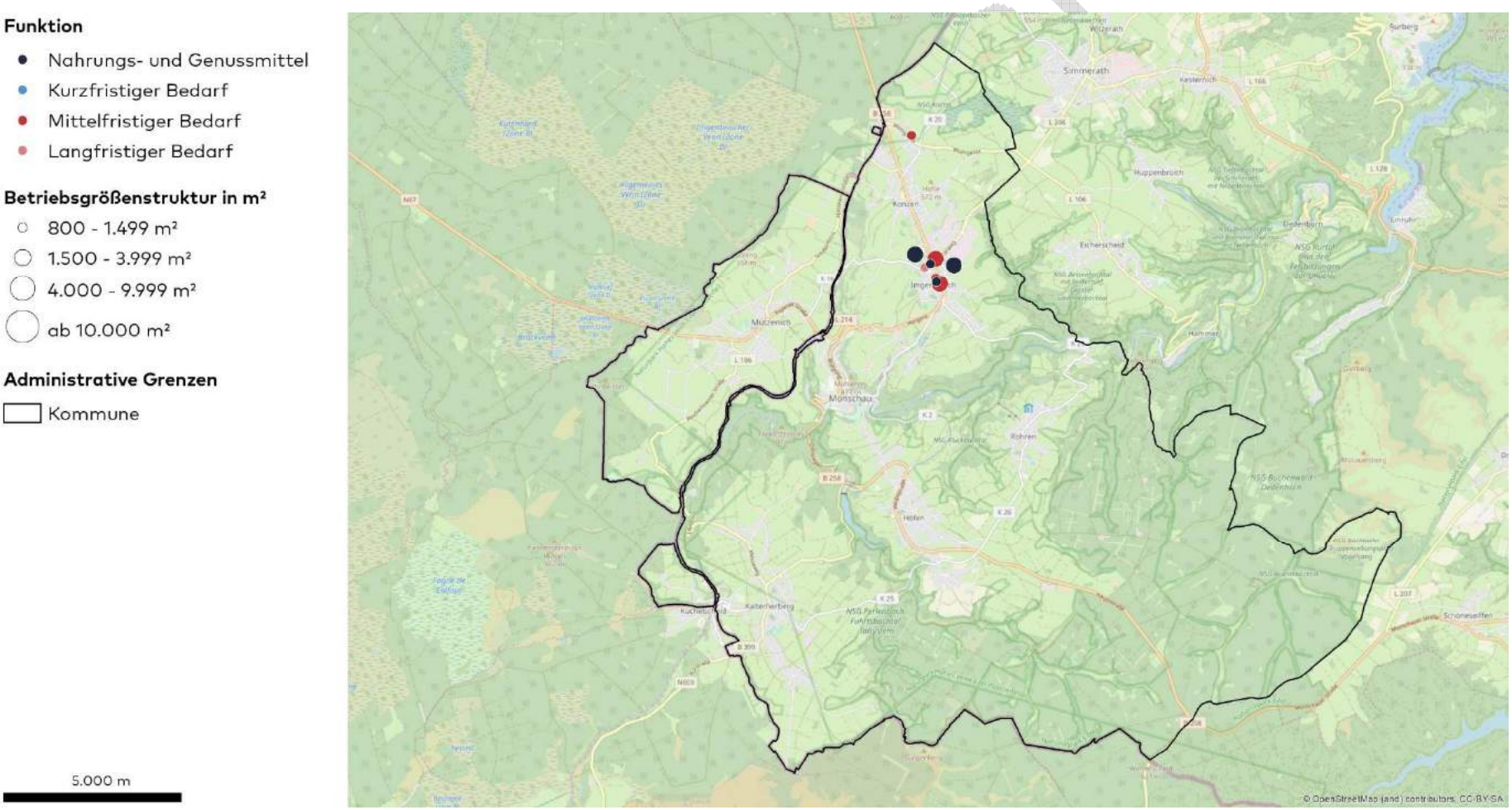


Abbildung 21: Großflächiger Einzelhandelsbestand in der Stadt Monschau.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 03-05/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

4.2.7 Gemeinde Roetgen

Großflächiger Einzelhandelsbestand	2008	2019	Veränderung absolut	Veränderung prozentual
Anzahl Betriebe	5	4	- 1	- 20 %
Gesamtverkaufsfläche (in m²)	4.800	4.300	- 500	- 10 %

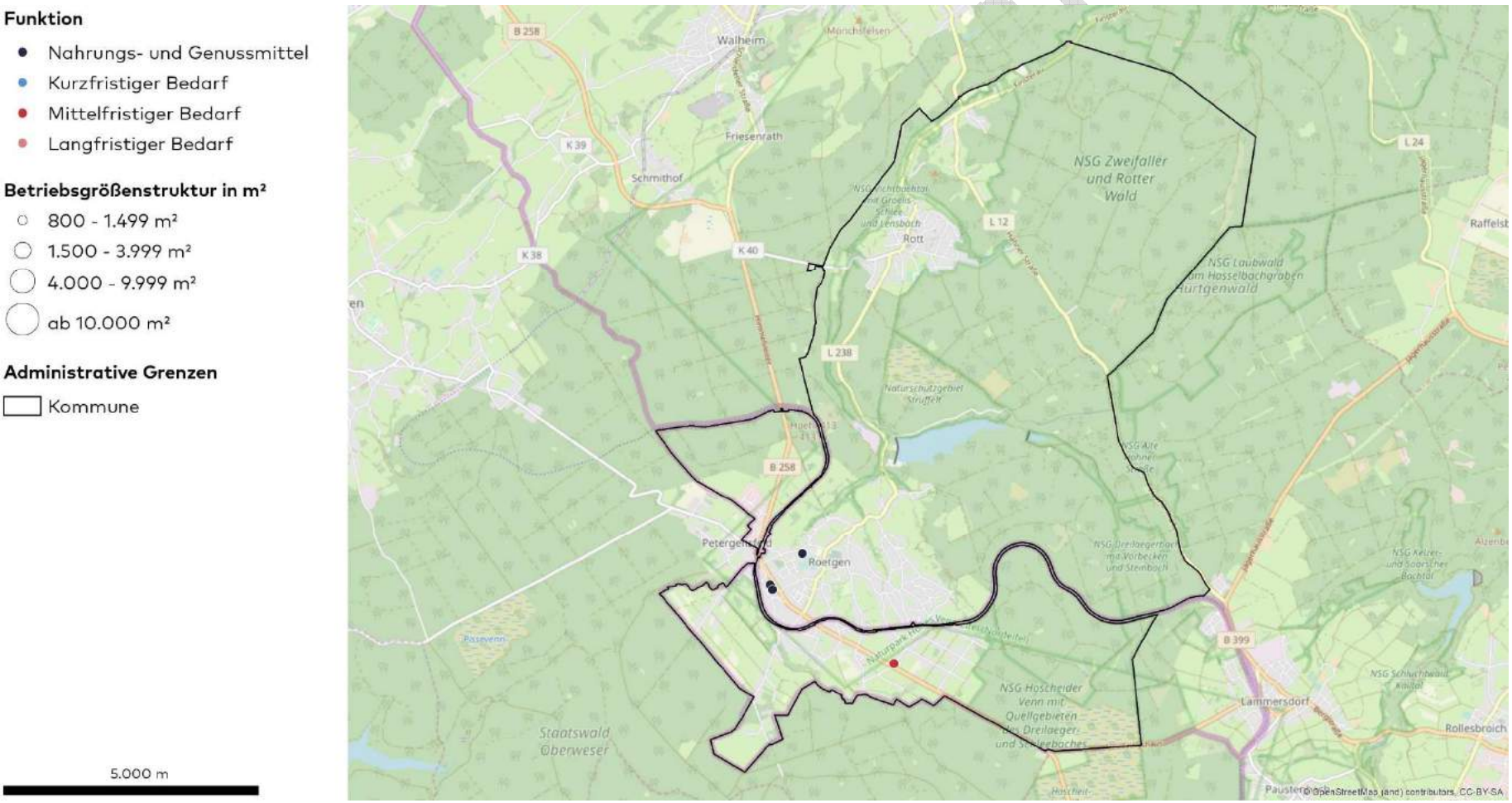


Abbildung 22: Großflächiger Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Roetgen.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 03-05/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

4.2.8 Gemeinde Simmerath

Großflächiger Einzelhandelsbestand	2008	2019	Veränderung absolut	Veränderung prozentual
Anzahl Betriebe	8	11	+ 3	+ 38 %
Gesamtverkaufsfläche (in m²)	14.500	18.400	+ 3.900	+ 27 %

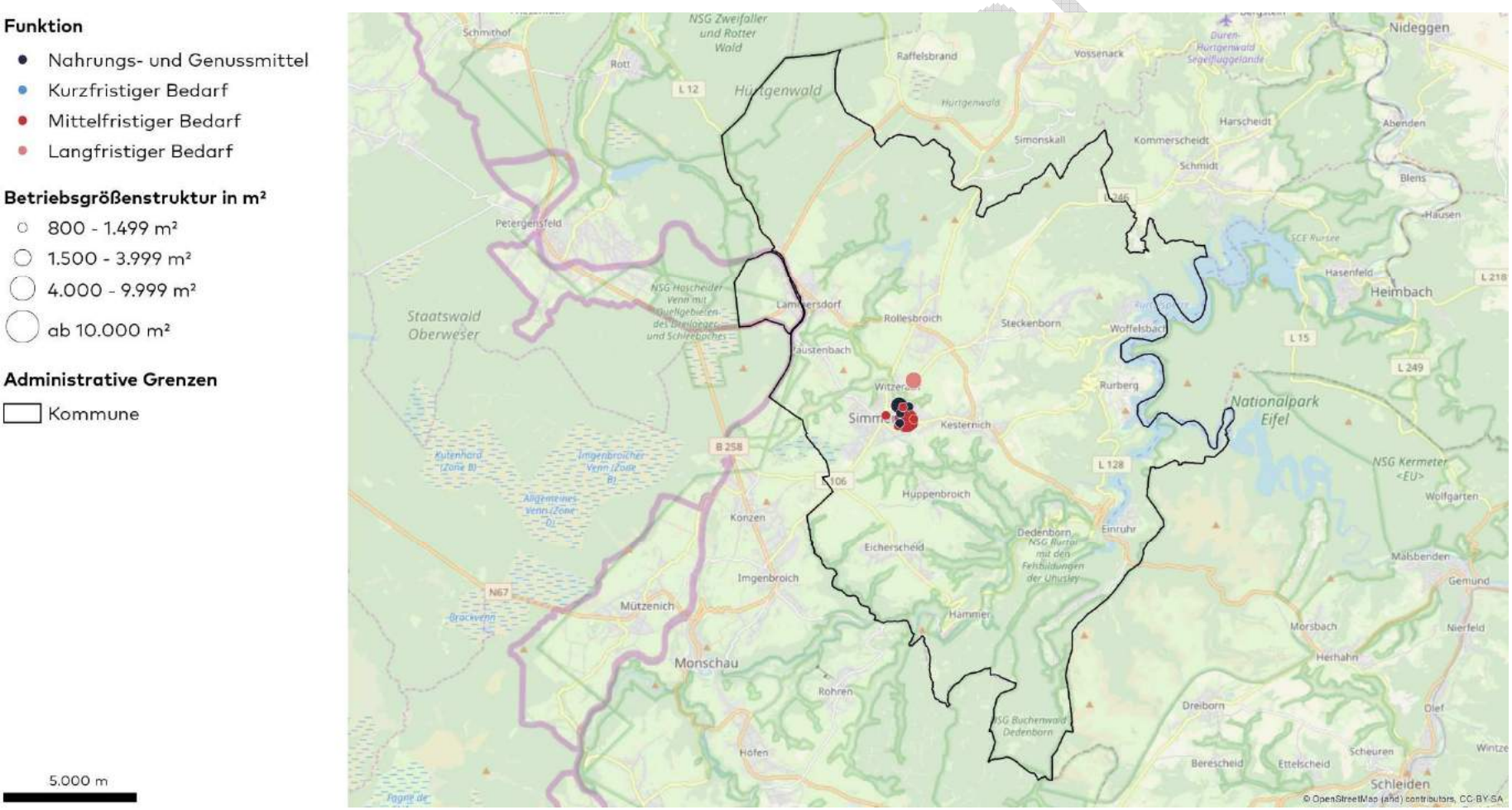


Abbildung 23: Großflächiger Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Simmerath.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 03-05/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

4.2.9 Stadt Stolberg

Großflächiger Einzelhandelsbestand	2008	2019	Veränderung absolut	Veränderung prozentual
Anzahl Betriebe	15	17	+ 2	+ 13%
Gesamtverkaufsfläche (in m²)	27.200	24.300	- 2.900	- 11 %

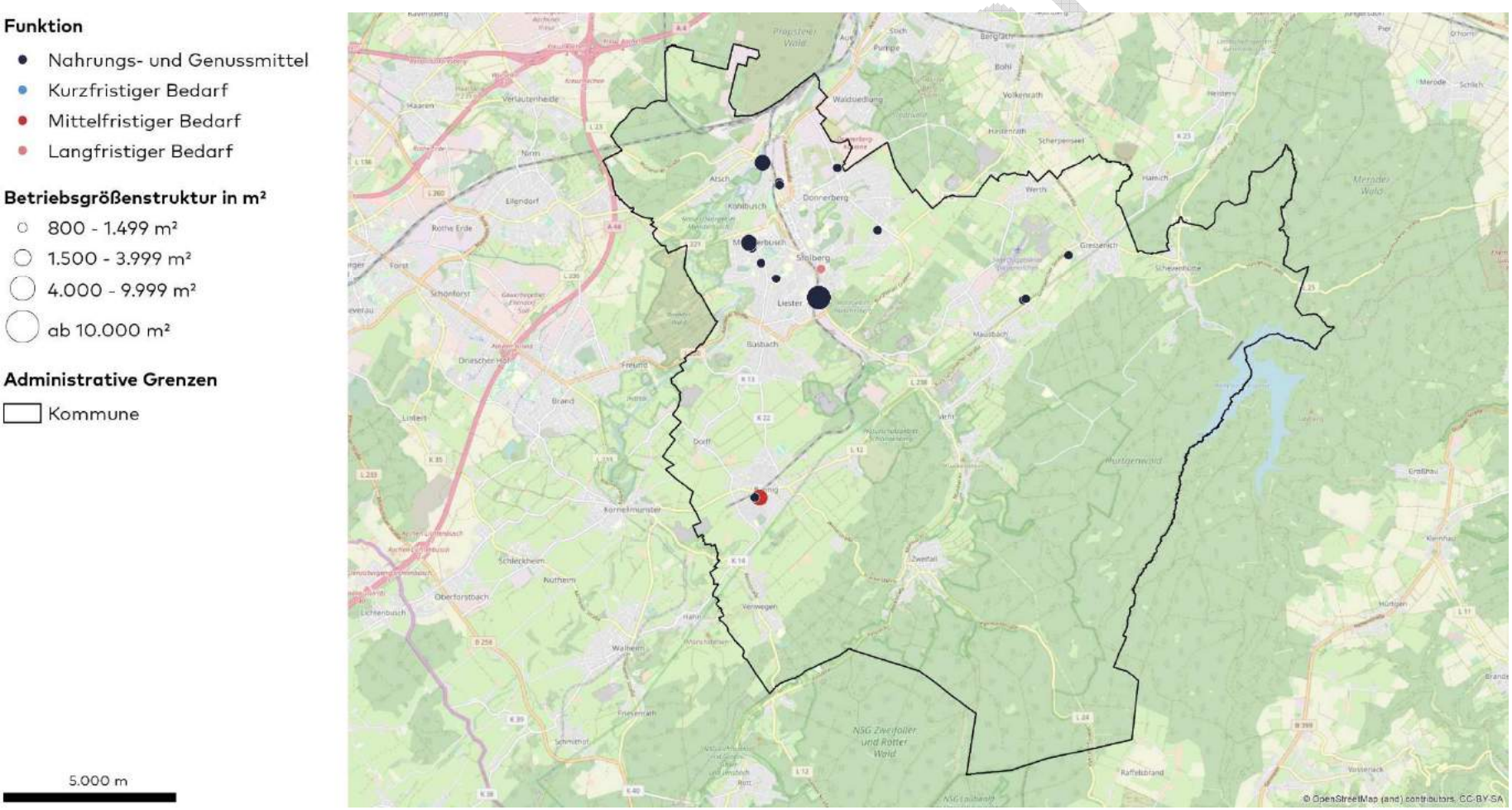


Abbildung 24: Großflächiger Einzelhandelsbestand in der Stadt Stolberg.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 03-05/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

4.2.10 Stadt Würselen

Großflächiger Einzelhandelsbestand	2008	2019	Veränderung absolut	Veränderung prozentual
Anzahl Betriebe	23	25	+ 2	+ 9 %
Gesamtverkaufsfläche (in m²)	107.300	114.800	+ 7.500	+ 7 %

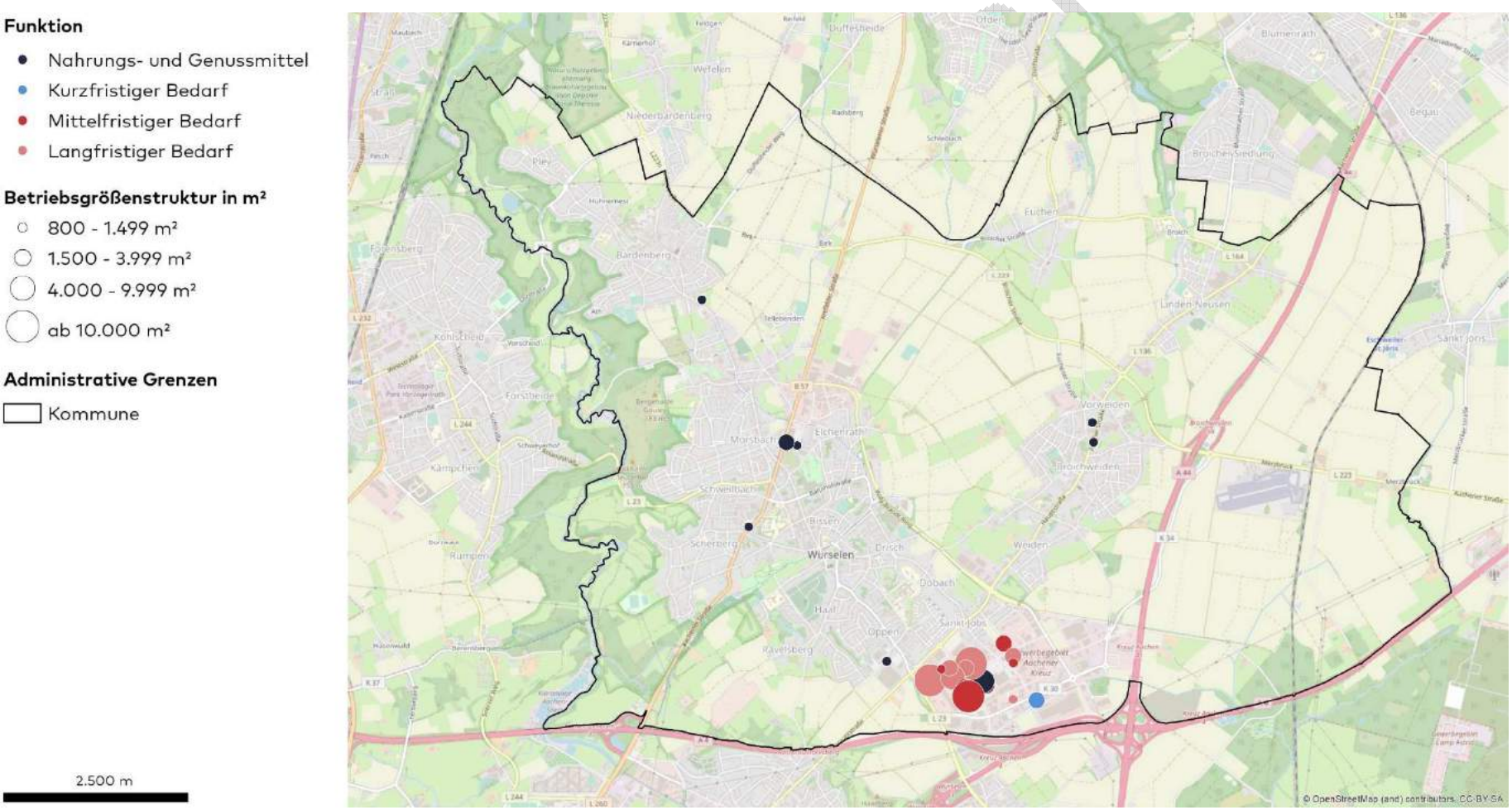


Abbildung 25: Großflächiger Einzelhandelsbestand in der Stadt Würselen.
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 03-05/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

5 Rechtliche Rahmenbedingungen

Das städteregionale Einzelhandelskonzept für die Region Aachen aus dem Jahr 2008 orientiert sich an den Regelungen des zu dem Zeitpunkt gültigen Landesentwicklungsprogramm NRW (LEPro) mit der Fassung aus dem Juni 2007. Im § 24 a wurden hier die Regelungen für den großflächigen Einzelhandel getroffen. Durch das Urteil des OVG NRW im August 2009 wurde jedoch festgestellt, dass die Ziele des § 24 a LEPro nicht die gesetzlichen Anforderungen an die Gemeinden bindende Ziele der Landesplanung i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB erfüllen. Entsprechend wurde in Folge dessen eine Anpassung der landesplanerischen Regelungen nötig. Der aktuell gültige Landesentwicklungsplan trat im Februar 2017 in Kraft, die enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Regional- und Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Entsprechend der veränderten gesetzlichen Grundlagen ist eine Anpassung der Regelungen im STRIKT an die aktuellen Ziele und Grundsätze des LEP vorzunehmen. **Dieses Kapitel zeigt die zentralen einzelhandelsrelevanten Änderungen bei der LEP Fortschreibung auf, welche im Zuge der weiteren Teile der Fortschreibung beachtet bzw. berücksichtigt werden.**

Allgemein gilt, dass der Abschnitt 6.5 Großflächiger Einzelhandel des LEP NRW die im Raumordnungsgesetz festgelegten Grundsätze der Raumordnung zur Daseinsvorsorge und zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel konkretisiert. Folglich werden die Änderungen in den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen anhand der Grundsätze der Raumordnung nachstehend zusammengefasst.

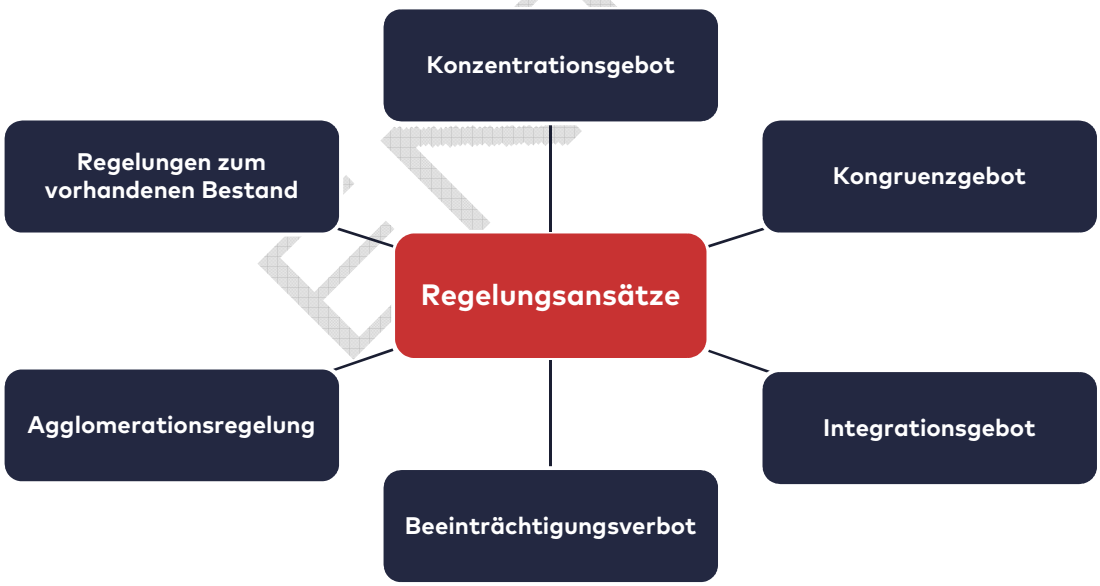


Abbildung 26: Regelungsansätze der Landesplanung i. S. d. Raumordnung.
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ENTWURF

Konzentrationsgebot

Das Konzentrationsgebot verfolgt allgemein das Ziel, dass Einzelhandelsbetriebe ab einer bestimmten Größenordnung zentralen Orten bzw. Orten mit einer höheren zentralörtlichen Funktion zugeordnet werden. Durch die kommunale Gebietsreform besitzen in Nordrhein-Westfalen allerdings alle Orte eine zentralörtliche Funktion, sodass eine Ableitung eines Konzentrationsgebotes aus dem Zentrale-Orte-Konzept nicht erfolgt. Vielmehr wird in der Landesplanung eine Konzentration von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf die in den Regionalplänen dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche festgelegt. Diese Regelung hat auch nach der Aktualisierung der Regelungen zum großflächigen Einzelhandel in NRW weiter Bestand und findet sich nun unter Ziel 6.5-1.

Beeinträchtigungsverbot

Zur Verhinderung von Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Orte sowie deren zentralen Versorgungsbereichen und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung werden in die landesplanerischen Entwicklungsplänen Beeinträchtigungsverbote integriert. Im Vergleich zum LEPro fokussiert der LEP 2017 das Beeinträchtigungsverbot auf die zentralen Versorgungsbereiche von Gemeinden. Die zuvor geltende Regelung bezog sich vor allem auf die benachbarten Gemeinden. Da gewisse Vorhaben auch ein Einzugsbereich über die direkten Nachbarkommunen hinaus aufweisen, wird somit nun eine nicht wesentliche Beeinträchtigung aller zentralen Versorgungsbereiche als Ziel 6.5-3 festgesetzt. Diese Regelung gilt neben Einzelvorhaben auch für Einzelhandelsagglomerationen (Ziel 6.5-8).

Integrationsgebot

Integrationsgebote dienen der siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Einbindung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Nach wie vor gilt, dass Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden sollen. Der LEPro differenzierte hierbei zwischen Hauptzentren und Nebenzentren und legte Kriterien für zentrale Versorgungsbereiche fest. Diese Differenzierung sieht der aktuell gültige LEP NRW (Ziel 6.5-2) nicht mehr vor. Die Definition von zentralen Versorgungsbereichen orientiert sich heute vielmehr an der Rechtsprechung[21]. Insgesamt wird das Integrationsgebot heute auf zentrale Versorgungsbereiche allgemein angewandt und schließt dabei auch neu geplante Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen mit ein.

Neben dem Integrationsgebot für zentrenrelevante Sortimente liefert der gültige LEP im Vergleich zum LEPro auch einen „Zugriff" auf die Integration von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Mit der Ausnahmeregelung in Ziel 6.5-2 wird festgelegt, dass Sondergebiete für großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortimente ausnahmsweise auch außerhalber zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden dürfen. Diese Ausnahme wird an verschiedene Voraussetzungen geknüpft. Durch diese Änderung wird die Möglichkeit gegeben, Nahversorgungsbetriebe auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen sinnvoll zu steuern.

[21] BVerwG 2005/2007

ENTWURF

Für die Integration von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten wurden Anpassungen in den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen vorgenommen. Zunächst sind vor allem unzulässige Kontingentierungen (§ 24a Nr. 3 Abs. 3 LEPro) entfallen. Die Vorgaben für die zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sind hingegen in Ziel und Grundsatz differenziert worden. Es gilt nun, dass zentrenrelevante Randsortimente außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen auf maximal 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden dürfen (Ziel 6.5-5) und dabei maximal 2.500 m² nicht überschreiten sollten (Grundsatz 6.5-6).

Kongruenzgebot

Kongruenzgebote sollen sicherstellen, dass das Einzugsgebiet bzw. die Dimensionierung eines Einzelhandelsbetriebes dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich angemessen gestaltet wird. Der LEPro hat sowohl für Betriebe mit zentrenrelevantem, als auch für Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment festgelegt, dass der perspektivische Vorhabenumsatz die entsprechende Kaufkraft der Bewohner im Verflechtungsbereich nicht überschreiten soll. Der LEP NRW sieht dieses Kongruenzgebot lediglich als Grundsatz für Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment vor (Grundsatz 6.5-4).

Regelungen zum vorhandenen Bestand

Wie der LEPro sieht Ziel 6.5-7 des LEP NRW vor, dass vorhandene Standorte für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden können, wenn sie als landesplanerisch und städtebaulich fehllokalisiert eingestuft werden können (Abweichung von den Zielen und Grundsätzen 6.5-1 bis 6.5-6 des LEP NRW). Dabei sind diese Betriebe zumeist auf den Bestand festzusetzten. Der LEP NRW sieht hier jedoch vor, dass zentrenrelevante durch nicht zentrenrelevante Sortimente substituiert werden dürfen und dass geringfügige Erweiterungen ausnahmsweise in Betracht gezogen werden können, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Agglomerationsregelung

Zur Steuerung von kleinflächigen Vorhaben, welche mit weiteren Einzelhandelsbetrieben/Planvorhaben eine Einzelhandelsagglomeration[22] bilden, die in ihrer Gesamtverkaufsfläche die Großflächigkeitsgrenze überschreitet, sehen landesplanerische Entwicklungspläne Regelungen vor, welche diese Agglomerationen den Vorgaben für Einzelhandelsgroßprojekte unterwerfen. Der LEP führt eine Regelung zu Einzelhandelsagglomerationen in Nordrhein-Westfalen ein, welche zuvor in der Form nicht bestanden hat. Dabei gilt, dass dem Entstehen und der Verfestigung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsagglomerationen außerhalb von Allgemeinen Siedlungsbereichen insgesamt entgegenzuwirken ist. Darüber hinaus sind die Kommunen beauftragt Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen entgegenzuwirken und allgemein sicherzustellen, dass von Agglomerationen keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden erzeugt werden. Eine

[22] Einzelhandelsagglomerationen werden durch mindestens zwei Einzelhandelsbetriebe gebildet.

ENTWURF

klare Definition von Einzelhandelsagglomerationen wird dabei nicht gegeben und lässt sich heute eher aus der Rechtsprechung ableiten (s. Kap. 9.2).

Regionale Einzelhandelskonzepte

Der LEPro hat klare Vorhaben formuliert, welche Inhalte und welchen Gebietsumfang regionale Einzelhandelskonzepte benötigen. Der LEP NRW sieht lediglich als Grundsatz 6.5-9 vor, dass regionale Einzelhandelskonzepte bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen sind. Entsprechend ist die Regelungsdichte in Bezug auf regionale Einzelhandelskonzepte zurückgenommen worden.

Zentrenrelevante Leitsortimente

LEPro und LEP NRW legen jeweils zentrenrelevante Leitsortimente fest. Der LEP NRW differenziert diese im Vergleich weiter aus. Entsprechend ist für zukünftige regionale und kommunale Sortimentslisten eine Beachtung der zentrenrelevanten Leitsortimente im Sinne des LEP NRW vorzusehen. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Unterschiede in Bezug auf die zentrenrelevanten Leitsortimente im Vergleich von LEPro und LEP NRW:

§ 24a Landesentwicklungsprogramm NRW – Anlage 1 (Juni 2007)	6.5 Großflächiger Einzelhandel – Landesentwicklungsplan NRW – Anlage 1 (Februar 2017)
▪ Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren ▪ Bekleidung, Lederwaren, Schuhe ▪ Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte) ▪ Foto/Optik ▪ Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel) ▪ Uhren/Schmuck ▪ Spielwaren, Sportartikel	▪ 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 ▪ Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant), ▪ Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

ENTWURF

6 Aufgreifschwellen für STRIKT-relevante Vorhaben

Der AK STRIKT dient der frühzeitigen Abstimmung von sämtlichen großflächigen Einzelhandelsvorhaben in der StädteRegion Aachen. Zielstellung ist hierbei die Schaffung von einheitlichen Regeln und transparenten Planungsprozessen, die zu einer Beschleunigung von formalen Genehmigungsverfahren führen sollen.

Die Evaluierung des STRIKT durch die GMA hat jedoch in diesem Zusammenhang aufgezeigt, dass eine Behandlung sämtlicher Planvorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von über 800 m² im Arbeitskreis die Transparenz von Planungsprozessen zwar erhöht, dies jedoch gleichzeitig zu einer erheblichen Arbeitsbelastung führt, obwohl für fast alle Planvorhaben ein regionaler Konsens hergestellt werden konnte.

Die zu Beginn der Fortschreibungsprozesses durchgeführten Abstimmungsgespräche zwischen Stadt + Handel und den Mitgliedskommunen der StädteRegion ergaben hierbei, dass aus Sicht der Kommunen bestimmte Planvorhaben grundsätzlich als unproblematisch eingestuft werden können und somit kein Bedürfnis nach einer Vorstellung im AK STRIKT besteht. Bei diesen Planvorhaben handelt um jene, die als Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel aufweisen, in zentralen Versorgungsbereichen verortet sind und angemessen dimensioniert sind.

Um die Arbeitsbelastung des Arbeitskreises zum STRIKT Aachen zu reduzieren, werden deshalb im Rahmen der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes **Aufgreifschwellen** definiert, oberhalb derer Vorhaben zukünftig in den AK STRIKT eingebracht werden müssen.

Für Planvorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche unterhalb der Aufgreifschwellen wird ein **regionaler Konsens** angenommen. Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über die definierten Schwellenwerte. Diese werden differenziert nach Kommunen, Standortkategorie sowie Kernsortiment. Dabei wird allgemein zwischen den Aufgreifschwellen für den eher verdichteten nördlichen Teil der StädteRegion sowie den eher dünn besiedelten Südkreis unterschieden. Für alle Vorhaben gilt dabei, dass eine **Einzelhandelsagglomeration** im Sinne des STRIKT (siehe hierzu auch Kapitel 5 und 9.2) hinsichtlich der **Aufgreifschwellen als Gesamtvorhaben** zu bewerten ist. Über alle **Vorhaben oberhalb der Aufgreifschwellen** ist die **StädteRegion zu unterrichten.** Die Herleitung der einzelnen Werte wird nachfolgend erläutert.

ENTWURF

Tabelle 5: Aufgreifschwellen (Gesamtverkaufsfläche) für Aachen, Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg und Würselen

Hauptsortiment	Betriebstyp	Haupt- und Stadtteilzentren	Nahversorgungszentren	sonstige Lagen
zentrenrelevant	alle	>= 800 m²	>= 800 m²	>= 800 m²
nahversorgungsrelevant[23]	Lebensmittelvollsortimenter*	**>= 1.900 m²**	**>= 1.600 m²**	>= 800 m²
	Lebensmitteldiscounter*	**>= 1.200 m²**	**>= 1.000 m²**	>= 800 m²
	übrige Betriebstypen	>= 800 m²	>= 800 m²	>= 800 m²
nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevant	alle	>= 800 m²	>= 800 m²	>= 800 m²

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * **Voraussetzung:** Der Verkaufsflächenanteil des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel beträgt mind. 80 %. **Hinweis:** Einzelhandelsagglomerationen (siehe hierzu auch Kapitel 5 und 9.2) gemäß STRIKT sind hinsichtlich der Aufgreifschwellen als Gesamtvorhaben zu bewerten.

Tabelle 6: Aufgreifschwellen (Gesamtverkaufsfläche) für Monschau, Roetgen und Simmerath

Hauptsortiment	Betriebstyp	Haupt- und Stadtteilzentren	Nahversorgungszentren	sonstige Lagen
zentrenrelevant	alle	>= 800 m²	>= 800 m²	>= 800 m²
nahversorgungsrelevant[24]	Lebensmittelvollsortimenter*	**>= 1.600 m²**	**>= 1.600 m²**	>= 800 m²
	Lebensmitteldiscounter*	**>= 1.000 m²**	**>= 1.000 m²**	>= 800 m²
	übrige Betriebstypen	>= 800 m²	>= 800 m²	>= 800 m²
nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevant	alle	>=800 m²	>= 800 m²	>= 800 m²

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * **Voraussetzung:** Der Verkaufsflächenanteil des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel beträgt mind. 80 %. **Hinweis:** Einzelhandelsagglomerationen gemäß STRIKT (siehe hierzu auch Kapitel 5 und 9.2) sind hinsichtlich der Aufgreifschwellen als Gesamtvorhaben zu bewerten.

Herleitung der Aufgreifschwellen

Die Herleitung der Aufgreifschwellen orientiert sich grundsätzlich an drei Faktoren.

Dazu zählt die Standortkommune mit ihren jeweiligen siedlungs- und naturräumlichen Rahmenbedingungen (s. Kapitel 4). Diese unterscheiden sich zwischen den nördlichen Kommunen und den Kommunen des Südkreises deutlich, weshalb eine Differenzierung in Hinblick auf die Höhe der Aufgreifschwellen erfolgt.

Innerhalb der Kommunen werden die Aufgreifschwellen zusätzlich unterschieden in drei Lagekategorien: Zentrale Versorgungsbereiche (differenziert nach Haupt- bzw. Stadtteilzentrum sowie Nahversorgungszentrum) und sonstigen Lagen.

[23] gleichzeitig auch zentrenrelevant
[24] gleichzeitig auch zentrenrelevant

ENTWURF

Den dritten bestimmenden Faktor bildet das Kernsortiment des Vorhabens.

Entsprechend wird nachfolgend dargestellt, wie die einzelnen Aufgreifschwellen für die jeweiligen Hauptsortimente (zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant[25], nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevant) hergeleitet wurden.

6.1 ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE

Die Festlegung der Aufgreifschwelle für zentrenrelevante Sortimente orientiert sich in der Fortschreibung des STRIKT an den Regelungen des bestehenden Konzeptes aus dem Jahr 2008. Entsprechend werden Vorhaben mit zentrenrelevantem Kernsortiment im AK STRIKT behandelt, sobald diese die Schwelle von 800 m² überschreiten. Dieser Schwellenwert orientiert sich ebenso wie die Regelungen zum großflächigen Einzelhandel des LEP NRW an der Nutzungskategorie des großflächigen Einzelhandels im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung.

Dabei gilt es zu beachten, dass Vorhaben, welche aus mehreren Einzelvorhaben bestehen, als Gesamtvorhaben anzusehen sind, wenn Sie eine Einzelagglomeration im Sinne des STRIKT (siehe hierzu auch Kapitel 5 und 9.2) bilden.

6.2 NAHVERSORGUNGSRELEVANTE SORTIMENTE[26]

Für Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten werden differenzierte Aufgreifschwellen angenommen. Grundsätzlich gilt für diese Sortimente ebenfalls eine Aufgreifschwelle von 800 m² entsprechend der Regelung für zentrenrelevante Kernsortimente. **Dabei bildet das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel die Ausnahme**. Hierfür gelten differenzierte Aufgreifschwellen nach Kommune, Standort und Betriebstyp (s. Kapitel 6).

Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel

Für Vorhaben, welche Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment (d. h. der Verkaufsflächenanteil des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel beträgt mind. 80 %) führen, gelten differenzierte Aufgreifschwellen. Dabei wird grundsätzlich zwischen Lebensmitteldiscountern und Lebensmittelvollsortimentern unterschieden. Diese Unterscheidung nach Betriebstypen basiert auf den unterschiedlichen Angebots- und Marktstrukturen sowie den unterschiedlichen Flächenproduktivitäten der gängigen Filialisten.

Bei der Herleitung der Aufgreifschwellen orientiert sich die Fortschreibung an folgenden Faktoren:

- Zentralörtliche Funktion der Kommune
- Bevölkerungsdichte der Kommune
- Siedlungsräumliche Besonderheiten/Topographie
- Lage (Fokus: zentrale Versorgungsbereiche)
- Einwohner im Nahbereich der zentralen Versorgungsbereiche
- Kaufkraftwerte der Kommunen

[25] gleichzeitig auch zentrenrelevant

[26] nahversorgungsrelevante Sortimente sind gleichzeitig auch zentrenrelevant. Zur besseren Lesbarkeit wird im weiteren Bericht auf die auf die Formulierung zentren- und nahversorgungsrelevant verzichtet und der Begriff nahversorgungsrelevante Sortimente genutzt.

ENTWURF

- Abschöpfungsquoten
- Flächenproduktivitäten
- Sortimentsstruktur

Zentralörtliche Funktion, Bevölkerungsdichte und siedlungsräumliche Besonderheiten: Wie in Kapitel 4 dargestellt bestehen innerhalb der StädteRegion deutliche Unterschiede in Bezug auf die Bevölkerungszahlen, -entwicklung sowie -dichte. Zudem unterscheiden sich die einzelnen Kommunen in ihrer zentralörtlichen Funktion.

Der Versorgungsauftrag im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel liegt jedoch aus fachgutachterlicher Sicht primär bei der jeweiligen Kommune. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die Bevölkerungsdichte sowie die zentralörtliche Gliederung in der StädteRegion Aachen:

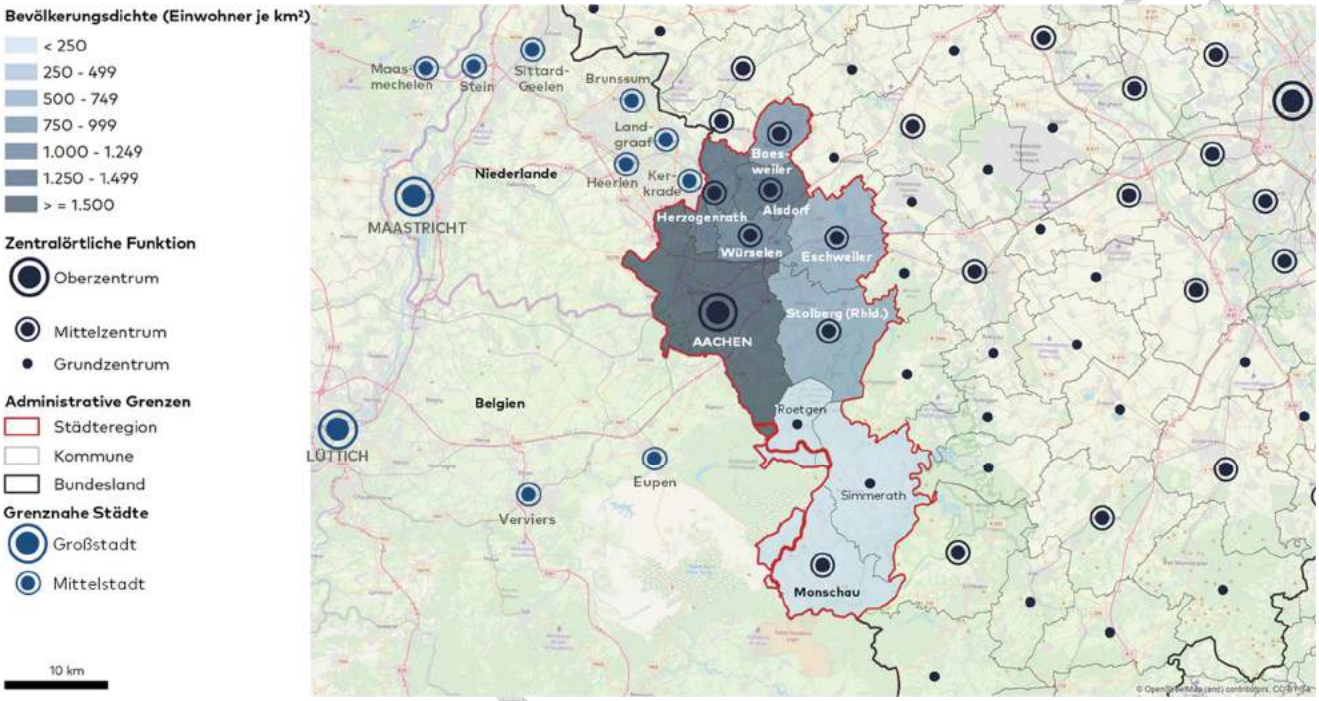


Abbildung 27: Zentralörtliche Gliederung sowie Bevölkerungsdichte der Kommunen in der StädteRegion Aachen.
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner/Gebietsstand: it.nrw (Stand: 31.12.2017); Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (Daten verändert), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Gerade die südlichen Kommunen weisen deutlich geringere Einwohnerzahlen auf, als die Kommunen im nördlichen Bereich der StädteRegion. Eine Studie im Auftrag des Handelsverbandes Deutschland – HDE – und des Bundesverbandes des Deutschen Lebensmittelhandels (BVL) hat in diesem Zusammenhang gezeigt, dass sich die zurückgelegte Distanz zu Nahversorgungsbetrieben in Abhängigkeit von der Stadtgröße deutlich unterscheidet. Je größer die Stadt, desto geringer ist die Distanz zum nächsten Discounter oder Supermarkt.

Die erhöhte Distanz zu den Lebensmittelmärkten sowie die niedrigere Bevölkerungsdichte steht im Südkreis der StädteRegion sowie in den Kommunen Eschweiler und Stolberg in engem Zusammenhang mit den siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen. Diese Bereiche werden deutlich durch das Relief des Eifelgebirges geprägt, sodass die Siedlungsstrukturen deutlich disperser sind als im stärker verdichteten und topographisch flacher geprägten Nordbereich der Region.

Lage: Die Aufgreifschwellen im Bereich der Vorhaben mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel werden für verschiedene Standortkategorien unterschiedlich definiert. Dabei wird zwischen Haupt- und Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren sowie sonstigen Lagebereichen unterschieden. Grundsätzlich wird angenommen, dass Vorhaben in zentralen Versorgungsbereichen einen geringeren Abstimmungsbedarf hervorrufen, als Vorhaben außerhalb ebendieser.

Innerhalb der Kategorie zentrale Versorgungsbereiche wird aufgrund der unterschiedlichen Versorgungsfunktion bei den Aufgreifschwellen zwischen Haupt-/ Stadtteilzentren (Gesamtstadt, Stadtteile) und Nahversorgungszentren differenziert.

Im Rahmen der Erarbeitung des StädteRegionalen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 sind in den einzelnen Kommunen verschiedene Haupt- und Stadtteilzentren definiert worden. Die Abgrenzungen dieser Bereiche sind zum Teil im Rahmen der Aufstellung bzw. der Fortschreibung kommunaler Einzelhandelskonzepte verändert und im Anschluss im AK STRIKT vorgestellt worden. Ebenso gilt für die in den kommunalen Konzepten verankerten Nahversorgungszentren, dass diese im Rahmen des AK STRIKT vorgestellt wurden. Somit können für sämtliche ausgewiese zentrale Versorgungsbereiche die Aufgreifschwellen angewendet werden.

Einwohner im Nahbereich der zentralen Versorgungsbereiche: Zur Ableitung der Aufgreifschwellen für die Haupt- und Stadtteilzentren sowie die Nahversorgungszentren wurde eine Betrachtung der Einwohnerzahlen und der Einwohnerdichte im Nahbereich der Zentren vorgenommen. Dabei wurden die Nahbereiche angelehnt an die Ausführungen der AG Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel[27] wie folgt angesetzt:

- bei einer Einwohnerdichte im Nahbereich von 2.500 EW/km² oder mehr wurde ein Nahbereichsradius von 1.000 m angesetzt.
- bei einer Einwohnerdichte im Nahbereich von 1.250 EW/km² bis 2.500 EW/km² wurde ein Nahbereichsradius von 1.500 m angesetzt.
- bei einer Einwohnerdichte im Nahbereich weniger als 1.250 EW/km² wurde ein Nahbereichsradius von 2.500 m angesetzt.

Die Einwohnerzahl im Nahbereich der jeweiligen Zentren liefert somit einen Anhaltswert für eine Verkaufsflächengröße eines Lebensmittelmarktes der überwiegend auf den seinen Nahbereich ausgerichtet ist und als nicht regional relevant einzustufen ist.

Die Einwohnerzahlen in den Nahbereichen wurden anhand des Zensusatlas[28] (s. Abbildung 31) aus dem Jahr 2011 für die einzelnen zentralen Versorgungsbereiche bestimmt. Zur Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung sind die Zahlen anhand der kommunalen Entwicklung bis zum Jahr 2018 hochgerechnet worden.

ENTWURF

[27] Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO

[28] Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen.

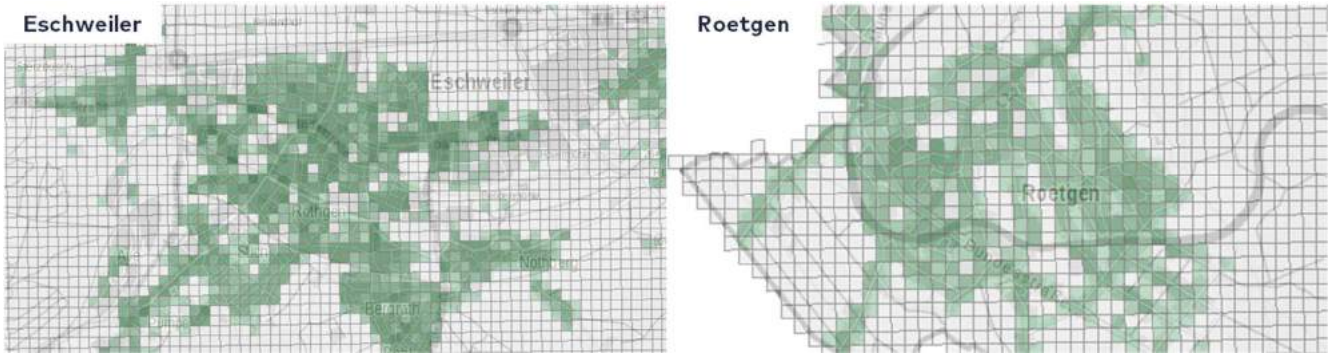


Abbildung 28: Einwohner im Bereich der Zentren anhand der Bespielkommunen Eschweiler und Roetgen.
Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis IT.NRW.

Kaufkraftwerte der Kommunen: Zur Bestimmung der Kaufkraftpotenziale für Lebensmittelmärkte im Nahbereich der zentralen Versorgungsbereiche sind die Einwohnerzahlen im nächsten Schritt mit der Pro-Kopf-Kaufkraft der jeweiligen Kommune im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel multipliziert worden. Dabei nutzt Stadt + Handel die Kaufkraftdaten des Instituts für Handelsforschung (IfH). Die Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel setzt sich hierbei aus den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Bäcker/Metzger der IfH zusammen.

Warengruppe	Kaufkraft in Euro pro Person	Nahrungs- und Genussmittel (Kaufkraft in Euro pro Person)
Nahrungs- und Genussmittel	2.053	2.334
Bäcker / Metzger	281	
Grün Indoor / Zoo- und Heimtierbedarf	112	
Drogerie (WPR/Hygiene/Baby) / Parfümerie / Kosmetik	260	
Pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel (rezeptpflichtig + freiverkäuflich)	750	
PBS (privat) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	167	
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	**3.623**	

Abbildung 29: Kaufkraftwerte in der Stadt Eschweiler.
Quelle: Darstellung Stadt + Handel. Kaufkraft: Institut für Handelsforschung (IFH) 2018.

Bei der Berechnung der Kaufkraftpotenziale in den Nahbereichen der zentralen Versorgungsbereiche ergibt sich durch das unterschiedliche Einwohnerpotenzial sowie durch die unterschiedlichen Kaufkraftwerte der einzelnen Kommunen eine gewisse Spannweite an Kaufkraftpotenzialen je Typ des zentralen Versorgungsbereiches.

Abschöpfungsquoten und Flächenproduktivitäten:

Aus der absoluten Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel im Nahbereich der Zentren wird die Höhe der Verkaufsfläche für Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter bestimmt, die aufgrund ihrer Dimensionierung überwiegend auf den Nahbereich ausgerichtet sind und somit keine regionale Relevanz entfalten. Hierbei wird zwischen den Betriebstypen Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter unterschieden.

Zur Herleitung von Verkaufsflächengrößen für Lebensmittelmärkte in den zentralen Versorgungsbereichen, die primär auf ihren Nahbereich ausgerichtet sind, werden neben der absoluten Kaufkraft im Nahbereich auch angemessene Abschöpfungsquoten sowie Flächenproduktivitäten benötigt.

Das nachfolgende Beispiel zeigt hierbei welche Verkaufsflächen sich in einer modelltheoretischen Berechnung ergeben, wenn im Nahbereich 5.000 Einwohner mit

ENTWURF

einer Kaufkraft im Sortimentsbereich von 13 Mio. Euro leben. Dabei wird aufgezeigt, wie sich die Verkaufsfläche mit zunehmender Abschöpfungsquote erhöht. Für die Berechnungen wurden veröffentlichte Flächenproduktivitäten gängiger Lebensmittelfilialisten zugrunde gelegt[29].

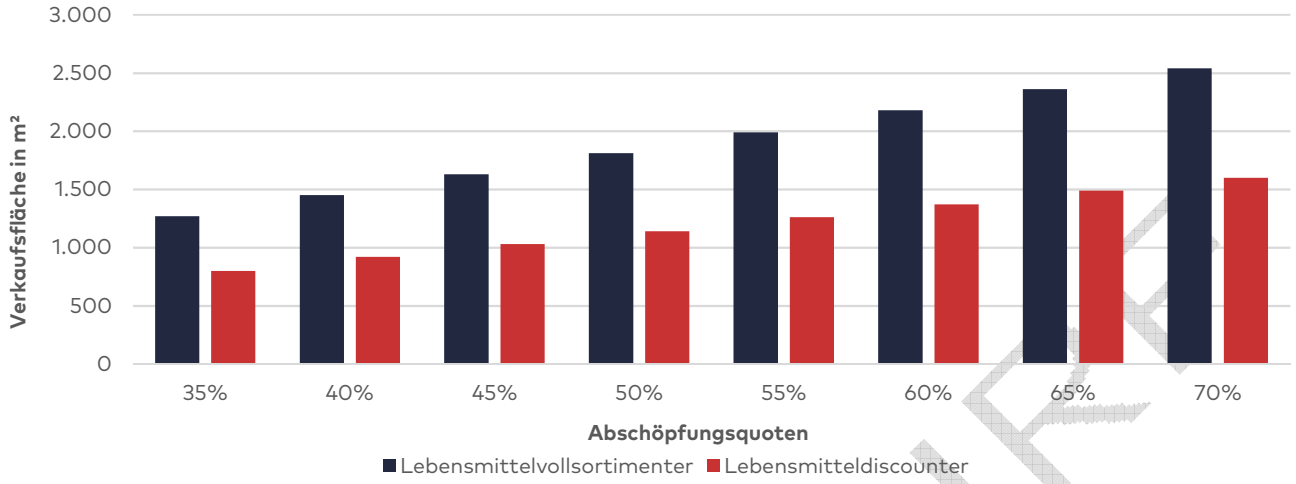


Abbildung 30: Abschöpfungsquoten – Umsatz-Kaufkraftrelation* und sich daraus ergebende VKF Dimensionierungen für Lebensmitteldiscounter (hier: Lidl) und Supermärkte (hier: Edeka)

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; * rechnerische VKF auf Basis: 5.000 Einwohner, 13 Mio. Euro Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel), durchschnittliche Flächenproduktivitäten Edeka (4.480 Euro/m²) und Lidl (7.100 Euro/m²).

Wie das Beispiel zeigt, steigt die modelltheoretisch hergeleitete Verkaufsfläche mit zunehmender Abschöpfungsquote. In diesem Zusammenhang ist jedoch anzumerken, dass Abschöpfungsquoten von mehr als 50 % für einen Lebensmittelmarkt aus fachgutachterlicher Sicht nur bedingt als unrealistisch einzustufen sind. Entsprechend wird für die nachfolgende Variantenbetrachtung neben der Unterscheidung des Nahbereichs eine Spannweite bei der Abschöpfungsquote zwischen 35 und 50 % gewählt.

Variantenbetrachtung: Zur Bestimmung der Aufgreifschwelle wurde zunächst für die einzelnen zentralen Versorgungsbereiche ein Nahbereich von 1.000 m – Radius sowie eine Abschöpfungsquote von 35 % angenommen. Diese Betrachtung (s. Abbildung 34) liefert entsprechend der Erwartungen aufgrund der heterogenen Siedlungsstrukturen ein sehr differenziertes Bild bezüglich der hergeleiteten Verkaufsflächengrößen für die betrachteten Betriebstypen. Für das Hauptzentrum von Aachen ergeben sich Gesamtverkaufsflächen von über 5.000 m² je Betriebstyp. Danach zeigt sich– analog zu den siedlungsräumlichen Strukturen – ein deutlicher Sprung bei den modelltheoretisch hergeleiteten Verkaufsflächenwertegrößenordnungen zwischen Aachen und denen der Kommunen des Nordkreises sowie denen der Kommunen Würselen, Stolberg und Eschweiler (vgl. nachfolgende Abbildung). Hier liegen die Verkaufsflächen für Lebensmitteldiscounter zwischen rund 1.200 m² und 2.300 m², für Lebensmittelsupermärkte zwischen rund 1.900 m² und 3.500 m². Für die Kommunen des Südkreises ergeben sich durch die geringe Bevölkerungsdichte keine marktgängigen Dimensionen, sodass für diese ein modifiziertes Rechenmodell angewandt wurde.

[29] vgl. Hahn Gruppe, EHI

ENTWURF

Für die Kommunen des Südkreises wurde ein Nahbereich für die zentralen Versorgungsbereiche von 2.500 m entsprechend der Kriterien der AG Strukturwandel angenommen. Die Kaufkraftabschöpfungsquote wurde für das Rechenmodell (s. Abbildung 35) auf 50 % heraufgesetzt, um vor allem auch die siedlungs- und naturräumlichen Besonderheiten (Topographie, geringe Siedlungsdichte) zu beachten. Durch diese Betrachtung ergeben sich Werte für die Haupt- und Stadtteilzentren für Lebensmitteldiscounter zwischen rund 1.000 m² und 1.500 m² und für Lebensmittelsupermärkte zwischen rund 1.500 und 2.400 m².

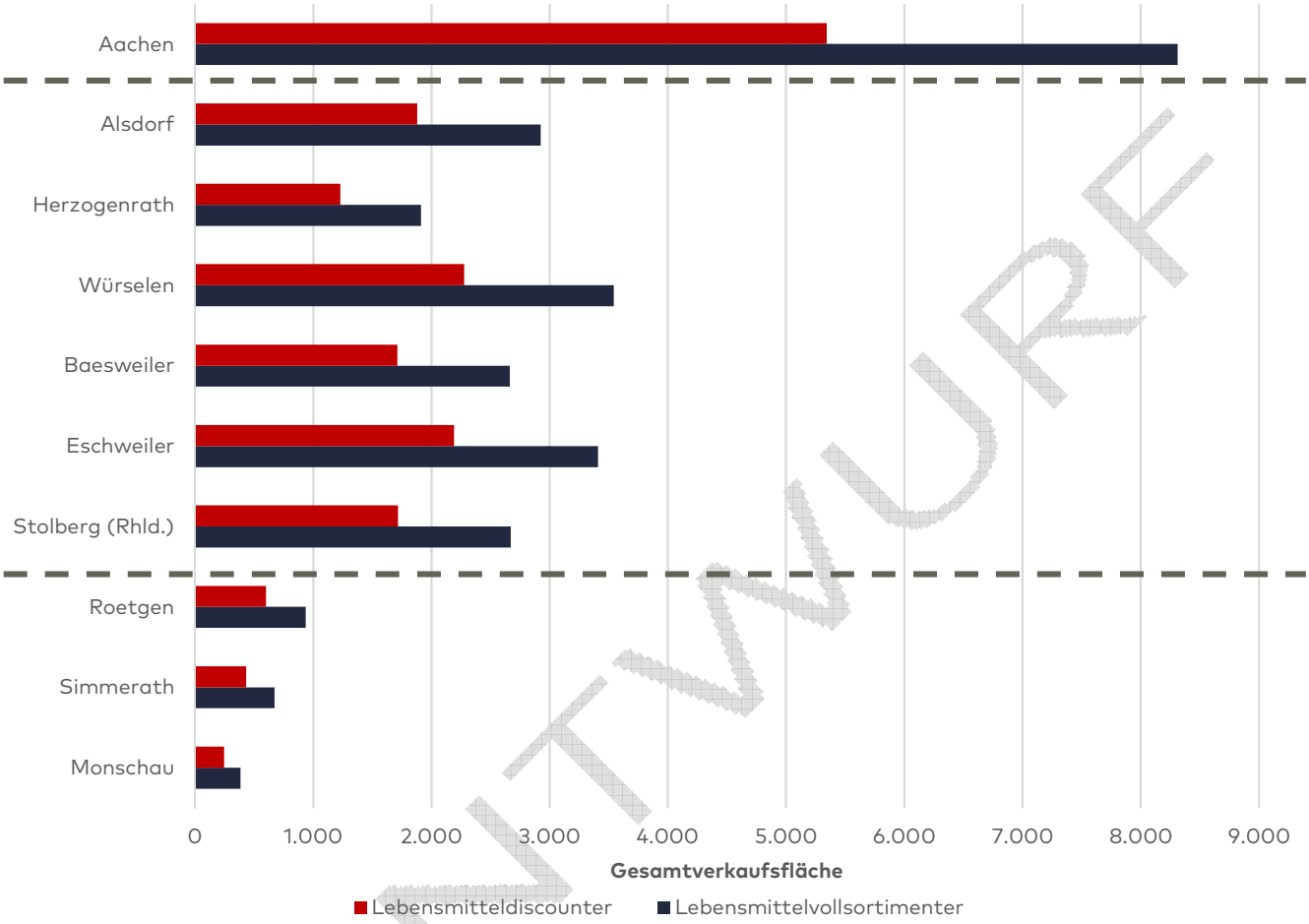


Abbildung 31: Errechnete Verkaufsflächen für Haupt- und Stadtteilzentren in der StädteRegion (Abschöpfungsquote 35 %, Nahbereich 1.000 m Radius)
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ENTWURF

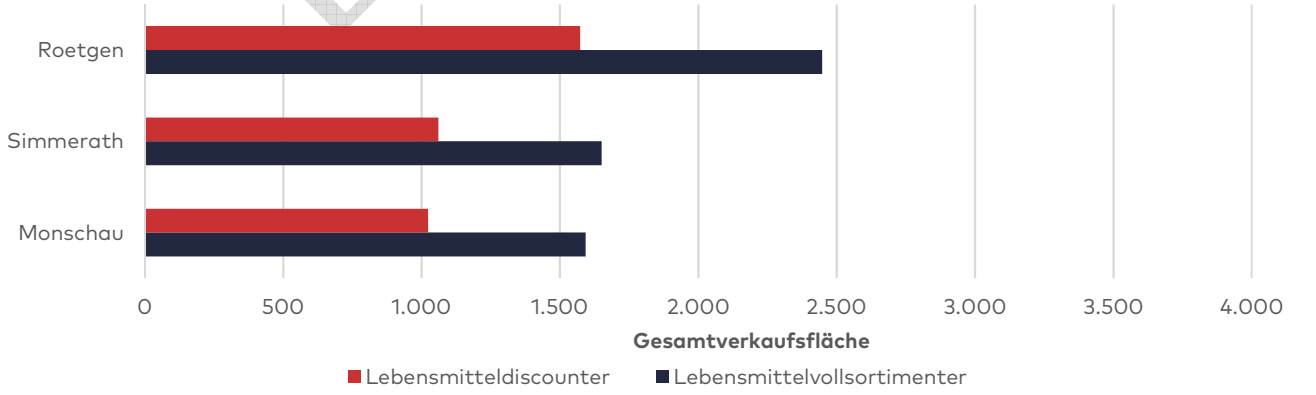


Abbildung 32: Errechnete Verkaufsflächen für Haupt- und Stadtteilzentren in den Kommunen der südlichen StädteRegion (Abschöpfungsquote 50 %, Nahbereich 2.500m Radius)
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Ergebnis: Auf Basis der vorherigen Ausführungen wurde im AK STRIKT die Festlegung der Aufgreifschwellen für Vorhaben mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel (sortimentsspezifische Verkaufsfläche von mind. 80 %) diskutiert. Der Arbeitskreis hat sich darauf verständigt, die Aufgreifschwellen in zwei Gruppen zu differenzieren. Die Tabelle 3 und die Tabelle 4 auf Seite 43 geben einen Überblick über die Aufgreifschwellen für die einzelnen Standorte und Betriebstypen in den Kommunen.

6.3 NICHT ZENTREN- UND NICHT NAHVERSORGUNGSRELEVANTE SORTIMENTE

Analog zu den zentrenrelevanten Sortimenten gilt für die nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente die Aufgreifschwelle von 800 m². Bei der Überschreitung dieser Schwelle, sind entsprechende Vorhaben (auch Agglomerationen; siehe hierzu Kapitel 5 und 9.2) in den AK STRIKT einzubringen.

ENTWURF

7 Abstimmungsverfahren und Konsensfindung in der StädteRegion Aachen

Das StädteRegionale Einzelhandelskonzept der Region Aachen aus dem Jahr 2008 beinhaltet zwei zentrale Bausteine zur Erzielung eines regionalen Konsens auf städteregionaler Ebene bei relevanten Vorhaben. Dazu zählt einerseits das Abstimmungsverfahren, welches definiert, wie ein Vorhaben im Rahmen des STRIKT behandelt wird. Außerdem werden im Konzept Regelungen zur Konsensfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben getroffen. Diese beiden Bausteine wurden im Rahmen der Evaluierung durch die GMA geprüft und Optimierungsvorschläge entwickelt. Diese wurden jedoch durch die Vertreter der StädteRegion als kritisch angesehen.

Entsprechend wurde im Rahmen der Fortschreibung des STRIKT eine Anpassung des moderierten Abstimmungsverfahrens vorgenommen und im AK STRIKT diskutiert. Auch die Prüfschemata zur Herleitung der Konsensfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben in der StädteRegion sind angepasst worden.

7.1 ABLAUF DES MODERIERTEN ABSTIMMUNGSVERFAHRENS

Das STRIKT Aachen befasste sich bislang mit sämtlichen Einzelhandelsvorhaben, welche die Großflächigkeitsschwelle (> 800 m²) überschreiten. Von dieser Regelung soll zukünftig nur abgewichen werden, wenn es sich um ein Vorhaben mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel handelt. Hier gelten die abgestimmten Aufgreifschwellen (s. Kapitel 6). Dabei gilt zukünftig für alle Planvorhaben, dass Einzelhandelsagglomerationen, die in der Summe wie ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben wirken (siehe hierzu auch Kapitel 5 und 9.2), als Gesamtvorhaben in das STRIKT-Prozedere einzubringen sind. Das überarbeitete Abstimmungsverfahren ist vierstufig gegliedert.

ENTWURF

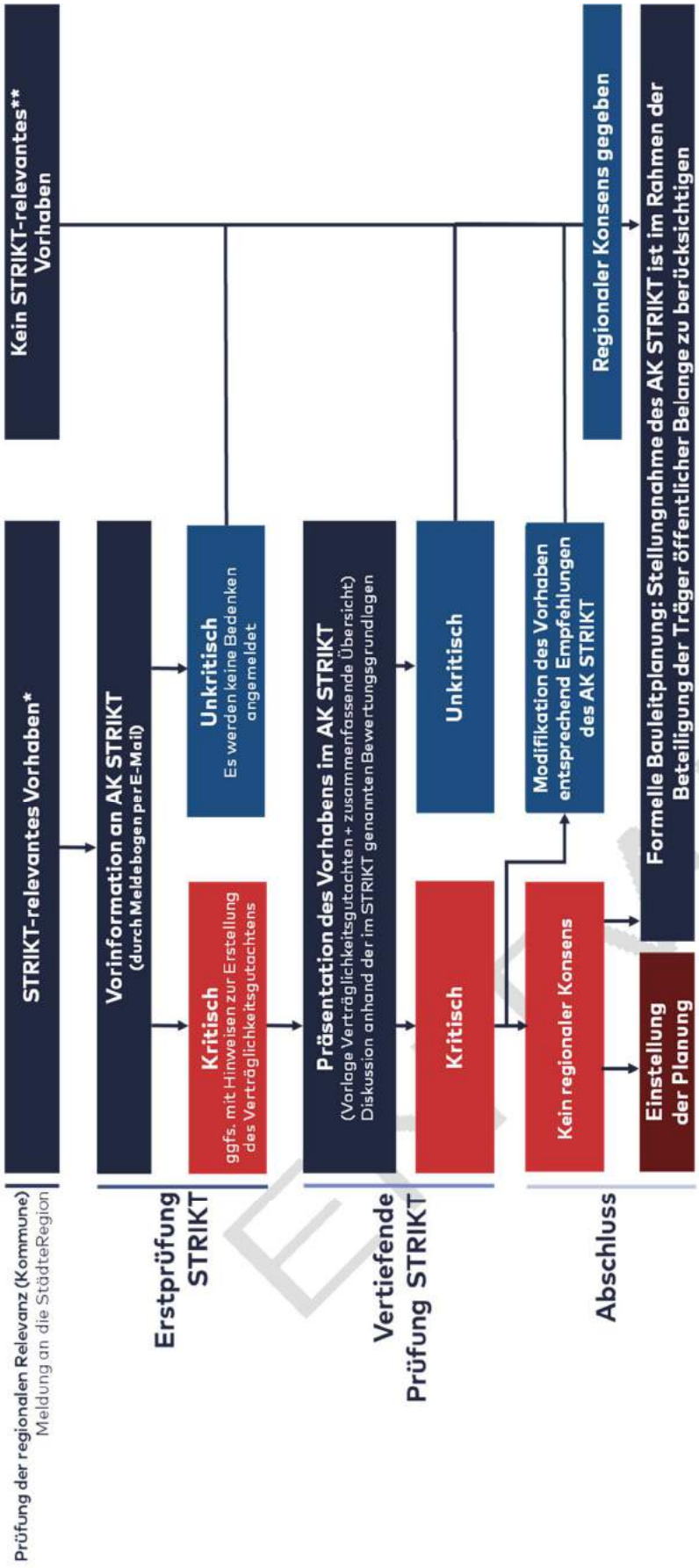


Abbildung 33: Ablauf des moderierten Abstimmungsverfahrens

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * d. h. das Vorhaben überschreitet die Aufgreifschwellen; Einzelhandelsagglomerationen (siehe hierzu auch Kapitel 5 und 9.2) sind i. d. S. als Gesamtvorhaben zu betrachten ** d. h. das Vorhaben liegt unterhalb der Aufgreifschwellen; Einzelhandelsagglomerationen (siehe hierzu auch Kapitel 5 und 9.2) sind i. d. S. als Gesamtvorhaben zu betrachten

ENTWURF

Zeitpunkt zur Einbringung von Vorhaben

STRIKT-relevante Vorhaben (s. Kapitel 7.1.1) sollten **möglichst frühzeitig** in das moderierte Abstimmungsverfahren eingebracht werden. Dies birgt für die Vorhabenkommune den Vorteil, dass mögliche Konfliktlinien und kritische Aspekte der Vorhaben frühzeitig abgestimmt werden können, um diese bspw. im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse vertiefend überprüfen zu lassen oder Planvorhaben zu modifizieren. Entsprechend sollten die Vorhaben an die Geschäftsstelle der StädteRegion gemeldet werden, sobald diese als konkret angesehen werden können (Planstandort, Gesamtverkaufsfläche & Sortimentsstruktur sind bekannt bzw. spätere Festsetzungen in Bebauungsplänen sind aus Sicht der Vorhabenkommune hinreichend konkret). Als **spätester Einbringungszeitpunkt** ist aus gutachterlicher Sicht die **frühzeitige Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB** anzusehen, da zu diesem Zeitpunkt Anpassungen am Vorhaben noch recht unkompliziert umsetzbar sind.

7.1.1 STRIKT-relevantes Vorhaben

Im ersten Schritt wird durch die Vorhabenkommune geprüft, ob das jeweilige Vorhaben STRIKT-relevant ist. Eine STRIKT-Relevanz liegt vor, sobald die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens die genannten Aufgreifschwellen übersteigt. Ist dies der Fall, informiert die Vorhabenkommune die Geschäftsstelle der StädteRegion formlos (per E-Mail) über das Vorhaben und geht in Stufe zwei (Erstprüfung STRIKT) über.

7.1.2 Erstprüfung STRIKT

Sobald ein STRIKT-relevantes Vorhaben in einer Kommune vorliegt, wird der AK STRIKT über dieses informiert. Dies geschieht über den **standardisierten Meldebogen**. Dieser (s. Anhang S. 88) enthält, neben den relevanten Daten des Vorhabens, die Überprüfung der Vorhabenkommune bezüglich der Konsensfähigkeit, abhängig von dem Hauptsortiment des Vorhabens. Dieser Meldebogen wird durch die Vorhabenkommune an die Geschäftsstelle der StädteRegion versandt und durch diese an alle Mitglieder des AK STRIKT weitergeleitet. Dabei wird den AK-Mitgliedern eine angemessene Rückmeldefrist (rd. 15 Werktage) eingeräumt. Erfolgt (ohne vorherige Bitte um Verlängerung) keine fristgemäße Rückmeldung, wird angenommen, dass die jeweilige(n) Kommune(n) keine Bedenken haben, welche einem regionalen Konsens entgegenstehen.

Die Rückmeldungen zu den Vorhaben werden der Geschäftsstelle der StädteRegion zugesandt. Dies wird mit Hilfe des **standardisierten Antwortbogen** vorgenommen (s. Anhang S. 93). In diesem kann angeben werden, ob Bedenken gegenüber dem Vorhaben bestehen oder nicht. Gleichzeitig können Bedenken konkretisieren/begründen und Hinweise gegeben werden, ob und ggf. wie die Bedenken ausgeräumt werden können. Darüber hinaus können Anforderungen für die Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens formuliert werden. Dies können beispielsweise Hinweise zu vorgeschädigten zentralen Versorgungsbereichen oder möglichen Sonderfragestellungen sein. Diese Antwortbögen werden durch die Geschäftsstelle der StädteRegion als gebündelte Rückmeldung der Vorhabenkommune überreicht. Werden durch die Mitglieder des AK STRIKT kritische Aspekte (Bedenken) am Vorhaben gemeldet, so wird das Vorhaben im nächsten Schritt im Arbeitskreis vorgetragen und beraten. Die Vorhabenkommune kann

ENTWURF

den Rückmeldungen zudem Hinweise für die Erstellung des Verträglichkeitsgutachtens entnehmen, welche an das Planungsbüro bzw. den Vorhabenträger weitergeleitet werden sollen.

7.1.3 Vertiefende Prüfung STRIKT

Sobald ein Vorhaben von einer Mitgliedskommune kritisch gesehen wird, wird dieses im AK STRIKT behandelt. Dazu wird das Vorhaben im Arbeitskreis vorgestellt. Diese Vorstellung sollte anhand eines Verträglichkeitsgutachtens (sofern sinnvoll) erfolgen, welches die Hinweise aus der Erstprüfung aufgenommen hat. Zudem wird mit dem Verträglichkeitsgutachten eine zusammenfassende Übersicht (s. Anhang S. 94) des Gutachtens eingereicht, um einen schnellen Überblick über die relevanten Inhalte gewinnen zu können. Diese Schriftstücke bilden die Grundlage für die Diskussion im Arbeitskreis. Für die Diskussion gibt es zwei mögliche Ergebnisse. Entweder es bestehen weiterhin Bedenken gegenüber dem Vorhaben (kritisch) oder das Vorhaben wird nach Vorlage des Gutachtens und der Diskussion im Arbeitskreis als unkritisch angesehen, bzw. das Vorhaben wird entsprechend der Ergebnisse der Diskussion im AK STRIKT so modifiziert, dass ein regionaler Konsens hergestellt werden kann.

Mit dem Ergebnis der Behandlung im AK STRIKT geht es in die Abschlussphase des Abstimmungsverfahrens.

7.1.4 Abschluss

Der Abschluss des Moderationsverfahrens hängt von dem Ergebnis der Abstimmung im AK STRIKT ab. Wird ein Vorhaben nach der Beratung im AK STRIKT oder bereits nach der Vorinformation durch den Meldebogen durch alle Teilnehmer als unkritisch angesehen, ist **ein regionaler Konsens für das Vorhaben** gegeben. Entsprechend wird im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz durch die Geschäftsstelle der StädteRegion eine **Stellungnahme an die Bezirksregierung formuliert, die über den regionalen Konsens informiert**.

Fällt das Votum des AK STRIKT negativ aus und es kann kein regionaler Konsens erzielt werden, gibt es drei Handlungsoptionen. Wenn das Vorhaben entsprechend der Hinweise aus der Diskussion im AK STRIKT im Nachgang **modifiziert** wird, kann ein regionaler Konsens nachträglich hergestellt werden und eine entsprechende Stellungnahme der StädteRegion eingestellt werden. Sollte keine Modifikation des Vorhabens möglich oder gewollt sein, kann die Planung entweder eingestellt werden oder die Vorhabenkommune beginnt mit dem formellen Bauleitplanverfahren ohne zuvor einen regionalen Konsens erzielt zu haben. In diesem Fall verfasst die Geschäftsstelle der StädteRegion eine Stellungnahme, die die Hinweise und Bedenken der Diskussion im Arbeitskreis zusammenfasst. Diese Stellungnahme wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingereicht und ist im weiteren Planungsprozess abzuwägen.

ENTWURF

7.2 KRITERIEN UND HINWEISE ZUR PRÜFUNG UND BEURTEILUNG VON GROßFLÄCHIGEN EINZELHANDELSVORHABEN[30]

Im Rahmen der Fortschreibung wurden die Kriterien zur Prüfung und Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben in der StädteRegion Aachen geprüft und in Teilen modifiziert.

Die Regelungen und Hinweise des städteregionalen Einzelhandelskonzepts für die StädteRegion Aachen ermöglichen im Rahmen der informellen Planung die Abstimmung und Konsensfindung bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben in der Region.

Die Kriterien und Hinweise zur regionalen Konsensfindung ergänzen und operationalisieren u. a. die landesplanerischen Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass es im Rahmen der Selbstbindung der beteiligten Akteure zu einer abweichenden Beurteilung von Planvorhaben zwischen den Kriterien des STRIKT und der landesplanerischen Beurteilung eines Planvorhabens kommen kann. In den nachfolgenden Ausführungen werden entsprechende Regelungsbestandteile des STRIKT kenntlich gemacht.

7.2.1 Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment prägen die zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen der StädteRegion Aachen strukturell im städtebaulich-funktionalen Bestand. Durch die Angebotsstruktur erzeugen Sie eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich und führen zu einem attraktiven Branchenmix, der für die Attraktivität eines Zentrums notwendig ist. Zentrenrelevante Sortimente können von den Kunden meist ohne Pkw transportiert werden, sodass eine Integration der Betriebe in Fußgängerzonen oder an Standorte ohne direkt angegliederte Parkplätze möglich ist.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment wirken als Magnetbetriebe für die zentralen Versorgungsbereiche und verfügen über ein Einzugsgebiet, welches über den Nahbereich des Zentrums deutlich hinausgeht. Aufgrund der Bedeutung dieser Betriebe als Frequenzbringer für zentrale Versorgungsbereiche werden im Rahmen der Fortschreibung Regelungen getroffen, wie zukünftig mit entsprechenden Ansiedlungsvorhaben umzugehen ist.

ENTWURF

[30] Bei der Beurteilung von Vorhaben im Rahmen des AK STRIKT ist es möglich, dass ggfs. für ein Vorhaben kein regionaler Konsens möglich ist, in der landesplanerischen Prüfung aber eine Anpassung ausgesprochen werden kann bzw. muss.

Abbildung 34: Prüfschema zur Konsensfähigkeit von großflächigen Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der Arbeitskreissitzungen mit Teilnahme durch Stadt + Handel ist abgestimmt worden, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment zukünftig in den Haupt- oder Stadtteilzentren der Kommunen anzusiedeln sind. Dabei soll der einzelbetriebliche Umsatz die Kaufkraft im Verflechtungsbereich des Zentrums nicht überschreiten.

Die Festlegung der Haupt- und Stadtteilzentren obliegt dabei der Planungshoheit der einzelnen Kommunen im Rahmen der kommunalen Einzelhandelskonzepte. Die kommunalen Einzelhandelskonzepte werden jedoch im AK STRIKT vorgestellt. Dadurch besteht auch zukünftig eine Abstimmungsgrundlage für die Konsensfähigkeit dieser Vorhaben.

Durch den Fokus auf die Haupt- und Stadtteilzentren wird gesichert, dass großflächige Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment zukünftig weiterhin nur in zentralen Versorgungsbereichen verortet sind, welche eine Versorgungsfunktion besitzen, die über den periodischen Bedarf hinausgeht. Entsprechend sind angesprochene Vorhaben in Nahversorgungszentren nicht vorzusehen.

Prüfschritt 1: Lage in einem abgestimmten Haupt- oder Stadtteilzentrum

Im ersten Schritt wird geprüft, ob der Standort eines Planvorhabens in einem Haupt- oder Stadtteilzentrum liegt. Liegt der Vorhabenstandort außerhalb der Zentren ist das Vorhaben regional nicht konsensfähig. Grundlage für die Prüfung ist das zum jeweiligen Zeitpunkt beschlossene Einzelhandelskonzept der Vorhabenkommune.

Prüfschritt 2: Einzelbetrieblicher Umsatz entspricht maximal der Kaufkraft im Verflechtungsbereich des Zentrums

Geplante Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen so dimensioniert sein, dass der perspektivische Umsatz die Kaufkraft im zugewiesenen Verflechtungsbereich des Zentrums nicht übersteigt. **Dieses Kongruenzgebot nimmt das städteregionale Einzelhandelskonzept im Gegensatz zum LEP NRW zusätzlich auf.** Der LEP NRW sieht Kongruenzgebote für Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in dieser Form aktuell nicht mehr vor. Die Verflechtungsbereiche der einzelnen Zentren orientieren sich dabei an der Zentrenhierarchie innerhalb der Kommunen:

ENTWURF

- Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment mit gesamtstädtischer oder überörtlicher Versorgungsfunktion sind in den Hauptzentren der Vorhabenkommunen anzusiedeln.
- Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment mit einer Versorgungsfunktion für einzelne Stadtteile/-bezirke der Vorhabenkommune dürfen auch in Stadtteilzentren umgesetzt werden.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sind somit regional konsensfähig, sofern ihr Standort in einem Haupt- oder Stadtteilzentrum liegt und der Vorhabenumsatz für die jeweilige Versorgungsfunktion angemessen ist.

Außerhalb der abgestimmten Haupt- und Stadtteilzentren sollen Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment zukünftig nur noch mit einer Verkaufsfläche von unter 800 m² realisiert werden.

7.2.2 Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bilden die Grundlage für die Versorgung der Bürger mit den Gütern des täglichen Bedarfs. Wie in Kapitel 3.1 dargestellt, obliegt insbesondere dieses Einzelhandelssegment einem deutlichen Strukturwandel. Die Lebensmitteldiscounter und -vollsortimenter setzten zunehmend auf größere Verkaufsflächen, um ihre Märkte zukunftsfähig aufzustellen.

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

Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung können darüber hinaus auch an weiteren Standorten Lebensmittelmärkte angesiedelt werden. In diesem Zusammenhang soll die flächendeckende Nahversorgung (Nahversorgungsfunktion) gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot). Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit (standortgerechte Dimensionierung) herzuleiten. Die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Zulässigkeit von entsprechenden Vorhaben bilden dabei Ziel 6.5-2 des LEP NRW (siehe dazu Kapitel 5), § 11 Abs. 3 S. 4 BauNVO, § 34 Abs. 2 BauGB sowie § 30 BauGB.

ENTWURF

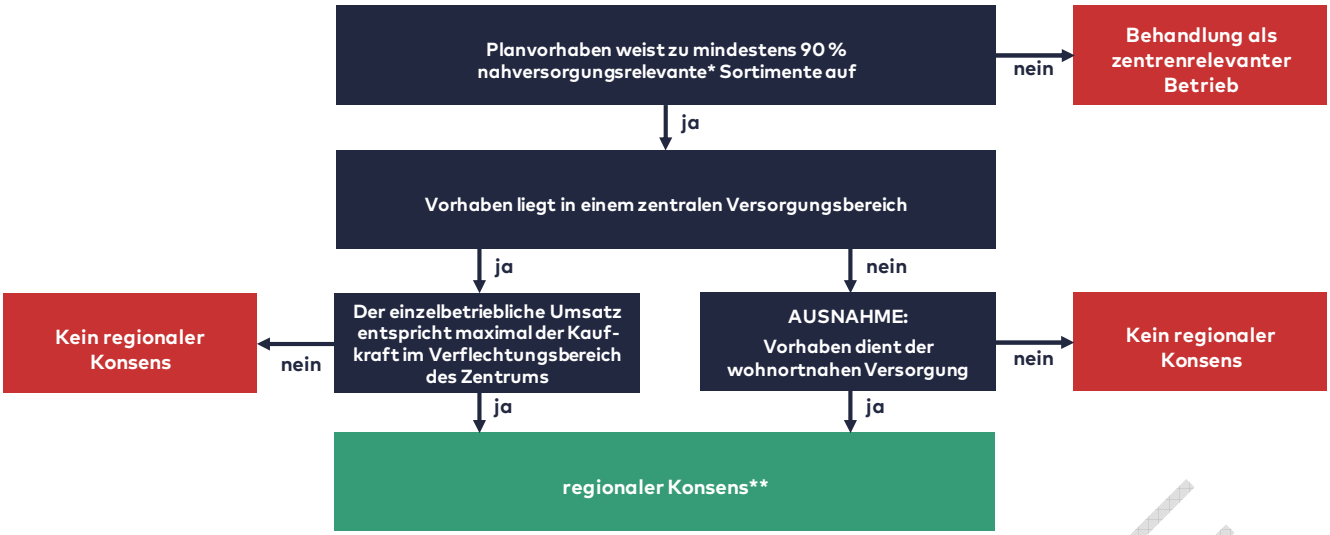


Abbildung 35: Prüfschema zur Konsensfähigkeit von großflächigen Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem* Hauptsortiment
Quelle: Darstellung Stadt + Handel. *gleichzeitig zentrenrelevant; ** Es dürfen keine mehr als unerheblichen bzw. keine wesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Nahversorgung entstehen.

Prüfschritt 1: Planvorhaben weist zu 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente auf

Im ersten Schritt wird die Nahversorgungsrelevanz des Vorhabens geprüft. Für Betriebe, welche auf mind. 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente (v.a. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) anbieten, wird angenommen, dass diese vornehmlich der Grundversorgung dienen. Unterschreitet ein Vorhaben diese Grenze und bietet entsprechend mehr zentrenrelevante Sortimente an, ist davon auszugehen, dass das Vorhaben nicht überwiegend der Nahversorgung dient.

Entsprechend wurde im Rahmen der Fortschreibung festgelegt, dass eine Nahversorgungsrelevanz nur für Betriebe gegeben ist, welche auf mind. 90 % ihrer Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Ist dies nicht der Fall, greift das Prüfverfahren für zentrenrelevante Sortimente.

Prüfschritt 2: Vorhaben liegt in einem zentralen Versorgungsbereich

Im zweiten Schritt wird geprüft, ob der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich verortet ist. Liegt der Standort in einem Haupt-, Stadteil- oder Nahversorgungszentrum so wird Prüfschritt 3a angewandt. Bei einer Lage außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wird die Nahversorgungsfunktion sowie die standortgerechte Dimensionierung des Vorhabens (Prüfschritt 3b) geprüft.

Prüfschritt 3a: Der einzelbetriebliche Umsatz entspricht maximal der Kaufkraft im Verflechtungsbereich des Zentrums (Vorhaben innerhalb zentraler Versorgungsbereiche)

Analog dem Prüfverfahren für zentrenrelevante Sortimente, darf der einzelbetriebliche Umsatz des Vorhabens die Kaufkraft im zugeordneten Verflechtungsbereich des Zentrums nicht übersteigen. Übersteigt der einzelbetriebliche Umsatz die Kaufkraft im zugeordneten Verflechtungsbereich, so kann kein regionaler Konsens hergestellt werden. **Dieses Kongruenzgebot nimmt das städteregionale Einzelhandelskonzept im Gegensatz zum LEP NRW zusätzlich auf.** Der LEP NRW

ENTWURF

sieht Kongruenzgebote für Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in dieser Form aktuell nicht mehr vor.

Prüfschritt 3b: Vorhaben dient der wohnortnahen Versorgung (Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche)

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist außerhalb Zentren nur in Ausnahmefällen möglich. Die Ausnahmefälle sind durch Ziel 6.5-2 des LEP NRW (siehe dazu Kapitel 5) sowie § 11 Abs. 3 S. 4 BauNVO geregelt.

Bei Ziel 6.5-2 LEP NRW und § 11 Abs. 3 S. 4 BauNVO ist u. a. zu prüfen, ob das Vorhaben der Gewährleistung einer wohnortnahen bzw. verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient.

Folgende Aspekte können Hinweise für die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten geben. Die Hinweise bilden jedoch **keine abschließenden Kriterien**, aus denen sich bei Erfüllung automatisch ein regionaler Konsens ergibt. Vielmehr ist für jedes Planvorhaben im Rahmen des AK STRIKT anhand der Vorstellung des Vorhabens und der nötigen Gutachten eine Einzelfallentscheidung zu treffen, in die auch andere/weitere Aspekte mit einfließen können. **Das Ergebnis dieser Einzelfallentscheidung kann gegebenenfalls von der landesplanerischen Beurteilung abweichen.**

1. Der Standort des Vorhabens ist **städtebaulich integriert**, d. h. er steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Wohngebieten.
2. Der **wohnortnah zu versorgende Bereich überschneidet sich nur unwesentlich** mit den Nahbereichen zentraler Versorgungsbereiche (Ausnahme: Sofern in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen nachweislich und mittel- bis langfristig keine ausreichenden Flächenpotenziale vorhanden sind, kann auch eine mehr als unwesentlichen Überschneidung gerechtfertigt sein.)
3. Der zu erwartende Umsatz des Vorhabens erreicht eine Größenordnung von **max. 35 % bis 50 %** der verfügbaren sortimentsspezifischen Kaufkraft im **wohnortnah zu versorgenden Bereich**.

Die Abgrenzung des wohnortnah zu versorgenden Bereichs eines Planvorhabens außerhalb zentraler Versorgungsbereiche wird im Rahmen des AK STRIKT diskutiert. Die nachfolgenden Aspekte geben für die Teilnehmer des Arbeitskreises eine erste Orientierung zur Begründung und Abgrenzung:

- Der wohnortnah zu versorgende Bereich ist im Einzelfall herzuleiten und sollte sich i. d. R. an der fußläufigen Erreichbarkeit (d. h. eine **Gehzeit von rd. 10 min** bzw. einer fußläufigen Entfernung von 700 bis 1.000 m) orientieren.
- Nahegelegene Wettbewerber und zentrale Versorgungsbereiche können zu einer **Reduzierung** des wohnortnah zu versorgenden Bereichs führen.
- Fehlende Nahversorgungsangebote und qualitativ hochwertige Fußwegeverbindungen können auch eine **leichte Ausweitung** des wohnortnah zu versorgenden Bereichs begründen.
- Grundsätzlich soll sich der wohnortnah zu versorgende Bereich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren orientieren.

ENTWURF

Bei der Überprüfung der Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gem. § 11 Abs. 3 S. 4 kann ähnlich vorgegangen werden. Gerade in sehr ländlich geprägten Gebieten kann der Bereich zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung jedoch auch deutlich über eine Gehzeit von rd. 10 min hinausgehen.

In dem im Rahmen des AK STRIKT abgestimmten wohnortnah bzw. verbrauchernah zu versorgenden Bereich, darf der zu erwartende Umsatz des Vorhabens eine Größenordnung von **max. 35 % bis 50 %** der verfügbaren sortimentsspezifischen Kaufkraft nicht überschreiten.

Eine Kaufkraftabschöpfung von **bis zu 35 %** ist insbesondere (aber nicht abschließend) dann plausibel, wenn

- der Nahversorger in einer hoch verdichteten Siedlungslage (geschlossene Blockrandbebauung) verortet ist,
- ein ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (große Auswahl an Nahversorgungsbetrieben) vorherrscht[31] und/oder
- eine starke Überschneidung des wohnortnah bzw. verbrauchernah zu versorgenden Bereichs mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben vorliegt.

Aus gutachterlicher Sicht erscheint eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von bis zu 50 % i. d. R. (aber nicht abschließend) dann plausibel**, wenn

- der Nahversorger in ländlich geprägten und/oder gering verdichteten Siedlungslagen (z. B. abgesetzte, dörflich strukturierte Ortsteile, Einfamilienhausgebiete) liegt,
- ein eher schwach ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. keine oder sehr wenige Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht[31],
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, Betriebstypenmix) als stark unterdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- keine oder nur eine unwesentliche Überschneidung des wohnortnah bzw. verbrauchernah zu versorgenden Bereichs mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben vorliegt.

Deutliche Hinweise darauf, dass ein Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nicht konsensfähig ist, sind eine fehlende städtebauliche Integration, eine mehr als unwesentliche Überschneidung des wohnortnah bzw. verbrauchernah zu versorgenden Bereichs mit dem Nahbereich eines zentralen Versorgungsbereichs oder ein Vorhabenumsatz, der eine sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung von 35 % bis 50 % (je nach Einzelfall) überschreitet.

ENTWURF

[31] Dieser Punkt ist insb. relevant für Verträglichkeitsanalysen. Er dient explizit nicht dem Schutz vor Wettbewerb.

7.2.3 Steuerung von großflächigen Einzelhandels Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment

Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment sind aufgrund ihrer Sortimentsstruktur in der Regel nicht prägend für zentrale Lagen. Ihre Sortimente können durch ihre Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden oder eignen sich dadurch zum Teil nicht für eine Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen.

Typische Betriebstypen im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente sind Baumärkte, Gartencenter oder Möbelhäuser. Sie lassen sich aufgrund ihrer Flächenanforderungen sowie dem hohen Bedarf an Parkraum (Transportfähigkeit von Produkten) nur eingeschränkt in zentralen Versorgungsbereichen oder Standorten mit direktem Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen integrieren. Entsprechend wird nachfolgend das Prüfschema für die angesprochenen Vorhaben dargestellt:

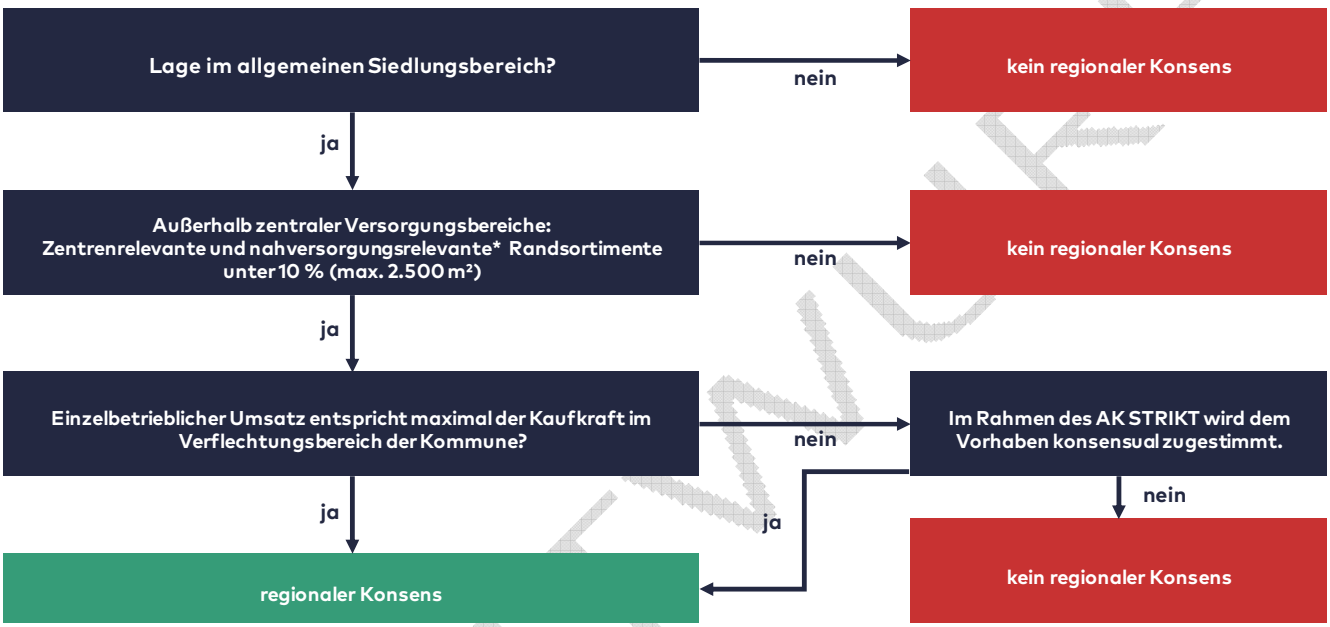


Abbildung 36: Prüfschema zur Konsensfähigkeit von großflächigen Vorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel. *gleichzeitig auch zentrenrelevant; **gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevant.

Die Regelung zu den Vorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment orientiert sich an den Regelungen des regionalen Einzelhandelskonzeptes 2008. Durch die geänderten Rahmenbedingungen (LEP NRW) wird jedoch eine Anpassung vorgenommen.

Prüfschritt 1: Lage im allgemeinen Siedlungsbereich

Vorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment sind auch zukünftig im allgemeinen Siedlungsbereich anzusiedeln. Der Nachweis ist auf Basis des aktuellen Regionalplans im Zuge der Vorhabenvorstellung zu erbringen. Andernfalls ist das Vorhaben nicht konsensfähig.

Prüfschritt 2: Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortimente unter 10 % (max. 2.500 m²)

Liegt der Vorhabenstandort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf unter

ENTWURF

10 % der Gesamtverkaufsfläche zu beschränkten. Die Gesamtsumme der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente soll dabei eine Gesamtsumme von 2.500 m² nicht überschreiten. Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

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

Prüfschritt 3: Einzelbetrieblicher Umsatz entspricht maximal der Kaufkraft im Verflechtungsbereich der Kommune

Ein Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment ist konsensfähig, wenn der perspektivische Vorhabenumsatz die Kaufkraft im Verflechtungsbereich der Kommune nicht überschreitet. Dies ist der Fall, wenn der zu erwartende Umsatz die Kaufkraft in den entsprechenden Hauptsortimenten im Gemeinde- bzw. Stadtgebiet nicht übertrifft.

Prüfschritt 4: Im Rahmen des AK STRIKT wird dem Vorhaben konsensual zugestimmt.

Liegt der perspektivische Umsatz eines Vorhabens mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment über der sortimentsspezifischen Kaufkraft des Verflechtungsbereichs der Vorhabenkommune, so ist es ausnahmsweise möglich, dass im Rahmen des AK STRIKT dem Vorhaben im Konsens zugestimmt wird. Damit wird der Möglichkeit Rechnung getragen, dass in begründeten Ausnahmefällen von Grundsatz 6.5-4 LEP NRW (Kongruenzgebot für Betriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Kernsortiment) abgewichen werden kann. **Somit ist es möglich, dass die Bewertung eines Vorhabens im Rahmen des AK STRIKT gegebenenfalls von der landesplanerischen Beurteilung abweicht**

Damit bietet dieses Instrument insbesondere die Möglichkeit einer abgestimmten Steuerung von Vorhaben mit **spezialisierten Sortimenten**. Dies soll es den Planungsbehörden erleichtern die Probleme der Herleitung der Kaufkraft für diese hochspezialisierten Sortimente zu vermeiden und stattdessen im Konsens mit den weiteren Verbandskommunen Standorte für diese Spezialsortimente zu finden.

ENTWURF

8 Empfehlungen zu geringfügigen Bestandserweiterungen und zur Aufnahme weiterer Akteure in den AK STRIKT

Das Erfordernis zur Fortschreibung des STRIKT hat sich vor allem aus der geänderten Gesetzeslage ergeben. Darüber hinaus hat die Evaluation gezeigt, dass eine Modifikation der Fallzahlen mit denen sich der Arbeitskreis beschäftigt sinnvoll ist. Neben diesen Aspekten ergaben sich im Rahmen der Beratungen in der Bürgermeisterkonferenz verschiedene inhaltliche Aspekte, welche im Rahmen der Fortschreibung diskutiert werden sollen. Dazu zählt einerseits, dass zukünftig Regelungen zu geringfügen Bestandserweiterungen geprüft werden sollen. Zum anderen wurde darüber hinaus - bei über die Region hinauswirkenden Planvorhaben - eine Einbeziehung von regionalen Nachbarkreisen sowie transnationalen Nachbarkommunen in Belgien und den Niederlanden in die Beratungen des AK STRIKT angeregt.

8.1 ZULÄSSIGKEIT DER ERWEITERUNG IM BESTAND BEI BETRIEBSNOTWENDIGEN VERÄNDERUNGEN

Die Zulässigkeit von betriebsnotwendigen, geringfügigen Verkaufsflächenerweiterungen im Einzelhandelsbestand ist im städteregionalen Konzept 2008 nicht behandelt worden.

Das Ziel 6.5-7 des LEP NRW befasst sich in diesem Zusammenhang mit der Überplanung von Standorten im Rahmen der Bauleitplanung. Insbesondere sollen jene (Einzelhandels-)standorte überplant werden, an denen durch einen weiteren Ausbau der Einzelhandelsfunktion städtebauliche Fehlentwicklungen zu befürchten sind (bspw. negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, die Nahversorgung oder Verdrängung von Gewerbe durch eine Störung des Bodenpreisgefüges).

Jenseits der Vorgaben des LEP genießen jedoch bereits legal errichtete raumbedeutsame Anbieter Bestandsschutz. Dieser wird über Artikel 14 des Grundgesetzes abgeleitet und schützt rechtmäßig bestehende Gebäude bzw. ausgeübte Nutzungen vor einem nachträglichen Anpassungs- und Beseitigungsverlangen der Aufsichtsbehörden (passiver Bestandsschutz).

Im Vergleich zum beschriebenen passiven Bestandsschutz, wird im Rahmen des aktiven Bestandsschutzes dem Eigentümer zusätzlich die Möglichkeit eingeräumt, die unter Bestandsschutz stehenden baulichen Anlagen zu ändern, ohne dass dieser hierdurch verloren geht. Ein genereller, allgemeiner Anspruch auf einen aktiven Bestandsschutz (bspw. 10 % Verkaufsflächenerweiterung) besteht nach einem Urteil des BVerwG jenseits von einfachgesetzlichen Bestimmungen nicht.

ENTWURF

Werden jedoch vorhandene Nutzungen bspw. im Rahmen einer Überplanung eines Bestandsstandortes auf den reinen Bestand gesetzt, ist regelmäßig im Rahmen der Abwägung zu prüfen, ob im Interesse der Erhaltung der Nutzungsmöglichkeiten des privaten Eigentums in gewissem Umfang Möglichkeiten zu ihrer weiteren Entwicklung einzuräumen sind. Entsprechende Möglichkeiten können bspw. Maßnahmen zur Sicherung und zur Erhaltung des Eigentums im Rahmen der vorhandenen Nutzung, wie genehmigungsbedürfte bauliche Maßnahmen sein, die der Aufrechterhaltung des ausgeübten Eigentums dienen und auf Modernisierung abzielen. Darunter können auch geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche fallen, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandsbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Betriebes unbedingt notwendig sind und wenn hierdurch keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Nahversorgung resultieren. Werden einem Eigentümer entsprechende geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten verweigert, so müssen hierfür im Rahmen des Abwägungsprozesses gewichtige städtebauliche Gründe vorliegen, die entsprechend höher zu gewichten sind.

Aus fachgutachterlicher Sicht wird deshalb empfohlen, im Rahmen eines erstmalig steuernden Bebauungsplanverfahrens zu prüfen, inwieweit analog zum Ziel 6.5-7 des LEP NRW entsprechende minimale Erweiterungsmöglichkeiten Bestandsbetrieben einberaumt werden sollen. Zusätzlich sollte die Möglichkeit bestehen, Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten in Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente zu ändern.[32] Ein absoluter oder relativer Grenzwert, bis zu der eine Verkaufsflächenerweiterung als minimale Bestandserweiterung im Sinne eines dynamischen Bestandsschutzes gelten kann, wird für die Region nicht abgeleitet, vielmehr ist eine Einzelfallentscheidung zu treffen, die v. a. von der Ausgangsituation abhängt (bspw. Verkaufsfläche des Bestandsbetriebes, Marktadäquanz des Betriebes, bauliche Ausgangsituation, Art der geplanten Veränderung).

Unabhängig vom Umfang der Bestandserweiterungen sind Planvorhaben, welche nach der Erweiterung die Aufgreifschwellen (s. Kapitel 6.1) übertreffen, im AK STRIKT zu behandeln. Hier wird im Einzelfall entschieden, ob eine Konsensfähigkeit attestiert werden kann.

8.2 EINBEZIEHUNG DER REGIONALEN NACHBARKREISE HEINSBERG, DÜREN UND EUSKIRCHEN IN DAS STRIKT-VERFAHREN

Die StädteRegion Aachen grenzt innerhalb des deutschen Bundesgebietes an die Kreise Heinsberg, Düren und Euskirchen. Größere Einzelhandelsvorhaben sowie Einzelhandelsplanungen in einer unmittelbaren Grenzlage der StädteRegion können auch auf benachbarte Kreise und deren Kommunen städtebaulich negative Auswirkungen generieren. Entsprechend hat die Bürgermeisterkonferenz einen Prüfauftrag für die Fortschreibung formuliert, inwieweit die benachbarten Landkreise in das STRIKT-Abstimmungsprozedere eingebunden werden sollten.

[32] Zusätzlich wird empfohlen, in den genannten Fällen auch im Flächennutzungsplan eine am Bestandsschutz orientierte Zweckbestimmung mit Angaben zur Verkaufsfläche und Sortimenten aufzunehmen.

ENTWURF

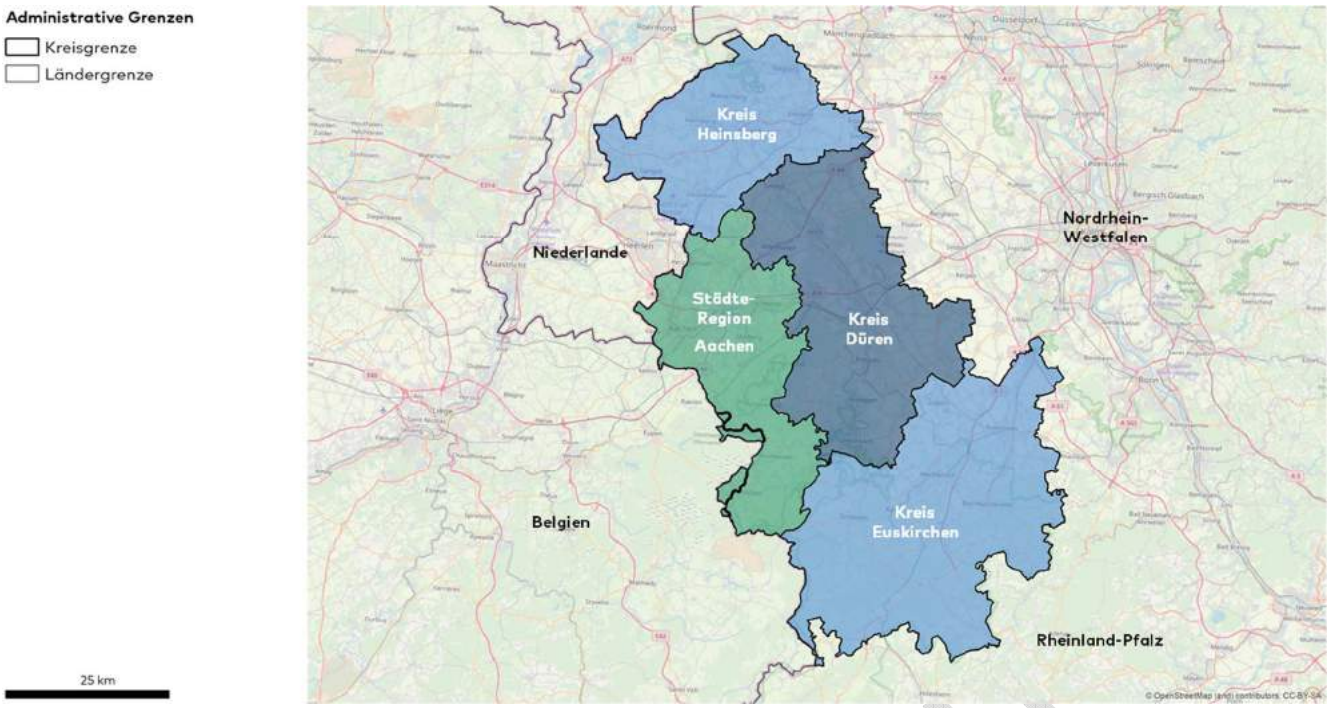


Abbildung 37: Die StädteRegion Aachen im Kontext der angrenzenden Landkreise

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

Bisher besteht keine Regelung im Rahmen des STRIKT, wie die von Einzelhandelsvorhaben möglicherweise betroffene Nachbarkommunen außerhalb der Städte-Region im Rahmen der frühzeitigen, informellen Beteiligungsprozesse einzubinden sind. Üblicherweise werden diese bislang bei relevanten Planvorhaben erst im Rahmen der formellen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Um mögliche Hinweise und Bedenken der Nachbarkreise und -kommunen schon vor dem formellen Planungsprozess berücksichtigen zu können, kann eine frühzeitige, informelle Beteiligung im Rahmen des AK STRIKT sinnvoll sein. Gleichzeitig wäre jedoch dadurch der Aufwand deutlich erhöht, da bei jedem relevanten Einzelhandelsvorhaben weitere Teilnehmer in das Prozedere des STRIKT eingebunden werden müssten, welche mit diesem nicht vertraut sind. Zudem besteht bei einer ständigen Teilnahme von (wechselnden) externen Gästen die Problematik, dass die die von allen Akteuren als vertrauensvoll und effizient wahrgenommene Arbeitsweise des AK STRIKT leidet.

Die Diskussion im Rahmen der Fortschreibung des STRIKT zeigten, dass eine feste Regelung zur Beteiligung der Nachbarkreise und -kommunen nur wenig zielführend erscheint, zumal eine vorzeitige Beteiligung der Nachbarkreise ebenfalls nicht stattfindet.

Aus diesen Gründen werden im Rahmen der Fortschreibung keine festen Schwellenwerte o. Ä. definiert, ab denen eine Nachbarkommune im informellen STRIKT-Verfahren einzubinden ist.

Zukünftig soll es vielmehr möglich sein, dass bei überregional städtebaulich wirksamen Vorhaben (aus Sicht der Vorhabenkommune oder der Geschäftsstelle der StädteRegion), die Nachbarkommunen und -kreise nach Abstimmung zwischen der Vorhabenkommune und der Geschäftsstelle der StädteRegion in das STRIKT-Prozedere eingebunden werden können. In diesem Fall werden die „betroffenen"

ENTWURF

Kommunen mit dem Meldebogen über das Vorhaben informiert und in den nachfolgenden AK STRIKT eingeladen. Die eingeladenen Kommunen aus Nachbarkreisen sind nicht stimmberechtigt hinsichtlich der Erzielung eines regionalen Konsens. Darüber hinaus findet selbstverständlich weiterhin eine Beteiligung im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

8.3 EINBEZIEHUNG DER TRANSNATIONALEN NACHBARN (BELGISCHE UND NIEDERLÄNDISCHE GRENZREGION) IN DAS STRIKT-VERFAHREN

Neben der Grenzlage zu den Kreisen Heinsberg, Düren und Euskirchen nördlich, östlich und südlich der StädteRegion, gliedern sich in westliche Richtung belgische und niederländische Kommunen an die Region an. Eine Einbeziehung der transnationalen Nachbarkommunen in das informelle Abstimmungsverfahren des AK STRIKT wurde daher ebenfalls durch die Bürgermeisterkonferenz als Prüfauftrag für die Fortschreibung des STRIKT formuliert.

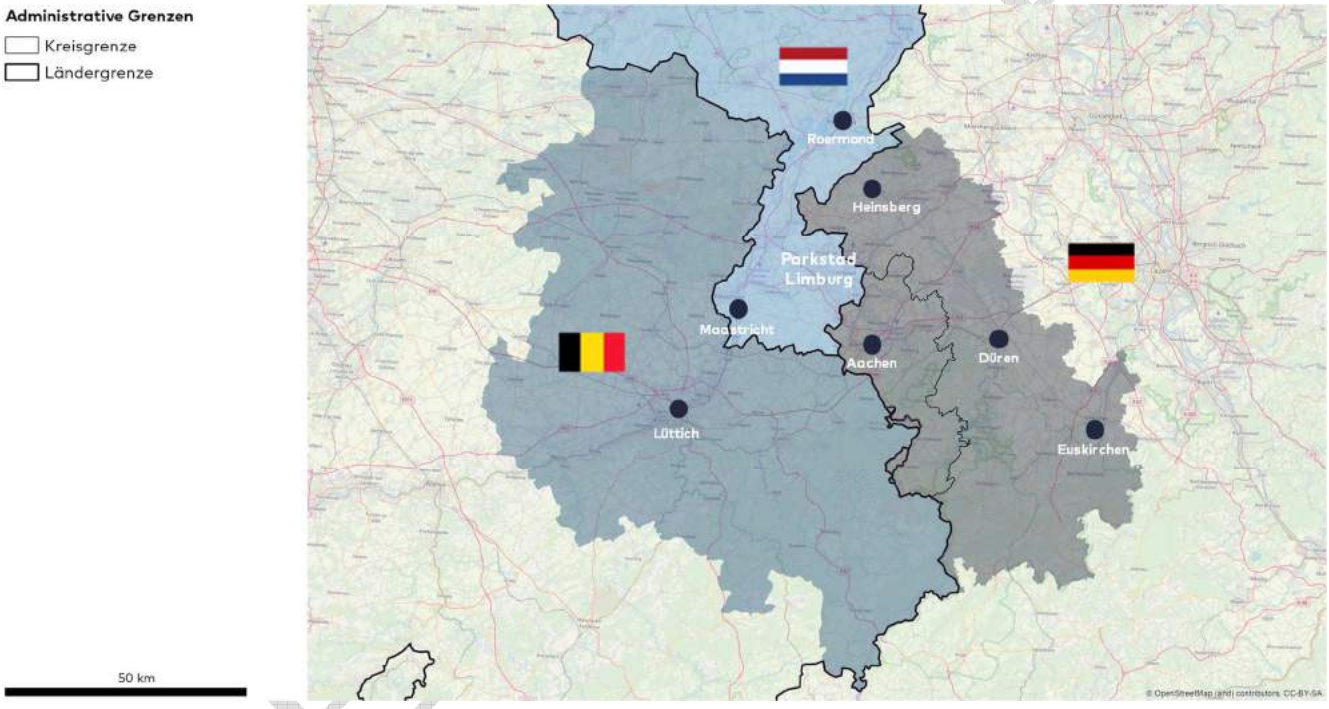


Abbildung 38: Lage in der Grenzregion zu den Ländern Belgien und Niederlande.
Quelle: Darstellung Stadt + Handel. Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Abstimmungsgespräche zwischen Stadt + Handel und den einzelnen Mitgliedskommunen ergaben in diesem Zusammenhang, dass der Nutzen einer Einbeziehung der transnationalen Nachbarkommunen als eher gering eingeschätzt wird. Aus der Erfahrung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB leiten die Vertreter der Kommunen ab, dass bei den Kommunen der Nachbarländer zumeist kein besonders hohes Interesse an einzelhandelsseitigen Entwicklungen in der StädteRegion besteht. Eine entsprechende Beteiligung an dem STRIKT-Prozedere stellt zudem hohen Aufwand dar, da die transnationalen Nachbarkommunen mit dem Instrument des regionalen Einzelhandelskonzeptes wenig vertraut sind und somit zunächst an die informellen regionalen Planungs- und Abstimmungsprozesse herangeführt werden müssten.

Entsprechend wurde diese Anregung im Rahmen der Fortschreibung mit einer geringen Priorität versehen.

In der Diskussionen zur Fortschreibung des STRIKT wurden verschiedene Szenarien zur Einbindung der transnationalen Nachbarn angedacht. Dabei konnte jedoch festgestellt werden, dass eine Erweiterung des STRIKT-Verfahrens durch die Hinzunahme der transnationalen Nachbarn lediglich zu erhöhten Aufwänden und wenig Nutzen führen würde. Vielmehr soll auch zukünftig auf planerischer Ebene weiterhin eine Möglichkeit zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB gegeben werden.

Darüber hinaus soll der **informelle Austausch** mit den transnationalen Nachbarn im derzeitigen Rahmen beibehalten werden. Dazu werden die Teilnehmer des AK STRIKT aufgerufen auch zukünftig am **jährlichen Trinationalen Einzelhandelsforum der Grenzregion Charlemagne** teilzunehmen, um einen Erfahrungsaustausch mit den Vertretern der deutschsprachige Gemeinschaft Belgiens, der Gemeinde Heerlen (NL), der Gemeinde Vaals (NL) sowie der Parkstad Limburg zu ermöglichen.

ENTWURF

9 Umgang mit externen Gutachten (Verträglichkeits- bzw. Auswirkungsanalysen)

Im Rahmen von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben großflächiger Einzelhandelsbetriebe, werden im Untersuchungsraum regelmäßig Auswirkungsanalysen angefertigt, in denen geprüft wird, inwieweit die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt werden kann bzw. inwieweit von Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind. Zielstellung der Gutachten ist somit der Nachweis, dass mit der Vorhabenrealisierung keine mehr als unerheblichen negativen städtebaulich-funktionalen Beeinträchtigungen der Bestandsstrukturen sowie der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung einhergehen.[33]

Die Auswirkungsanalysen (auch bspw. Verträglichkeitsgutachten oder Markt- und Wirkungsanalyse genannt) unterscheiden sich je nach beauftragtem Gutachterbüro inhaltlich und methodisch zum Teil deutlich voneinander. Problematisch erweist sich in diesem Zusammenhang zunehmend, dass bei strittigen Vorhaben von unterschiedlichen Konfliktparteien separat Auswirkungsanalysen in Auftrag gegeben werden, die häufig zu unterschiedlichen und sich widersprechenden Ergebnissen kommen und zunehmend Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen sind.

Im Ergebnis liegen bisher zwar verschiedene Gerichtsurteile vor, aus denen allgemeine Anforderungen abgeleitet werden können[34], auf Grund fehlender einheitlicher Standards unterscheiden sich jedoch Auswirkungsanalysen je nach Gutachterbüro deutlich.

In der Praxis sind dabei sich widersprechende Ergebnisse teilweise auf auftretende Mängel in der Methodik, der Plausibilität, der Nachvollziehbarkeit und der Qualität von Verträglichkeitsuntersuchungen zurückzuführen.

Aus diesem Grunde sind im Rahmen der Fortschreibung des STIKRT Aachen Mindestinhalte und allgemein gültige Vorgaben zur Objektivierung von Auswirkungsanalysen (insbesondere in Bezug auf die sogenannten „Stellschrauben" Flächenproduktivität, Umsatzerwartung, Einzugsgebiet, Untersuchungsraum) erarbeitet worden.

Neben diesen Mindeststandards findet sich im Anhang dieses Berichtes eine Vorlage zur Zusammenfassung von Verträglichkeits- bzw. Auswirkungsanalysen. Diese ist durch die Kommunen an die Gutachterbüros weiterzugeben und bei der

[33] Im Rahmen von Verträglichkeitsanalysen für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 3 BauGB wird hingegen lediglich geprüft, ob durch die Realisierung des Planvorhabens schädliche Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Die dargestellten Mindeststandards für Auswirkungsanalysen nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind jedoch in weiten Teilen übertragbar.

[34] Vgl. OVG NRW 10 A 1676 / 08 (Urteil vom 30.09.2009), OVG Schleswig 1KN 19 / 09 (Urteil vom 22.04.2010), BVerwG 4 BN 43.10 (Urteil 09.02.2011), OVG Rheinland-Pfalz 1 C 103020 / 09.OVG und 1 C 10403 /09.OVG (Urteil vom 15.11.2010).

ENTWURF

Übermittlung des Gutachtens an die StädteRegion durch den Gutachter ausgefüllt einzureichen. Dieses Datenblatt fasst die zentralen Bestandteile der Analysen zusammen und soll somit den Fachplanern die Möglichkeit bieten die Fallstricke der Gutachten möglichst einfach und effizient vergleichen zu können.

9.1 MINDESTSTANDARDS FÜR DIE ERSTELLUNG VON AUSWIRKUNGSANALYSEN

Untersuchungsmindestinhalte:

Die Mindestinhalte einer Verträglichkeitsuntersuchung sind:

- Darstellung des Anlasses und des Untersuchungsziels der Auswirkungsanalyse
- Darstellung der Projektdaten (Vorhabenstandort, Planvorhaben)
- Darstellung der Wettbewerbssituation, die Ableitung des Untersuchungsraums sowie der Umsatzerwartung
- Städtebauliche Analyse der zentralen Versorgungsbereiche sowie im Untersuchungsraum
- Nachfragesituation im Einzugsgebiet
- Ermittlung der vorhabenbedingten Umsatzumverteilung
- Bewertung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen

Als Ergebnis einer Auswirkungsanalyse steht die Benennung der Verträglichkeit des Vorhabens oder sofern keine Verträglichkeit in der projektierten Größenordnung gegeben ist, Empfehlungen zu verträglichen Verkaufsflächen und Sortimenten.

Als Bewertungsparameter für eine regionale und städtebaulich-funktionale Verträglichkeit eines Planvorhabens dienen dabei folgende Parameter:

Abbildung 39: Bewertungsparameter für eine regionale und städtebaulich-funktionale Verträglichkeit von Planvorhaben
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Entscheidend bei der Erstellung einer Auswirkungsanalyse ist eine transparente Darstellung der Methodik, der eingehenden Parameter sowie der getroffenen Annahmen. Diese müssen auch für die Genehmigungsbehörden nachvollziehbar sein.

ENTWURF

Darstellung des Anlasses und des Untersuchungsziels der Auswirkungsanalyse

In diesem Kapitel einer Auswirkungsanalyse werden der Anlass und das Untersuchungsziel dargestellt, insbesondere muss hieraus ersichtlich werden, ob es sich um eine raumordnerische Auswirkungsanalyse, eine Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO, eine Prüfung nach § 34 Abs. 3 BauGB oder eine Atypikprüfung handelt[35]. Im Sinne einer höheren Transparenz ist in diesem Zusammenhang auch der Auftraggeber des Gutachtens kenntlich zu machen.

Zudem muss ersichtlich werden, inwieweit es sich bei dem Planvorhaben um ein Planverfahren ohne konkretes Vorhaben, eine Neuansiedlung, eine Standortverlagerung oder eine Verkaufsflächenerweiterung eines bereits bestehenden Einzelhandelsgroßvorhaben handelt.

Darstellung der Projektdaten (Vorhabenstandort, Planvorhaben)

Im Rahmen der Charakterisierung der Projektdaten sind folgende Darstellungen vorzunehmen:

- **Darstellung des Nutzungsprogrammes:** Darstellung des Nutzungsprogrammes differenziert nach Einzelhandel und weiteren Nutzungen (bspw. Dienstleistungen, Gastronomie)
- **Art des Planvorhabens:** Verdeutlichung, ob es sich um ein Einkaufszentrum, eine Einzelhandelsagglomeration ggf. jeweils für sich nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe nach LEP NRW (siehe hierzu auch Kapitel 5 und 9.2), einen sonstigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb oder ein Hersteller-Direktverkaufszentrum handelt.
- **Darstellung des Betriebstypus:** Darstellung des Betriebstypus nach allgemein anerkannter Definition (z. B. Lebensmittel-Discounter, Lebensmittel-Vollsortimenter), falls bekannt sollte auch eine Nennung von Betreibern erfolgen.
- **Darstellung der geplanten Geschoss- und Verkaufsflächengrößen[36]:** Das Flächenprogramm des Planvorhabens ist nach Sortimenten gemäß kommunaler Sortimentsliste darzustellen. Untersuchungsrelevant im Rahmen der Auswirkungsanalyse sind dabei sämtliche Sortimente, die laut kommunaler Sortimentslisten als zentrenrelevant klassifiziert wurden. Bei der Einstufung sind sämtliche Sortimentslisten der Kommunen im Untersuchungsraum des Vorhabens zu berücksichtigen. Als erste Orientierung kann im Vorfeld eine Einordnung auf Grundlage der zentrenrelevanten Leitsortimente des LEP NRW vorgenommen werden. Die Klassifizierungen im Gutachten haben sich an den kommunalen Sortimentslisten bzw. der Liste der zentrenrelevanten Leitsortimente des LEP NRW zu orientieren.

[35] Eine Atypik ist dann vorhanden, wenn ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche über der Großflächigkeitsschwelle aus betrieblichen oder aus städtebaulichen Gründen nicht wie ein großflächiger Markt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO wirkt, dies kann bspw. bei Einzelhandelsbetrieben mit einem flächenintensiven und schmalen Sortiment der Fall sein (z. B. Baustoffmarkt).

[36] Verkaufsfläche nach aktueller Rechtsprechung des BVerwG (Urteil 4C 1.16 vom 09.11.2016).

ENTWURF

Eine Subsummierung von untersuchungsrelevanten Sortimenten unter intransparenten Obergruppen (wie Food I oder Food II, Nonfood o. ä.) ist zu unterlassen.

- **Städtebauliche Charakterisierung des Vorhabenstandortes:** Im Rahmen der städtebaulichen Charakterisierung des Vorhabenstandortes sollte zunächst eine Darstellung des Makrostandortes (Standortgemeinde, zentralörtliche Gliederung) erfolgen. Hierbei ist auch zu untersuchen, inwieweit das Planvorhaben innerhalb oder außerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches gemäß Regionalplan liegt.

  Im Rahmen der Darstellung des Mikrostandortes ist zu prüfen, inwieweit dieser sich in einem zentralen Versorgungsbereich, in einer städtebaulich integrierten Lage oder in einer nicht integrierten Lage befindet. Zudem sind eine Beschreibung der Umgebungsnutzung des Vorhabenstandortes sowie eine Darstellung der ÖPNV-Anbindung des Vorhabenstandortes vorzunehmen.

Wettbewerbssituation, Ableitung des Untersuchungsraums und der Umsatzerwartung

Wettbewerbssituation

Bei der Darstellung der Wettbewerbssituation sind mindestens die sortimentsspezifischen, untersuchungsrelevanten Verkaufsflächen und die jeweiligen Bestandsumsätze in den einzelnen zentralen Versorgungsbereichen und in den weiteren Lagen der Kommunen im Untersuchungsraum sowie die dortigen strukturprägenden Anbieter zu nennen. Zur Illustration der räumlichen Verteilung empfiehlt es sich für letztere eine kartografische Darstellung vorzunehmen.

Untersuchungsraum

Anhand einer intensiven Angebots- und Nachfrageanalyse wird ein Untersuchungsraum abgegrenzt, indem angesichts von Einzugsbereichsüberschneidungen mit umgebenden strukturprägenden Anbietern eine Umlenkung von Kaufkraftströmen und daraus resultierend absatzwirtschaftliche bzw. städtebauliche Auswirkungen grundsätzlich möglich sind. Der Untersuchungsraum sollte somit i. d. R. **zumindest** die nächstgelegenen betriebstypengleichen Anbieter enthalten. Insbesondere bei größeren Planvorhaben (bspw. Fachmarktzentren, Verbrauchermärkten, Einkaufszentren) empfiehlt es sich die Annahmen zur Abgrenzung des Untersuchungsraumes zusätzlich durch nachfrageseitige empirische Untersuchungen hinsichtlich der Kundenorientierung (bspw. Haushaltsbefragung, Point of Sale Befragung, sonstige Sekundärstudien) zu untersetzen bzw. zu verifizieren.

Umsatzerwartung

Der Umsatz eines Planvorhabens ist laut Rechtsprechung in das Berechnungsmodell grundsätzlich immer als realitätsnaher worst case einzustellen[37].

[37] vgl. Pulheim-Urteile, u. a. BVerwG 4 CN 6.11 (Urteil vom 27. März 2013).

ENTWURF

Grundsätzlich gibt es dabei drei verschiedene Methoden der Ermittlung der zu erwartenden Umsätze eines Planvorhabens:

Katalogmethode:

Bei der Katalogmethode werden zur Ermittlung der prognostizierten Umsätze eines Planvorhabens bundesweit gemittelte Kennzahlen einzelner Betreiber/Betriebstypen aus Sekundärquellen – wie bspw. dem Hahn Retail Real Estate Report – zugrunde gelegt[38]. Diese hinsichtlich der Anwendung und Kontrolle vorteilhafte Methode weist in der praktischen Anwendung Schwächen auf, da es sich bei den Referenzwerten der Kataloge lediglich um Durchschnittswerte handelt, die (naturgemäß) auch leistungsschwächere Standorte oder solche Wettbewerber in einem intensiven Wettbewerbsumfeld einschließen und nur bedingt auf die konkrete Situation vor Ort übertragbar sind.

Da sich beispielsweise die einzelnen Lebensmittelmärkte der Betreiber/des Betriebstypus hinsichtlich ihrer Makro- und ihrer Mikrolage z. T. deutlich voneinander unterscheiden sowie der Marktauftritt je nach Baujahr des Marktes, Verkaufsfläche und Warenpräsentation signifikant differiert, sind entsprechende Katalog-Flächenproduktivitäten auf die ortsspezifische Situation (bspw. Kaufkraftniveau, Wettbewerbssituation) anzupassen. Entsprechende Anpassungen sind transparent darzustellen und zu begründen. Zur Orientierung ist eine Übersicht über aktuelle betriebsspezifische Flächenproduktivitäten der Lebensmittelfilialisten von der EHI sowie der Hahn Gruppe ist im Anhang beigefügt (s. Anhang S. 100)

Marktanteilsmodell

Innerhalb des Untersuchungsraums wird ein Markteinzugsgebiet abgegrenzt und hieraus der durch das Vorhaben realistisch zu erzielende Marktanteil für die untersuchungsrelevanten Sortimente ermittelt (zur Abgrenzung des Untersuchungsraums und des Markteinzugsgebietes vgl. nachfolgende Ausführungen). Bei der Anwendung des Marktanteilsmodell sind die ermittelten Umsätze bzw. Flächenproduktivitäten anhand der bundesweiten Flächenproduktivitäten (s. Anhang S. 100) zu plausibilisieren bzw. diesen gegenüberzustellen, erhebliche Abweichungen sind zu begründen.

Testierte Echtzahlen

Sofern es bei der Begutachtung um die Realisierung eines konkreten Vorhabens geht, „sind die Auswirkungen gerade eines solchen Vorhabens hinreichend in Rechnung zu stellen"[39]. Um diesem gerecht werden zu können, ist es – sofern Daten vorliegen – hilfreich und zielführend, auf aktuelle Umsatzdaten des zu begutachtenden Unternehmens zurückzugreifen, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einer Sortimentsgruppe weder zu unter- noch zu überschätzen.[40]

Entscheidend ist hierbei, dass die Umsatzdaten gerichtlich überprüfbar sind und entsprechend testiert werden können.

[38] Alternative Kataloge: obs/LPV GmbH (2015), EHI (www. Handelsdaten.de), BBE Handelsberatung (2013): Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013. München.

[39] vgl. OVG NRW 7D 18 (Urteil vom 02.10.2013).

[40] Im Sinne eines realitätsnahen Worst-Cases, vgl. Pulheim-Urteil: BVerwG 4CN 6.11 (Urteil vom 27.03.2013).

ENTWURF

Abgrenzung des Untersuchungsraums und des Einzugsgebietes eines Planvorhabens

Der Untersuchungsraum und das Einzugsgebiet eines Planvorhabens können dabei anhand folgender Methoden abgegrenzt werden:

- Administrative Grenzen
- Zeitdistanzmodelle (Verkehrswege, Entfernung)
- Gravitationstheoretische Modelle (Huff, Reilly etc.)

Eine Abgrenzung nach **administrativen Grenzen** erleichtert dabei zwar die Ermittlung von statistischen Kennzahlen, erscheint aber insbesondere in einem Ballungsraum mit intensiven wechselseitigen interkommunalen Verflechtungen nur bedingt sachgerecht.

Auch eine ausschließliche Anwendung des **Zeitdistanzmodells** unter Gebrauch einer GIS-Software ist lediglich für einige Betriebstypen sinnvoll, deren Besuchswahrscheinlichkeit aus Konsumentensicht im Wesentlichen durch die Fahrzeit bestimmt wird. Dies betrifft insbesondere strukturprägende Möbel- und Baumärkte sowie Factory-Outlet-Center. Bei einer entsprechenden Anwendung sind im Sinne einer transparenten und nachvollziehbaren Methodik zwingend die verwendete Software sowie die angewandten Parameter bzw. Einstellungen zur Messung der Zeit-Raum-Distanz anzugeben, um eine hinreichende intersubjektive Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten.

Bei den weiteren Angebotsformen ist hingegen eine Kombination des Zeitdistanzmodells mit **gravitationstheoretischen Modellen** sinnvoll. Hierbei werden die Parameter

- Entfernung,
- Wettbewerbsstandorte,
- topographische Barrieren,
- lokalspezifische Aspekte/Orientierungen sowie
- die Attraktivität eines Standortes

berücksichtigt, welche insbesondere von der quantitativen VKF-Ausstattung, der Agglomerationswirkungen mit anderen Einzelhandelsbetrieben oder Komplementärnutzungen, der Entfernung und von betriebs- und sortimentstypologischen Besonderheiten abhängig ist.

Da der Marktanteil mit zunehmender Entfernung und Konkurrenzsituation zum Planvorhaben abnimmt, empfiehlt sich insbesondere bei größeren Planvorhaben eine Zonierung des Einzugsgebietes vorzunehmen.

Umgang mit unbekannten Betreibern und Nachfolgenutzungen

Auswirkungsanalysen werden häufig zu einem Zeitpunkt angefertigt zu dem zwar bereits ein Betriebstyp, jedoch noch kein konkreter Betreiber eines Planvorhabens bekannt ist.

Entscheidend bei der Ermittlung der erzielbaren Umsätze eines Planvorhabens ist jedoch in erster Linie der Standort und in den meisten Fällen erst nachgelagert der Betreiber des Marktes. Auf Grund von naturgemäßen Prognoseunsicherheiten sind stets verschiedene Varianten zum prognostizierten Umsatz aufzuzeigen (moderate case vs. worst case), im Falle einer Verlagerung eines Marktes ist im

ENTWURF

worst case stets auch die Möglichkeit einer einzelhandelsbezogenen Nachnutzung des Altstandortes zu berücksichtigen, sofern diese nicht auszuschließen ist[41].

Sind in einem Untersuchungsraum parallel mehrere Einzelhandelsvorhaben mit einem vergleichbarem Angebot geplant, so können sich die absatzwirtschaftlichen und städtebaulich-funktionalen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung kumulieren; es empfiehlt sich deshalb im Sinne eines worst cases in den Auswirkungsanalysen auch eine Variante darzustellen, die die Auswirkungen der weiteren Planvorhaben mit berücksichtigen, um somit ein vollständiges Bild der möglichen Auswirkungen zu erhalten.

Städtebauliche Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

Eine städtebauliche Analyse ist für alle zentralen Versorgungsbereiche im abgegrenzten Untersuchungsraum vorzunehmen, unabhängig davon, ob diese in der Vorhabenkommune oder benachbarten Städten und Gemeinden liegen. Ist kein planerischer zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt (bspw. wenn ein Nahversorgungszentrum vorliegt und kein EHK in der jeweiligen Kommune vorhanden ist), ist der faktische zentrale Versorgungsbereich heranzuziehen und städtebaulich zu analysieren.[42] Eine städtebauliche Analyse enthält zumindest eine Darstellung der Abgrenzung (kartografisch), der Angebotsstruktur, der Magnetbetriebe, der inneren Organisationsstruktur sowie der Leerstandsituation. Insbesondere sind auch Aussagen zu treffen, inwieweit eine Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereiches in Form von gehäuften Leerständen oder trading down Tendenzen oder gar Prozessen vorliegen bzw. erkennbar sind. Außerdem sind die Entwicklungszielstellungen für das Zentrum aus einem ggf. vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzeptes darzulegen bzw. auch konkrete Planungen, Planvorhaben und/oder Ansiedlungsabsichten der Kommune einzubeziehen.

ENTWURF

[41] Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische worst case Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die„[…] *die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt".* vgl. BVerwG, , 4 CN 6.11 (Urteil vom 27. März 2013).

[42] Bei Auswirkungsanalysen nach § 34 Abs. 3 BauGB sind lediglich die an den Bestandsstrukturen abgeleiteten faktischen zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Planerische bspw. in einem Einzelhandelskonzept abgegrenzte zentrale Versorgungsbereiche bleiben ebenso wie Potenzialflächen und Entwicklungsperspektiven unberücksichtigt.

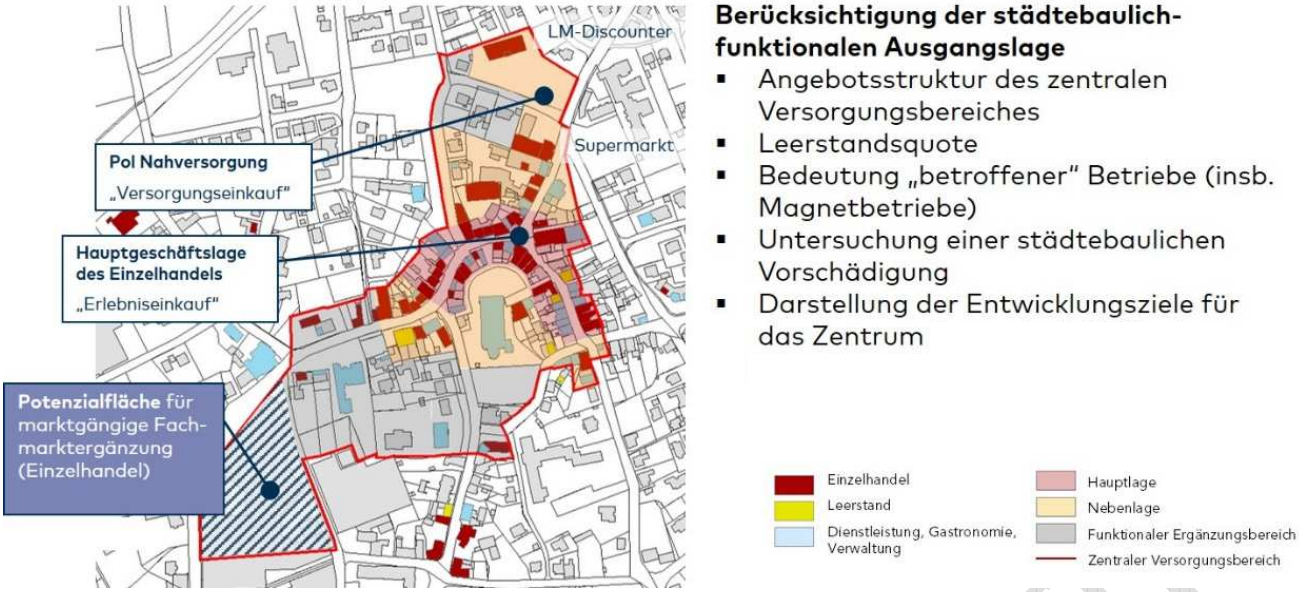


Abbildung 40: Städtebauliche Analyse von zentralen Versorgungsbereichen
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Nachfragesituation im Einzugsgebiet

Für das Markteinzugsgebiet ist die Nachfragesituation anhand aktueller Kaufkraftzahlen für die untersuchungsrelevanten Sortimente darzustellen.

Da es in der Regel mindestens drei bis fünf Jahre dauert, bis ein Planvorhaben realisiert ist, sich auf dem Markt etabliert hat und dementsprechend im vollen Umfang absatzwirtschaftlich wirksam ist, besteht lt. dem Huma Park Urteil[43] des OVG Münster in der Regel eine Prognosepflicht hinsichtlich der nachfrageseitigen Parameter (dynamische Wirkungsanalyse). Bei einer entsprechenden Analyse sind hinsichtlich der nachfrageseitigen Eingangsgrößen insbesondere die Bevölkerungsentwicklung, die sortimentsspezifische Kaufkraftentwicklung sowie die Entwicklung des Online-Handels zu berücksichtigen. Entsprechende Prognoseannahmen sind transparent im Gutachten darzustellen.

Vorhabenbedingte Umsatzumverteilung

Die vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind mindestens für sämtliche zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum einzeln auszuweisen. Eine Zusammenfassung von zentralen Versorgungsbereichen ist lediglich aus datenschutzrechtlichen Gründen im Einzelfall möglich, bei einer solchen Zusammenfassung ist jedoch die verbal-argumentative Bewertung der Umsatzumverteilungen und deren städtebauliche Einordnung einzeln vorzunehmen. Da die einzelnen Berechnungsschritte der Modellierung der vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen in der Regel unter das Betriebsgeheimnis eines Gutachterbüros fallen, sind im Rahmen eines entsprechenden Gutachtens zumindest die eingehenden Parameter transparent darzustellen. Zudem muss die Plausibilität einer Umsatzumverteilung gegeben sein. Dabei sind regelmäßig Begründungen für die Höhe der einzelnen Umsatzumverteilungen im Verhältnis zu anderen Standorten und Versorgungsbereichen anzuführen.

[43] vgl. OVG NRW 10 D 91/13.NE – Urteil vom 01.12.2015.

ENTWURF

Bewertung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen

Zur städtebaulichen Bewertung der Umsatzumverteilungen ist es weder sachgerecht noch rechtlich geboten, einen pauschalen Schwellenwert (bspw. 10 %) heranzuziehen. Vielmehr müssen die einzelnen Umsatzumverteilungen anhand der städtebaulich-funktionalen Ausgangslage bewertet werden. So können schon Umsatzumverteilungen unter 10 % – insbesondere im Falle einer Vorschädigung des Zentrums – in einem zentralen Versorgungsbereich mehr als unerhebliche negative städtebaulich-funktionale Auswirkungen zur Folge haben, umgekehrt können jedoch auch höhere Umsatzumverteilungen – je nach Ausganglage – nur unerhebliche Auswirkungen zur Folge haben.[44]

Zur Ermittlung des individuellen kritischen Schwellenwertes für einen zentralen Versorgungsbereich sind dabei sowohl absatzwirtschaftliche Rahmendaten als auch die städtebaulich-funktionale Ausgangslage heranzuziehen (vgl. nachfolgende Abbildung).

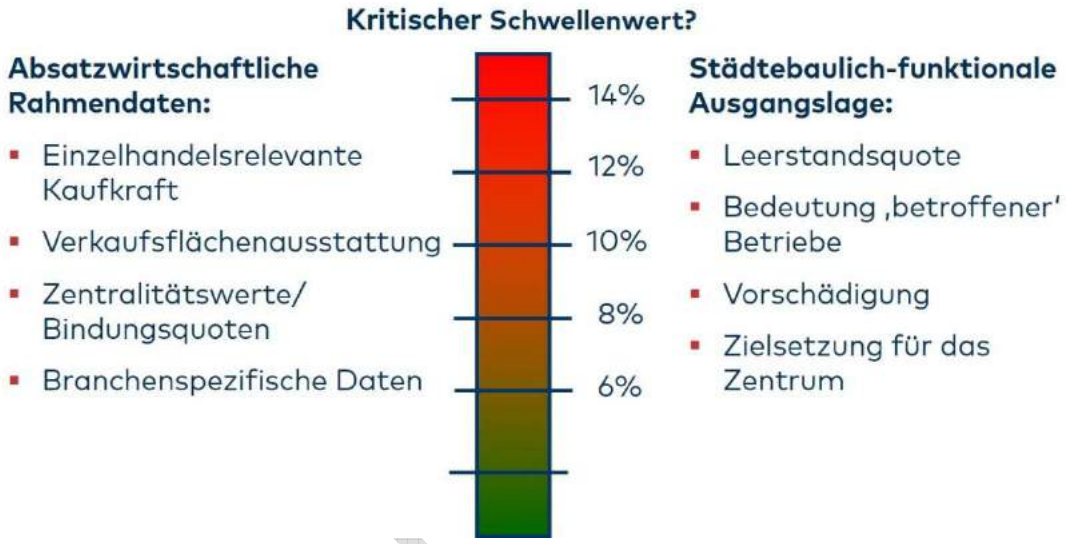


Abbildung 41: Ermittlung eines kritischen Schwellenwertes für Umsatzumverteilungen
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Einordnung in die landesplanerischen Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels

Im Rahmen dieses Kapitels ist die Kongruenz des Planvorhabens zu den landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen zu prüfen.

In Nordrhein-Westfalen gilt es aktuell die Ziele und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans aus dem Jahr 2017 zu untersuchen. Die Veränderungen seit der Aufstellung des STRIKT Aachen sind in Kapitel 5 dargelegt.

[44] Die Rechtsprechung zu Schwellenwerten der städtebaulichen Verträglichkeit zeigen, dass Analyseergebnisse in ihrer Bewertung in den Kontext der konkreten örtlichen und städtebaulichen Situation zu rücken sind. Verschiedene Urteile verdeutlichen, dass auch bei Umsatzumverteilungen unterhalb der 10%-Schwelle eine Unverträglichkeit vorliegen kann. Vgl.: u. a. OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil 3K 09/04 vom 03.02.2006; VG Arnsberg, Urteil vom 25.01.2005, 4 K 572/04, OVG Münster, Entscheidung vom 06.11.2008, 10A 1417/07 und 10 A 2601/07, OVG Münster, Entscheidung vom 11.12.2006, 7 A 964/05; bestätigt durch BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, 4 C 7.07.

6.5-1. Ziel: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Prüfung inwieweit das Einzelhandelsgroßvorhaben eines regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichs liegt.

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

Prüfung ob Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in bestehenden oder neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierter Lage verortet sind.

Bei Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ausnahmsweise Prüfung, ob der Betrieb unter nachfolgenden Bedingungen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden kann:

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

6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot:

Prüfung inwieweit Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden wesentlich beeinträchtigen.

6.5-4 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche:

Prüfung ob der Gesamtumsatz eines Vorhabens mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment die Kaufkraft der Gesamtkommune in der geplanten Hauptsortimentsgruppe nicht überschreitet.

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

Prüfung bei Vorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ob der Anteil an zentrenrelevanten Randsortimenten 10 % der Gesamtverkaufsfläche überschreitet.

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

Prüfung bei Vorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ob die Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente 2.500 m² überschreitet.

ENTWURF

6.5-7 Ziel: Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

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. Die Sortimente und Verkaufsflächen sind dabei i. d. R. auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen.

Prüfung inwieweit die Begrenzung der Verkaufsflächen innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert worden ist.

Prüfung ob zentrenrelevante durch nicht-zentrenrelevante Sortimente substituiert wurden.

Prüfung ob geringfügige Erweiterungen in Betracht kommen, falls keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgen.

6.5-8 Ziel: Einzelhandelsagglomerationen

Prüfung ob durch das Vorhaben eine Einzelhandelsagglomeration entsteht oder gestärkt wird und Prüfung inwieweit eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Einordnung des Planvorhabens in die Entwicklungsleitbilder der regionalen und städtebaulichen (informellen) Konzepte

Im Anschluss der Prüfung der Kongruenz des Planvorhabens zu den landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen ist zu prüfen, inwieweit das Einzelhandelsvorhaben den Entwicklungszielstellungen der informellen regionalen und städtebaulichen Konzepte entspricht (STRIKT Aachen und bspw. kommunales Einzelhandelskonzept, integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte). Entsprechende Konzepte entfalten zwar keine direkte Außenwirkung, sind jedoch, wenn sie durch das Gemeindeparlament nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurden, verwaltungsintern bindend und bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

9.2 ERLÄUTERUNGEN ZUR AGGLOMERATION VON EINZELHANDELSBETRIEBEN (AKTUELLE RECHTSPRECHUNG UND ANWENDUNG DER AGGLOMERATIONSREGELUNG)

Gemäß Ziel 6.5-8 des LEP NRW gelten auch mehrere jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausgehen oder ausgehen können als Einzelhandelsgroßprojekt (Agglomerationsregelung).

Im Gegensatz zu einem Einkaufszentrum, welches im Regelfall ein einheitlich geplanter, finanzierter, gebauter und verwalteter Gebäudekomplex mit klaren Funktionseinheiten darstellt, ist eine Identifizierung einer Agglomeration bei Fach-

ENTWURF

marktzentren deutlich diffiziler. Eindeutige Schwellenwerte, ab wann eine Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben an einem Standortbereich als Einzelhandelsagglomeration im Sinne des LEP NRW zu werten ist, existieren nicht, vielmehr ist für jeden Standortbereich eine Einzelfallbewertung notwendig.[45]

Aus der Rechtsprechung und den Erläuterungen zu Ziel 6.5-8 des LEP NRW heraus lassen sich für die Betrachtung in Verträglichkeits- und Auswirkungsanalysen gleichwohl Kriterien ableiten, die i. d. R. auf eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Ziel 6.5-8 des LEP NRW hinweisen[46]:

- Gebäudlich getrennte, selbstständige Betriebe in enger Nachbarschaft zueinander mit funktionalem Zusammenhang
- Gemeinsamer Parkplatz oder räumlich getrennter, jedoch benachbarter Parkplatz („Umparken lohnt sich nicht")
- Gegenseitig ergänzende Warensortimente
- Gemeinsamer Firmenwegweiser
- Gemeinsames Konzept oder Kooperation
- Gemeinsame Werbung
- Gemeinsamer Name

Hierbei ist zu beachten, dass eine baulich vollständige Trennung sowie das Fehlen eines gemeinsamen Parkplatzes nicht zwingend gegen das Vorhandensein einer Einzelhandelsagglomeration sprechen. Vielmehr sind die räumliche Nähe sowie die Anordnung der Betriebe entscheidend. Zur Operationalisierung des Begriffes „räumliche Nähe" wird in den Regionalplänen für die Regionen Stuttgart und Nordschwarzwald ein maximaler Luftlinienabstand der Geschäftseingangsbereiche von 150 m festgesetzt. Dieser Schwellenwert leitet sich dabei aus einer Studie zur Wirkung von innerstädtischen Einkaufzentren ab und kann somit für das Vorhandensein einer Einzelhandelsagglomeration allenfalls als Anhaltswert dienen.

Für das Vorhandensein einer Einzelhandelsagglomeration ist es darüber hinaus auch nicht zwingend erforderlich, dass sich die in Rede stehenden Einheiten auf der gleichen Straßenseite befinden, da in aller Regel beide Straßenseiten als Einheit der Nachbarschaft von Betrieben zu betrachten sind. Eine Trennung durch eine Straße schließt somit eine Einzelhandelsagglomeration nicht automatisch aus, dies ist nur der Fall, wenn die Straße eine echte Erreichbarkeitsbarriere bildet, wie bspw. eine vielbefahrene Bundesstraße oder Autobahn.

ENTWURF

[45] Einzelhandelsagglomerationen sind bereits ab zwei Betrieben möglich.

[46] VGH Bayern - Urteil vom 28.02.2017 - 15 N 15.2042.
VGH Bayern - Urteil vom 14.12.2016 - 15 N 15.1201.
BVerwG - Urteil vom 10.11.2011 - 4 CN 9.10.
VGH Baden-Württemberg - Urteil vom 21.09.2010 - 3 S 324/08.
Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels" des LROP.-.2.9.2017.

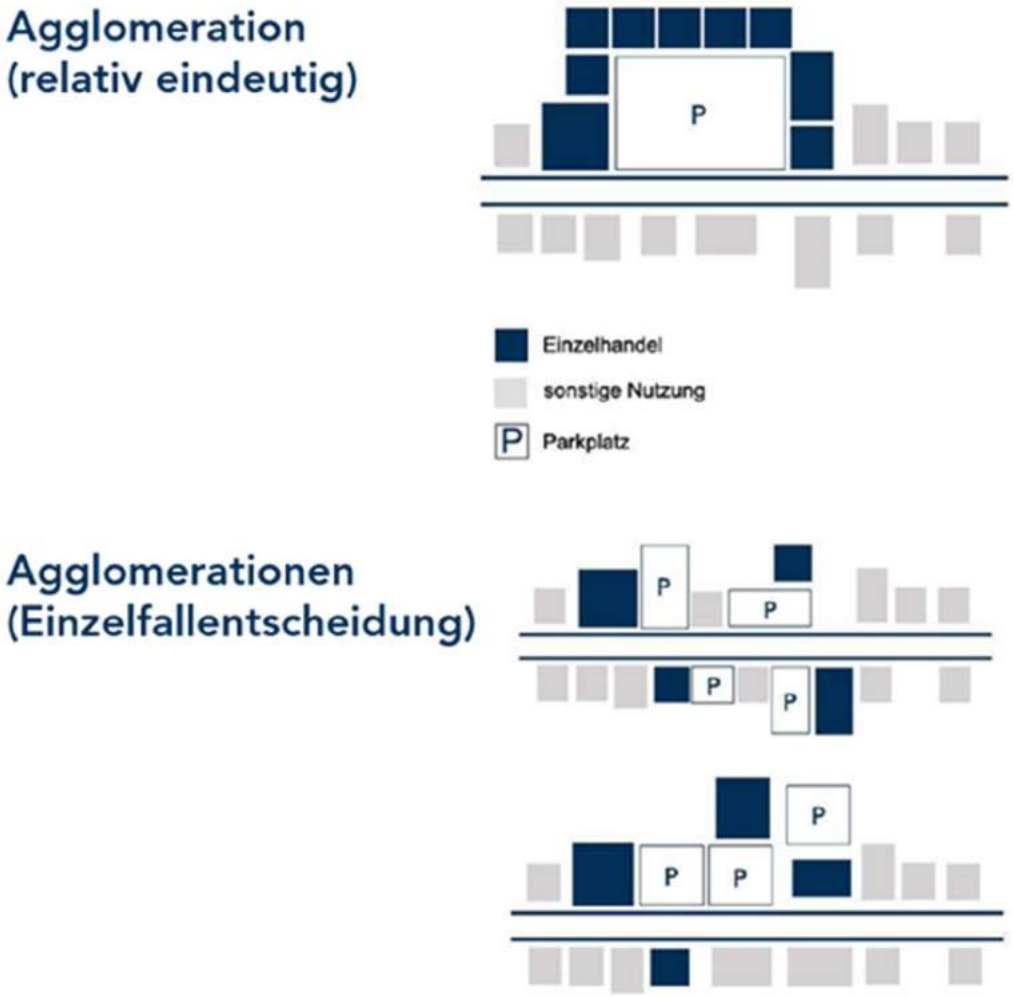


Abbildung 42: Modellhafte Darstellung von Standortbereichen, die ggf. als Einzelhandelsagglomeration zu werten sind
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

ENTWURF

10 Schlusswort

Die StädteRegion Aachen verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Fortschreibung des StädteRegionalen Einzelhandelskonzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Geschäftsstelle der StädteRegion und den parallel tagenden Facharbeitskreis – Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, künftige großflächige Einzelhandelsvorhaben in der Region abzustimmen und spezielle Fragestellungen zu klären.

In diesem Bericht werden die notwendigen Anpassungen an die geänderte Landesplanung vorgenommen, Instrumente zur Modifikation der Fallzahlen, mit denen sich der AK STRIKT beschäftigt, vorgestellt sowie Mindeststandards für den Umgang mit externen Gutachten entwickelt. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Fortschreibung Anregungen aus der Bürgermeisterkonferenz diskutiert sowie Anpassungen am Moderations- und Konsensverfahren zur Klärung des Umgangs mit Konfliktfällen und Bestandsstandorten vorgenommen. Des Weiteren ist eine aktualisierte Datenbank zum großflächigen Einzelhandel auf Basis einer aktualisierten Bestandsaufnahme der großflächigen Einzelhandelsbetriebe erarbeitet worden.

Abbildung 43: Die Bausteine der Fortschreibung des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes als Grundlage für die Fortentwicklung des großflächigen Einzelhandles in der StädteRegion Aachen.
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Evaluierung des StädteRegionalen Einzelhandelskonzeptes zu erkennen.

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

ENTWURF

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO (2002): Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO.

BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG (2008): Städteregionales Einzelhandelskonzept STRIKT Aachen. Aachen/Köln.

BBE Standort- und Kommunalberatung (2013): Einkaufsverflechtungen im deutsch-niederländischen Grenzraum. Münster.

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

Bundeskartellamt (2014): Sektoruntersuchung Lebensmitteleinzelhandel.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013): Nahversorgung in ländlichen Räumen.

EHI Retail Institute (2012,2013): Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Daten zu Verkaufsflächen und Umsätzen im Einzelhandel/ Lebensmitteleinzel-handel. Abrufbar unter Handelsdaten.de

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2014): Definitionen zur Einzelhandelsanalyse. Wiesbaden.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2017): Evaluation Städteregionales Einzelhandelskonzept STRIKT Aachen. Köln.

Hahn Gruppe (2000 – 2019): Real Estate Report Germany. Bergisch Gladbach.

HDE (2018): Zahlenspiegel. Berlin.

HDE/IFH (2019): Online-Monitor 2019. Berlin.

IFH (2009 - 2019): - Institut für Handelsforschung: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Jahre 2008 bis 2019.

ILG (2016): Der Mieter im Fokus. Handelsimmobilien neu denken.

Läpple, Dieter (2003): Thesen zur Renaissance der Stadt in der Wissensgesellschaft. In: Jahrbuch StadtRegion 2003, S. 61-77.

Netto Markendiscount: Gehen Sie mit uns auf Expansions-Kurs. Ihr qualifizierter Nahversorger.

Neumeier, Stefan (2014): Modellierung der Erreichbarkeit von Supermärkten und Discountern.

Parkstad Limburg (2011): Retailstructuurvisie 2010-2020. Limburg.

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

ENTWURF

StädteRegion Aachen (2016): Statistisches Jahrbuch 2016. Aachen.

Statistisches Bundesamt (2017): Privathaushalte: Deutschland, Jahre, Haushaltsgröße. Wiesbaden.

WABE-Institut (2007): Einzelhandel Branchendaten 2006. Berlin

DATENBANKEN

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

Landesbetrieb für Information und Technik NRW (Hrsg.): einwohner.nrw.de

Landesbetrieb für Information und Technik NRW (Hrsg.): landesdatenbank.nrw.de

Lidl (Hrsg.): lidl-immobilien.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

ENTWURF

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG		SEITE
Abbildung 1:	Prozedere zur Fortschreibung des STRIKT Aachen.	5
Abbildung 2:	Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 2000 bis 2017	9
Abbildung 3:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz	10
Abbildung 4:	Entwicklung der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im Lebensmitteleinzelhandel nach Betriebstypen (BRD)	11
Abbildung 5:	Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nach Betriebsformen	13
Abbildung 6:	Spanne der Verkaufsflächen nach Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel	14
Abbildung 7:	Entwicklung der Anzahl der Drogeriemärkte in Deutschland 2006-2016	15
Abbildung 8:	Erreichbarkeit von Supermärkten und Discountern (Realentfernung in m) nach Kreistypen des BBSR	18
Abbildung 9:	Entwicklung der Konsumausgaben und des Einzelhandelsumsatzes in Deutschland 2000-2017	19
Abbildung 10:	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen der StädteRegion Aachen	21
Abbildung 11:	Bevölkerungsdichten in der StädteRegion Aachen.	22
Abbildung 12:	Bevölkerungsentwicklung in der StädteRegion Aachen.	23
Abbildung 13:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der StädteRegion Aachen.	24
Abbildung 14:	Kaufkraftniveau 2018 in der StädteRegion Aachen.	25
Abbildung 15:	Pendlerströme StädteRegion Aachen.	26
Abbildung 16:	Großflächiger Einzelhandelsbestand in der Stadt Aachen.	28
Abbildung 17:	Großflächiger Einzelhandelsbestand in der Stadt Alsdorf.	29
Abbildung 18:	Großflächiger Einzelhandelsbestand in der Stadt Baesweiler.	30
Abbildung 19:	Großflächiger Einzelhandelsbestand in der Stadt Eschweiler.	31
Abbildung 20:	Großflächiger Einzelhandelsbestand in der Stadt Herzogenrath.	32
Abbildung 21:	Großflächiger Einzelhandelsbestand in der Stadt Monschau.	33
Abbildung 22:	Großflächiger Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Roetgen.	34

ENTWURF

Abbildung 23: Großflächiger Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Simmerath 35
Abbildung 24: Großflächiger Einzelhandelsbestand in der Stadt Stolberg 36
Abbildung 25: Großflächiger Einzelhandelsbestand in der Stadt Würselen. ... 37
Abbildung 26: Regelungsansätze der Landesplanung i. S. d. Raumordnung. .. 38
Abbildung 27: Zentralörtliche Gliederung sowie Bevölkerungsdichte der Kommunen in der StädteRegion Aachen. 45
Abbildung 28: Einwohner im Bereich der Zentren anhand der Bespielkommunen Eschweiler und Roetgen. 47
Abbildung 29: Kaufkraftwerte in der Stadt Eschweiler 47
Abbildung 30: Abschöpfungsquoten – Umsatz-Kaufkraftrelation* und sich daraus ergebende VKF Dimensionierungen für Lebensmitteldiscounter (hier: Lidl) und Supermärkte (hier: Edeka) 48
Abbildung 31: Errechnete Verkaufsflächen für Haupt- und Stadtteilzentren in der StädteRegion (Abschöpfungsquote 35 %, Nahbereich 1.000 m Radius) 49
Abbildung 32: Errechnete Verkaufsflächen für Haupt- und Stadtteilzentren in den Kommunen der südlichen StädteRegion (Abschöpfungsquote 50 %, Nahbereich 2.500m Radius) 49
Abbildung 33: Ablauf des moderierten Abstimmungsverfahrens 52
Abbildung 34: Prüfschema zur Konsensfähigkeit von großflächigen Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment 56
Abbildung 35: Prüfschema zur Konsensfähigkeit von großflächigen Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem* Hauptsortiment ... 58
Abbildung 36: Prüfschema zur Konsensfähigkeit von großflächigen Vorhaben mit nicht-zentrenrelevantem** Hauptsortiment 61
Abbildung 37: Die StädteRegion Aachen im Kontext der angrenzenden Landkreise 65
Abbildung 38: Lage in der Grenzregion zu den Ländern Belgien und Niederlande. 66
Abbildung 39: Bewertungsparameter für eine regionale und städtebaulich-funktionale Verträglichkeit von Planvorhaben .. 69
Abbildung 40: Städtebauliche Analyse von zentralen Versorgungsbereichen 75
Abbildung 41: Ermittlung eines kritischen Schwellenwertes für Umsatzumverteilungen 76
Abbildung 42: Modellhafte Darstellung von Standortbereichen, die ggf. als Einzelhandelsagglomeration zu werten sind 80
Abbildung 43: Die Bausteine der Fortschreibung des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes als Grundlage für die Fortentwicklung des großflächigen Einzelhandles in der StädteRegion Aachen. 81

ENTWURF

Tabellenverzeichnis

TABELLE		SEITE
Tabelle 1:	Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine, sekundärstatistischen Quellen	6
Tabelle 2:	Expansionsanforderungen ausgewählter Lebensmitteldiscounter	16
Tabelle 3:	Ein- und Auspendler aus der StädteRegion Aachen	26
Tabelle 4:	Pendlerdaten der Mitgliedskommunen der StädteRegion Aachen	27
Tabelle 5:	Aufgreifschwellen (Gesamtverkaufsfläche) für Aachen, Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg und Würselen	43
Tabelle 6:	Aufgreifschwellen (Gesamtverkaufsfläche) für Monschau, Roetgen und Simmerath	43
Tabelle 8:	Flächenproduktivitäten nach EHI Retail Institute 2018	100
Tabelle 9:	Flächenproduktivitäten nach Hahn Retail Real Estate Report 2018/2019	100

ENTWURF

Anhang

ANHANG	SEITE
Meldebogen für STRIKT-relevante Vorhaben	88
Antwortbogen – Konsensfähigkeit von Vorhaben	93
STRIKT Aachen - Zusammenfassung von Verträglichkeitsanalysen	94
Flächenproduktivitäten gängiger Lebensmittelmärkte	100

ENTWURF

Meldebogen für STRIKT-relevante Vorhaben

Städteregionales Einzelhandelskonzept STRIKT Aachen

Darstellung und Begründung der Konsensfähigkeit der Planung von großflächigem Einzelhandel:

ANTRAGSTELLENDE KOMMUNE

Stadt/Gemeinde: **Stadt/Gemeinde**

Ansprechpartner: **Ansprechpartner**

Dezernat/Amt: **Dezernat/Amt**

Telefon/Fax: **Telefon/Fax**

E-Mail: **E-Mail**

VORHABENDATEN

Bezeichnung des Vorhabens: **Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.**

Vorhabentyp:
(zutreffendes bitte ankreuzen)

- ☐ Neuansiedlung
- ☐ Verkaufsflächenerweiterung
- ☐ Planung/Bauleitplanung ohne konkretes Planvorhaben
- ☐ Sonstige: bitte benennen

- ☐ Einzelbetrieb
- ☐ Einkaufszentrum
- ☐ Planung/Bauleitplanung ohne konkretes Planvorhaben
- ☐ Sonstiges: bitte benennen

- ☐ **Einzelhandelsagglomeration**
  - ☐ Neuplanung
  - ☐ entsteht durch Hinzutreten der Planung zum Bestand

VORHABENSTANDORT

(Lage im Stadtgebiet und des Standortes sind als kartographische Darstellung dem Anhang beizufügen.)

Adresse: Straße H.Nr., PLZ, Ort

Standortkategorie:
(zutreffendes bitte ankreuzen)

- ☐ Hauptzentrum **Bezeichnung**
- ☐ Stadtteilzentrum **Bezeichnung**
- ☐ Nahversorgungszentrum **Bezeichnung**
- ☐ sonstiger Standort: **bitte konkretisieren**

Siedlungsräumliche Lage:
(zutreffendes bitte ankreuzen)

- ☐ städtebaulich integrierte Lage
- ☐ nicht-integrierte Lage

Erläuterung (bei Bedarf)

Lage laut Regionalplan:
(zutreffendes bitte ankreuzen)

- ☐ ASB
- ☐ GIB
- ☐ Sonstige

Erläuterung

- ☐ Änderung bestehender Festsetzungen beantragt

Erläuterung

ENTWURF

Meldebogen für STRIKT-relevante Vorhaben

Planungsrecht

	Bauplanungs-recht	Festsetzungen im B-Plan	B-Plan nach BauNVO-Novelle	Flächennut-zungsplan	Regionalplan
Bestand	§ 30/33/34 BauGB	§ 2-11 BauNVO	Jahr der BauNVO-No-velle	Darstellung des FNP	Festsetzung des Regionalplans
Planung	§ 30/33/34 BauGB	§ 2-11 BauNVO	Jahr der BauNVO-No-velle	Darstellung des FNP	Festsetzung des Regionalplans

VORHABENBESCHREIBUNG

Gesamtverkaufsfläche: Gesamtverkaufsfläche (in m²)

Betriebstyp: Betriebstyp

Kurzbeschreibung des Vorhabens

ENTWURF

Meldebogen für STRIKT-relevante Vorhaben

SORTIMENTSSTRUKTUR

Die geplante Angebotsstruktur am Standort ist sortimentsspezifisch für jeden geplanten Einzelhandelsbetrieb einzeln in der nachfolgenden Tabelle aufzuführen. Die Zuordnung der Zentrenrelevanz ist gem. der kommunalen Sortimentsliste der Ansiedlungsgemeinde auszuweisen. Unter Anmerkungen sind insbesondere Abweichungen zu den zentrenrelevanten Sortimenten gemäß LEP NRW 2017 zu vermerken.

Betriebsbezeichnung: Betriebsbezeichnung

Sortiment	Verkaufsfläche Bestand (in m²)	Verkaufsfläche genehmigt (in m²)	Verkaufsfläche geplant (in m²)	Anteil an Gesamt-Verkaufsfläche	Zentrenrelevanz	Kern-/Randsor-timent	Anmerkung
Sortiment	VKF - Bestand	VKF - genehmigt	VKF - geplant	Anteil	Zentrenrelevanz	Kern-/Randsorti-ment	Anmerkung
Sortiment	VKF - Bestand	VKF - genehmigt	VKF - geplant	Anteil	Zentrenrelevanz	Kern-/Randsorti-ment	Anmerkung
Sortiment	VKF - Bestand	VKF - genehmigt	VKF - geplant	Anteil	Zentrenrelevanz	Kern-/Randsorti-ment	Anmerkung
Sortiment	VKF - Bestand	VKF - genehmigt	VKF - geplant	Anteil	Zentrenrelevanz	Kern-/Randsorti-ment	Anmerkung
Sortiment	VKF - Bestand	VKF - genehmigt	VKF - geplant	Anteil	Zentrenrelevanz	Kern-/Randsorti-ment	Anmerkung
Sortiment	VKF - Bestand	VKF - genehmigt	VKF - geplant	Anteil	Zentrenrelevanz	Kern-/Randsorti-ment	Anmerkung
Sortiment	VKF - Bestand	VKF - genehmigt	VKF - geplant	Anteil	Zentrenrelevanz	Kern-/Randsorti-ment	Anmerkung
Sortiment	VKF - Bestand	VKF - genehmigt	VKF - geplant	Anteil	Zentrenrelevanz	Kern-/Randsorti-ment	Anmerkung
Sortiment	VKF - Bestand	VKF - genehmigt	VKF - geplant	Anteil	Zentrenrelevanz	Kern-/Randsorti-ment	Anmerkung
Sortiment	VKF - Bestand	VKF - genehmigt	VKF - geplant	Anteil	Zentrenrelevanz	Kern-/Randsorti-ment	Anmerkung
Sortiment	VKF - Bestand	VKF - genehmigt	VKF - geplant	Anteil	Zentrenrelevanz	Kern-/Randsorti-ment	Anmerkung

Die Seite mit dieser Tabelle ist ggf. für jeden einzelnen Betrieb zu kopieren.

ENTWURF

Meldebogen für STRIKT-relevante Vorhaben

VERTRÄGLICHKEITSANALYSE

☐ Erstprüfung durch die Kommune ist erfolgt.
☐ Eine Verträglichkeitsanalyse liegt bereits vor (im Anhang inkl. Zusammenfassung).
☐ Eine Verträglichkeitsanalyse wird anhand der Vorgaben des STRIKT erarbeitet.

EINORDNUNG DES VORHABENS IN DIE KRITERIEN DES STRIKT

Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

	Kriterien	Einordnung	Anmerkung
1	Lage in einem Haupt- oder Stadtteilzentrum	☐ ja ☐ nein	Anmerkung, bei Bedarf ergänzen
2	Einzelbetrieblicher Umsatz nicht höher als entsprechende Kaufkraft im Verflechtungsbereich des Zentrums	☐ ja ☐ nein ☐ unklar	Anmerkung, bei Bedarf ergänzen

Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

	Kriterien	Einordnung	Anmerkung
1	Planvorhaben weist mindestens zu 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente auf	☐ ja ☐ nein ☐ unklar	Anmerkung, bei Bedarf ergänzen
2	Vorhaben liegt in einem zentralen Versorgungsbereich	☐ ja ☐ nein	Anmerkung, bei Bedarf ergänzen
3a	Einzelbetrieblicher Umsatz entspricht maximal der Kaufkraft im Verflechtungsbereich der Kommune	☐ ja ☐ nein ☐ unklar ☐ irrelevant	Anmerkung, bei Bedarf ergänzen
3b	Vorhaben dient der wohnortnahen Versorgung	☐ ja ☐ nein ☐ unklar ☐ irrelevant	Anmerkung, bei Bedarf ergänzen

Vorhaben mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

	Kriterien	Einordnung	Anmerkung
1	Lage im allgemeinen Siedlungsbereich	☐ ja ☐ nein	Anmerkung, bei Bedarf ergänzen
2	Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortimenteunter 10 % (max. 2.500 m²)	☐ ja ☐ nein ☐ unklar	Anmerkung, bei Bedarf ergänzen
3	Einzelbetrieblicher Umsatz entspricht maximal der Kaufkraft im Verflechtungsbereich der Kommune	☐ ja ☐ nein ☐ unklar	Anmerkung, bei Bedarf ergänzen
4	Im Rahmen des AK STRIKT wird dem Vorhaben trotz Verfehlen von Prüfkriterium 3 konsensual zugestimmt.	☐ ja ☐ nein ☐ zu klären ☐ irrelevant	Anmerkung, bei Bedarf ergänzen

ENTWURF

REGIONALER KONSENS

☐ Die Voraussetzungen für den regionalen Konsens sind erfüllt.
☐ Die Voraussetzungen für den regionalen Konsens sind **nicht** erfüllt.

☐ Der regionale Konsens ist abhängig von den folgenden Aspekten:
Kritische Aspekte des Vorhabens zur Konsensfindung im STRIKT nennen

ENTWURF

Antwortbogen – Konsensfähigkeit

RAHMENDATEN

Antwortende Kommune/Institution

Kommune/Institution

Ansprechpartner

Ansprechpartner

Plankommune

Plankommune

Planvorhaben

Planvorhaben

KONSENSFÄHIGKEIT

☐ Es bestehen **keine Bedenken.**

☐ Es bestehen **folgende Bedenken.**

☐ Es werden **folgende Hinweise** (zur Erstellung des Verträglichkeitsgutachtens) gegeben.

BEDENKEN/HINWEISE

Bedenken/Hinweise ausformulieren.

☐ Die Bedenken können **nicht ausgeräumt** werden.

☐ Die Bedenken können unter folgenden Voraussetzungen ausgeräumt werden:

Voraussetzungen zur Behebung der Bedenken bitte ausformulieren.

STRIKT Aachen – Zusammenfassung Verträglichkeitsanalyse

ANLASS UND UNTERSUCHUNGZIEL

Anlass

☐ Neuansiedlung ☐ Verkaufsflächenerweiterung

☐ Planung/Bauleitplanung ☐ Sonstige: bitte benennen

Planungsrecht

	Bauplanungs-recht	Festsetzungen im B-Plan	B-Plan nach BauNVO-No-velle	Flächennut-zungsplan	Regionalplan
Bestand	§ 30/33/34 BauGB	§ 2-11 BauNVO	Jahr der BauNVO-No-velle	Darstellung des FNP	Festsetzung des Regionalplans
Planung	§ 30/33/34 BauGB	§ 2-11 BauNVO	Jahr der BauNVO-No-velle	Darstellung des FNP	Festsetzung des Regionalplans

Aufgabenstellung

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Untersuchungsart

☐ § 34 Abs. 3 BauGB ☐ § 34 Abs. 3a BauGB (Atypikprüfung)

☐ § 11 Abs. 3 BauNVO ☐ § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO, (Atypikprüfung)

☐ Sonstige: Sonstige, bitte benennen.

PROJEKTDATEN

Adresse: Straße H.Nr., PLZ, Ort

Betriebstyp: Betriebstyp

Betreiber Betreiber *(falls bekannt)*

Geschossfläche Geschossfläche m²

Gesamtverkaufsfläche Verkaufsfläche m²

Standortkategorie:
(zutreffendes bitte ankreuzen)

☐ Hauptzentrum Bezeichnung
☐ Stadtteilzentrum Bezeichnung
☐ Nahversorgungszentrum Bezeichnung
☐ sonstiger Standort Bezeichnung

Siedlungsräumliche Lage[47]:
(zutreffendes bitte ankreuzen)

☐ städtebaulich integrierte Lage
☐ nicht-integrierte Lage

Erläuterung (bei Bedarf)

Falls vorhanden bestehende einzelhandelsrelevante Festsetzungen im Bebauungsplan:
Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

[47] Ein Luftbild des Standortes ist anzufügen

ENTWURF

SORTIMENTSSTRUKTUR

Die geplante Angebotsstruktur am Standort ist sortimentsspezifisch für jeden geplanten Einzelhandelsbetrieb einzeln in der nachfolgenden Tabelle aufzuführen. Die Zuordnung der Zentrenrelevanz ist gem. der kommunalen Sortimentsliste der Ansiedlungsgemeinde auszuweisen. Unter Anmerkungen sind insbesondere Abweichungen zu den zentrenrelevanten Sortimenten gemäß LEP NRW 2017 zu vermerken.

Betriebsbezeichnung: Betriebsbezeichnung

Sortiment	Verkaufsfläche Bestand (in m²)	Verkaufsfläche genehmigt (in m²)	Verkaufsfläche geplant (in m²)	Anteil an Gesamt-Verkaufsfläche	Zentrenrelevanz	Kern-/Randsor-timent	Anmerkung
Sortiment	VKF - Bestand	VKF - genehmigt	VKF - geplant	Anteil	Zentrenrelevanz	Kern-/Randsorti-ment	Anmerkung
Sortiment	VKF - Bestand	VKF - genehmigt	VKF - geplant	Anteil	Zentrenrelevanz	Kern-/Randsorti-ment	Anmerkung
Sortiment	VKF - Bestand	VKF - genehmigt	VKF - geplant	Anteil	Zentrenrelevanz	Kern-/Randsorti-ment	Anmerkung
Sortiment	VKF - Bestand	VKF - genehmigt	VKF - geplant	Anteil	Zentrenrelevanz	Kern-/Randsorti-ment	Anmerkung
Sortiment	VKF - Bestand	VKF - genehmigt	VKF - geplant	Anteil	Zentrenrelevanz	Kern-/Randsorti-ment	Anmerkung
Sortiment	VKF - Bestand	VKF - genehmigt	VKF - geplant	Anteil	Zentrenrelevanz	Kern-/Randsorti-ment	Anmerkung
Sortiment	VKF - Bestand	VKF - genehmigt	VKF - geplant	Anteil	Zentrenrelevanz	Kern-/Randsorti-ment	Anmerkung
Sortiment	VKF - Bestand	VKF - genehmigt	VKF - geplant	Anteil	Zentrenrelevanz	Kern-/Randsorti-ment	Anmerkung
Sortiment	VKF - Bestand	VKF - genehmigt	VKF - geplant	Anteil	Zentrenrelevanz	Kern-/Randsorti-ment	Anmerkung
Sortiment	VKF - Bestand	VKF - genehmigt	VKF - geplant	Anteil	Zentrenrelevanz	Kern-/Randsorti-ment	Anmerkung
Sortiment	VKF - Bestand	VKF - genehmigt	VKF - geplant	Anteil	Zentrenrelevanz	Kern-/Randsorti-ment	Anmerkung

Die Seite mit dieser Tabelle ist ggf. für jeden einzelnen Betrieb zu kopieren.

ENTWURF

STRIKT Aachen – Zusammenfassung Verträglichkeitsanalyse

Untersuchungsrelevante Sortimente:
Sortiment gem. kommunaler Sortimentsliste
Sortiment gem. kommunaler Sortimentsliste
Sortiment gem. kommunaler Sortimentsliste
Sortiment gem. kommunaler Sortimentsliste
Sortiment gem. kommunaler Sortimentsliste

WETTBEWERBSSITUATION, UNTERSUCHUNGSRAUM & EINZUGSGEBIET

Kurzbeschreibung des Untersuchungsraums (ggf. zzgl. Karte)
Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Kurzbeschreibung des Einzugsgebietes (ggf. zzgl. Karte)
Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

UMSATZERWARTUNG

Ermittlungsmethode: z.B. Katalogmethode, Marktanteilsmodell
Flächenproduktivität des Gesamtbetriebes:
##.### €/m² (brutto p. a.) [Bundesdurchschnitt: ##.### €/m²; Quelle: z.B. EHI, Hahn Gruppe][48]
Begründung von erheblichen Abweichungen zum Bundesdurchschnitt (mehr als 10%)

Flächenproduktivität der untersuchungsrelevanten Sortimente (bei Bedarf)

Sortiment gem. kommunaler Sortimentsliste	##.### €/m² (brutto p. a.)
Sortiment gem. kommunaler Sortimentsliste	##.### €/m² (brutto p. a.)
Sortiment gem. kommunaler Sortimentsliste	##.### €/m² (brutto p. a.)
Sortiment gem. kommunaler Sortimentsliste	##.### €/m² (brutto p. a.)
Sortiment gem. kommunaler Sortimentsliste	##.### €/m² (brutto p. a.)
Sortiment gem. kommunaler Sortimentsliste	##.### €/m² (brutto p. a.)

Vorhabenumsatz (gesamt): Vorhabenumsatz € (brutto p. a.)

ENTWURF

[48] Sofern Betreiber unbekannt, Orientierung an dem leistungsstärksten Anbieter im Sinne eines realistischen worst case

NACHFRAGESITUATION

Sortimentsspezifische Kaufkraft

- Quelle und Stand der Einwohnerdaten: Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.
- Quelle und Stand der Kaufkraftdaten: Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

- Einwohner im Untersuchungsraum: Einwohner
- Sortimentsspezifische Kaufkraft im Untersuchungsraum:
  Sortiment: Kaufkraft in Mio. Euro
  Sortiment: Kaufkraft in Mio. Euro
  Sortiment: Kaufkraft in Mio. Euro
  Sortiment: Kaufkraft in Mio. Euro
  Sortiment: Kaufkraft in Mio. Euro
  Sortiment: Kaufkraft in Mio. Euro

Bei einer Untersuchung nach § 11 Abs. 3 BauNVO[49]:

- Quelle und Stand der Bevölkerungsprognose: Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.
- Quelle und Stand der Prognose für den Online-Handel: Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

- Bevölkerungsentwicklung bis zum Prognosejahr 20##: Entwicklung in %
- Entwicklung des Online-Handels im Sortimentsbereich bis zum Prognosejahr 20##: Entwicklung in %
- Sortimentsspezifische Kaufkraft im Prognosejahr 20##: Kaufkraft in Mio. Euro
  Sortiment: Kaufkraft in Mio. Euro
  Sortiment: Kaufkraft in Mio. Euro
  Sortiment: Kaufkraft in Mio. Euro
  Sortiment: Kaufkraft in Mio. Euro
  Sortiment: Kaufkraft in Mio. Euro
  Sortiment: Kaufkraft in Mio. Euro

ENTWURF

[49] vgl. Huma-Park-Urteil (10 D 91/13.NE OVG NRW)

UMSATZUMVERTEILUNG

Hinweis: Die Umsatzumverteilungen sind mindestens für jeden zentralen Versorgungsbereich im Untersuchungsraum einzeln darzustellen

Kommune	Standort-bezeich-nung	Bestand			Prognose		
		Umsätze	Umsatzumverteilung		perspekti-vische Um-sätze	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %

Anteil des Streuumsatzes am Gesamtumsatz des Planvorhabens (Streuumsatz = Umsatz der außerhalb des Untersuchungsraums generiert wird)

Relativer Anteil des Streuumsatzes: Streuumsatz %

Wenn der Anteil des Streuumsatzes am projektierten Gesamtumsatz des Planvorhabens über 10 % liegt, ist dies hier kurz zu begründen.

Sind erhebliche bzw. wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgungssituation zu erwarten

☐ ja ☐ nein

Wenn ja, auf welche zentralen Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungsstrukturen sind erhebliche bzw. wesentliche Auswirkungen zu erwarten. (hier eintragen)

Sofern nein, die standortbereichsbezogenen Umsatzumverteilungen jedoch über 7 % liegen, ist in Form einer zusammenfassenden Begründung darzustellen, warum keine negativen Auswirkungen auf Zentren/ die Nahversorgungssituation zu erwarten sind
Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

ENTWURF

EINORDNUNG DES PLANVORHABENS IN DIE ZIELE DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Einordnung in die Vorgaben der Landesplanung (LEP NRW 2016)

6.5-1 Ziel: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
Kurzeinordnung

6.5-2 Ziel: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen
Kurzeinordnung

6.5-3 Ziel: Beeinträchtigungsverbot
Kurzeinordnung

6.5-4 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche
Kurzeinordnung

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

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

6.5-7 Ziel: Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel
Kurzeinordnung

6.5-8 Ziel: Einzelhandelsagglomerationen
Kurzeinordnung

6.5-10 Ziel: Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Bas. 3 BauNVO
Kurzeinordnung

Einordnung in die Vorgaben des STRIKT Aachen (2019)
Vorgaben des STRIKT Aachen inkl. Kurzeinordnung

Einordnung in die Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzepts
Inhalte des kommunalen Einzelhandelskonzepts inkl. Kurzeinordnung

ERGEBNIS

☐ **Vorhaben ist verträglich**

☐ **Vorhaben ist bei einer Reduktion der Verkaufsfläche auf ##.### m² verträglich**

☐ **Vorhaben ist nicht verträglich**

ENTWURF

Tabelle 7: Flächenproduktivitäten nach EHI Retail Institute 2018

Betreiber	Flächenproduktivität (brutto, in Euro/m²)	Quelle
Aldi Nord	6.600	EHI Retail Institute 2018
Aldi Süd	10.000	EHI Retail Institute 2018
Diska	3.900	EHI Retail Institute 2018
Lidl	7.100	EHI Retail Institute 2018
Netto (DSK)	5.000	EHI Retail Institute 2018
Netto Marken-Discount	4.500	EHI Retail Institute 2018
Norma	3.800	EHI Retail Institute 2018
NP	3.500	EHI Retail Institute 2018
Penny	5.400	EHI Retail Institute 2018

Quelle: Darstellung Stadt + Handel. EHI Retail Institute 2018.

Tabelle 8: Flächenproduktivitäten nach Hahn Retail Real Estate Report 2018/2019

Betreiber	Flächenproduktivität (brutto, in Euro/m²)	Quelle
Aldi Nord	6.650	Hahn Retail Real Estate Report 2018/2019
Aldi Süd	10.350	Hahn Retail Real Estate Report 2018/2019
Edeka	4.480	Hahn Retail Real Estate Report 2018/2019
Edeka-Center	4.510	Hahn Retail Real Estate Report 2018/2019
Kaufland	4.940	Hahn Retail Real Estate Report 2018/2019
Lidl	7.400	Hahn Retail Real Estate Report 2018/2019
Marktkauf	4.170	Hahn Retail Real Estate Report 2018/2019
Netto Marken-Discount	4.250	Hahn Retail Real Estate Report 2018/2019
Norma	3.570	Hahn Retail Real Estate Report 2018/2019
Penny	5.090	Hahn Retail Real Estate Report 2018/2019
Real	4.240	Hahn Retail Real Estate Report 2018/2019
Rewe	4.010	Hahn Retail Real Estate Report 2018/2019
Rewe-Center	4.020	Hahn Retail Real Estate Report 2018/2019

Quelle: Darstellung Stadt + Handel. Hahn Retail Real Estate Report 2018/2019.

ENTWURF

Abkürzungsverzeichnis

AK	Arbeitskreis
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BGF	Bruttogeschossfläche
BNVS	Besonderer Nahversorgungsstandort
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
EH	Einzelhandel
EHK	Einzelhandelskonzept
EuGH	Europäischer Gerichtshof
EW	Einwohner
FOC	Factory Outlet Center
GVKF	Gesamtverkaufsfläche
IfH	Institut für Handelsforschung
LEP	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
MIV	motorisierter Individualverkehr
niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
siL	städtebaulich integrierte Lage
STRIKT	StädteRegionales Einzelhandelskonzept für die Region Aachen
TÖB	Träger öffentlicher Belange
VG	Verwaltungsgericht
VGH	Verwaltungsgerichtshof
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich

ENTWURF

KONTAKT
Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

ENTWURF