Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eschweiler

Auftraggeber: Stadt Eschweiler

Projektleitung: Birgitt Wachs, Niederlassungsleitung
Christoph Mathia, Dipl.-Geogr.

Köln, am 21.01.2016

GMA
Forschung / Beratung / Umsetzung
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Die GMA übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Sekundärdaten.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0221 / 98 94 38-0
Telefax: 0221 / 98 94 38-19
E-Mail: office.koeln@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Die Stadt Eschweiler erteilte der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, im Dezember 2014 den Auftrag zur Erarbeitung eines kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Ziel des Konzeptes ist es, die vorhandenen Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Eschweiler zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Sämtliche dem vorliegenden Gutachten zugrundeliegenden Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Die Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Eschweiler und stellt die Grundlage für eine Beschlussfassung durch den Stadtrat dar.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, den 21.01.2016
WA/MAC-aw

Inhaltsverzeichnis

		Seite
I.	**Grundlagen**	**7**
1.	Aufgabenstellung	7
2.	Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung	8
3.	Methodische Vorgehensweise	9
4.	Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung	11
4.1	Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung	12
4.1.1	Starker Rückgang der Einzelunternehmen im Handel	13
4.1.2	Warenhäuser, Fachmärkte und Shoppingcenter	13
4.1.3	Internethandel	14
4.1.4	Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel	15
4.2	Konsumentenverhalten im Wandel	16
4.2.1	Demografische Entwicklung	16
4.2.2	Konsumentenverhalten im Wandel	17
4.2.3	Entwicklung der Motorisierung	17
4.3	Standortwahl des Einzelhandels und der Kommunen	18
4.4	Mittelfristige Entwicklungstrends	18
5.	Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	19
5.1	Bauplanungsrecht	19
5.2	Landes- und Regionalplanung	21
6.	Standortbeschreibung und wesentliche Strukturdaten der Stadt Eschweiler	23
II.	**Angebots- und Nachfragesituation**	**27**
1.	Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt Eschweiler	27
2.	Einzelhandelsbestand in den Eschweiler Stadtteilen	29
3.	Entwicklung des Einzelhandelsbestandes in Eschweiler	30
4.	Nachfragesituation	32
4.1	Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Eschweiler	32
4.2	Kaufkraftpotenzial für den Eschweiler Einzelhandel	35

4.3 Kaufkraftströme 36

5. Ausgewählte Versorgungs- und Produktivitätskennziffern 38
5.1 Ausstattungskennziffern 38
5.2 Zentralitätskennziffer 39

III. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Eschweiler 41

1. Bevölkerungsprognose 41
2. Kaufkraftprognose für den Eschweiler Einzelhandel bis zum Jahr 2020 41
3. Branchenbezogene Entwicklungspotenziale 42

IV. Einzelhandelskonzept Eschweiler 46

1. Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung 46
2. Sortimentskonzept 48
2.1 Begriffsdefinition 48
2.2 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente 49
2.3 Eschweiler Sortimentsliste 51
3. Standortkonzept 54
3.1 Begriffsklärung „zentraler Versorgungsbereich“ 58
3.2 Zentrale Versorgungsbereiche in Eschweiler 60
3.2.1 Hauptzentrum Innenstadt Eschweiler 62
3.2.2 Potenzialstandort „ehemaliges Hertie-Kaufhaus“ 66
3.3 Nahversorgungszentrum Weisweiler 67
3.4 Nahversorgungslage Dürwiß 69
3.5 Sonderstandorte für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel 71
4. Nahversorgungsstruktur in Eschweiler 73
4.1 Allgemeine Entwicklung der Nahversorgung 73
4.2 Bedeutung verschiedener Betriebstypen für die Nahversorgung 75
4.3 Bewertung der Nahversorgungssituation in der Stadt Eschweiler 75
5. Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung 78
5.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Eschweiler 79
5.2 Nahversorgungszentrum Weisweiler 80

5.3 Nahversorgungslage Dürwiß / sonstige integrierte Lagen 80
5.4 Sonderstandorte des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels 81
5.5 Nicht integrierte Lagen 81
5.6 Randsortimentsregelung 82
6. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes 83
Verzeichnisse 85

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

Die Stadt Eschweiler als Mittelzentrum mit aktuell ca. 55.990 Einwohnern[1] verfolgt bereits seit mehreren Jahren die Steuerung von Einzelhandelsvorhaben über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Dieses war bislang als Regionales Einzelhandelskonzept in Zusammenarbeit für die StädteRegion Aachen fixiert (StädteRegionales Einzelhandelskonzept STRIKT Aachen, Oktober 2008). Seit Erarbeitung dieses regionalen Einzelhandelskonzeptes gab es jedoch eine Vielzahl von Veränderungen der Angebots- und Nachfragesituation sowie von veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen. Mit dem vorliegenden Gutachten werden die bisherigen Aussagen und Zielsetzungen zur Einzelhandelssteuerung (u. a. Definition und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, Sortimentsliste) überprüft, deren Grundlagen aktualisiert und bestehende Branchen- und Standortpotenziale in der Stadt Eschweiler herausgearbeitet.

Der vorliegende Bericht umfasst im Wesentlichen folgende Inhalte:

- Darstellung der allgemeinen Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung
- Darstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel
- Darstellung und Bewertung des Einzelhandelsangebotes in Eschweiler
- Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes
- Überprüfung und Anpassung der Zielsetzungen für die Einzelhandelsentwicklung in Eschweiler
- Abgrenzung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche
- Grundsätze zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

[1] Quelle: Stadt Eschweiler, Hauptwohnsitze, Stand 31.12.2014

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau

GMA-Zusammenstellung 2015

2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Diese werden in Form eines Standort- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Das im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erarbeitete **Sortimentskonzept** (sog. „Sortimentsliste“) stellt einen gutachterlichen Vorschlag zur künftigen Einstufung der Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Mithilfe des **Standortkonzeptes** soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen und dezentralen Einzelhandelslagen erfolgen. Der Fokus liegt dabei v. a. auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Einzelhandelskonzept definiert wird. Die Grundlage des Standort- und Sortimentskonzeptes stellt die aktuelle Einzelhandelssituation in der Kommune dar, die im Rahmen der Konzepterarbeitung ausgewertet wird.

Ein Einzelhandelskonzept ermöglicht folglich die Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar.

Durch einen Beschluss des jeweiligen Rates wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Im begründeten Einzelfall kann die Kommune von den Vorgaben eines Einzelhandelskonzeptes abweichen. Dies mindert jedoch das städtebauliche Gewicht des Konzeptes und stellt letztlich seine Steuerungswirkung und die rechtliche Bedeutung in Frage.

Als wesentlicher Aspekt bei der Einzelhandelssteuerung sind zunächst der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche** zu nennen[2]. Durch die Konzentration zentrenprägender Einzelhandelsbetriebe innerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche können diese nachhaltig gestärkt werden. Dies setzt jedoch die Ermittlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente voraus, die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes festgesetzt werden.

Ferner stellt auch die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters** eine legitime Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar. Durch den generellen bzw. gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten können diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe gesichert werden.

3. Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um überwiegend sekundärstatistisches Datenmaterial, welches der GMA von der Stadt Eschweiler zur Verfügung gestellt wurde. Darüber hinaus standen der GMA Daten des statistischen Bundesamtes sowie Datenmaterial bisheriger Einzelhandelskonzepte der Stadt Eschweiler zur Verfügung.

Die Analyse der **Angebotssituation** erfolgte auf Basis bereits vorliegender Einzelhandelsbestandsdaten (Datenstand: Dezember 2014), welche als Grundlage für die vorliegende Einzelhandelsuntersuchung durch die Stadt Eschweiler zur Verfügung gestellt wurden. Die Stadt Eschweiler führt seit dem Jahr 2008 auf Basis der Einzelhandelserhebungen für das regionale Einzelhandelskonzept STRIKT eine jährliche Fortschreibung der Verkaufsflächen[3] des örtlichen Einzelhandels durch. Die Einzelhandelsdaten wurden durch die GMA vor Ort geprüft, z. T. angepasst (v. a. Aufteilung

[2] vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. BVerwG 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az 10 A 152/13

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

der Mehrbranchenbetriebe) und entsprechend der GMA-Branchensystematik aufbereitet. Für die Darstellung und Auswertung der Einzelhandelsdaten wurden die einzelnen Sortimente den in nachfolgender Tabelle 1 aufgeführten Branchen zugeordnet.

Tabelle 1: GMA-Branchensystematik

Branche	Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel (inkl. Back- und Fleischwaren), Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabak
Gesundheit, Körperpflege	Drogerie, Kosmetik, Parfümerie- / pharmazeutische- / Sanitätswaren
Blumen, zoologischer Bedarf	Schnittblumen, Zimmerpflanzen, zoologischer Bedarf
Bücher, Schreib- / Spielwaren	Bücher, Zeitschriften, Schreib-, Papierwaren, Büroartikel (inkl. Büromaschinen), Bastelbedarf, Spielwaren (ohne PC-Spiele), Modellbau
Bekleidung, Schuhe, Sport	Oberbekleidung, Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Schuhe, Lederwaren, Handtaschen, Koffer, Schirme, Hüte, Sport (Bekleidung, Schuhe)
Elektrowaren, Medien, Foto	Telekommunikation (Telefon, Fax, Mobil- und Smartphones), Unterhaltungselektronik (Audio, Video, Spiele, Speichermedien, Foto), Informationstechnologie (Computer, Drucker etc.), weiße Ware wie Spül- oder Waschmaschinen, Kühlschränke, Herde etc.
Hausrat, Einrichtung, Möbel	Glas / Porzellan / Keramik (GPK), Heimtextilien, Bettwäsche, Bettwaren, Gardinen, Wolle, Stoffe Möbel (inkl. Matratzen und Gartenmöbel), Badmöbel, Spiegel, Küchenmöbel / -einrichtung, Antiquitäten, Kunst, Rahmen, Bilder, Leuchten und Zubehör
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (u. a. Pflanzen, Sanitär, Holz, Tapeten, Farben, Lacke), Teppiche, Bodenbeläge (Laminat, Parkett))
Optik / Uhren, Schmuck	Optik, Hörgeräte, Uhren, Schmuck
Sonstige Sortimente	Autozubehör (ohne Multimedia), Motorradzubehör, -bekleidung, Sportgeräte (Fahrräder, Camping, u. a.), Sonstiges (Kfz-Zubehör, Waffen, Gebrauchtwaren, Second-Hand, Münzen, Stempel, Briefmarken, Nähmaschinen)

GMA-Darstellung 2015

Darüber hinaus erfolgte im Rahmen der Einzelhandelsbestandserfassung auch eine Zuordnung der Betriebe zu den folgenden Lagekategorien:

- **zentrale Lagen**:
  Lagen in zentralen Versorgungsbereichen einer Kommune

- **integrierte Lagen**:
  Lagen mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug (ein baulicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in mindestens zwei Himmelsrichtungen)

- **nicht integrierte Lagen**:
  Lagen mit keinem bzw. nur geringem Wohngebietsbezug (ein baulicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in max. einer Himmelsrichtung)

Zur Darstellung wesentlicher Standortlagen des Einzelhandels in der Stadt Eschweiler sind über den Einzelhandelsbesatz hinaus weitere Informationen über sonstige innenstadttypische Nutzungsstrukturen von Bedeutung. Zusätzlich zum Einzelhandelsbestand erfolgte eine **Analyse weiterer Erdgeschossnutzungen**[4] in der Eschweiler Innenstadt sonstigen relevanten Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet. Neben den genutzten Einheiten (z. B. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung) konnten dabei auch leerstehende Ladeneinheiten berücksichtigt werden. Die Auswertung erfolgte auf Basis einer kartografischen Darstellung.

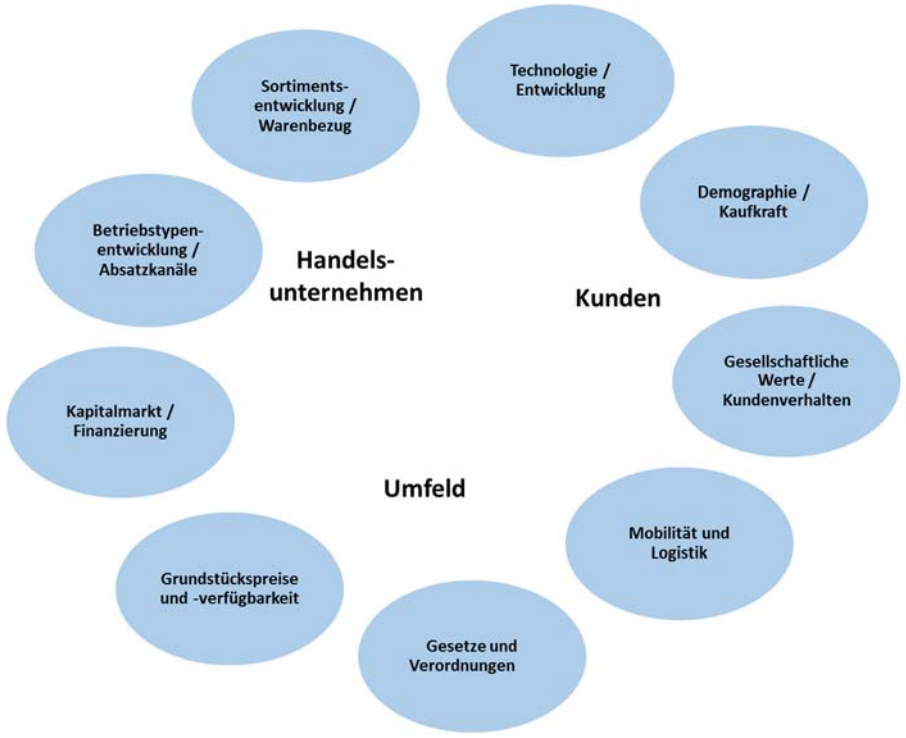
Im Rahmen intensiver Vor-Ort-Arbeiten wurden durch Mitarbeiter der GMA auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen der verschiedenen Einzelhandelslagen im Eschweiler Stadtgebiet analysiert und bewertet. Ein besonderer Focus lag dabei auf den **zentralen Lagen.** Die Analyse der städtebaulichen Situation stellt im Zusammenwirken mit den vorhandenen Nutzungen einen unerlässlichen Arbeitsschritt für eine sachgerechte Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune dar.

4. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

Mögliche Entwicklungschancen des Einzelhandels in Eschweiler können nicht losgelöst von wesentlichen Entwicklungstrends im Handel und bei den Kunden in Deutschland erfolgen, die auch die Standortwahl des Einzelhandels maßgeblich beeinflussen.

[4] Datenquelle: Stadt Eschweiler, Auszug aus dem Gewerberegister der Stadt Eschweiler

Abbildung 2: Wesentliche Einflussfaktoren der Handelsentwicklung

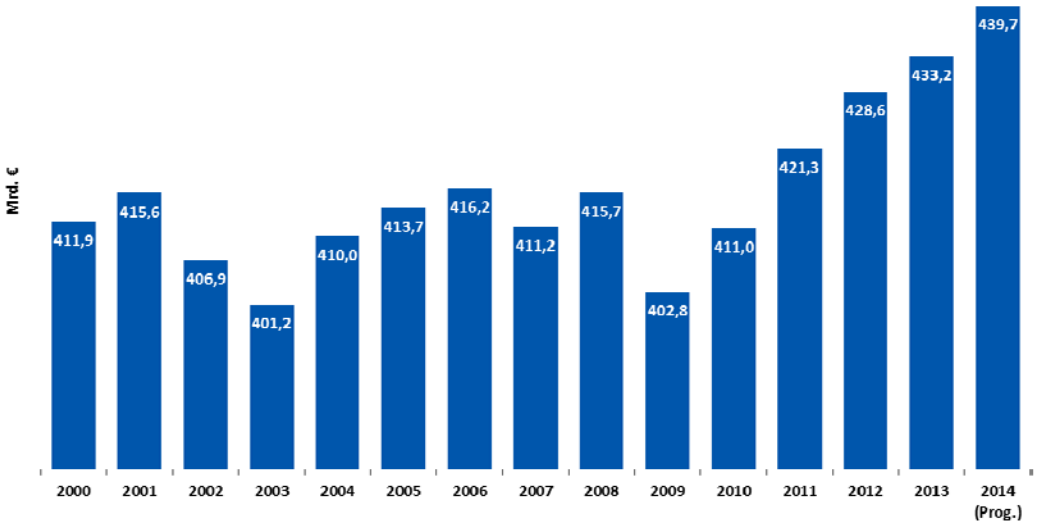


GMA-Zusammenstellung 2015

4.1 Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung

Der volkswirtschaftliche Stellenwert des Handels wird häufig unterschätzt; mit rund 440 Mrd. € Jahresumsatz ist der Handel Deutschlands drittstärkste Wirtschaftsgruppe; etwa jeder sechste Arbeitsplatz kann dem Handel zugeordnet werden[5].

Abbildung 3: Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes (brutto) in Mrd. € in Deutschland (ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken)

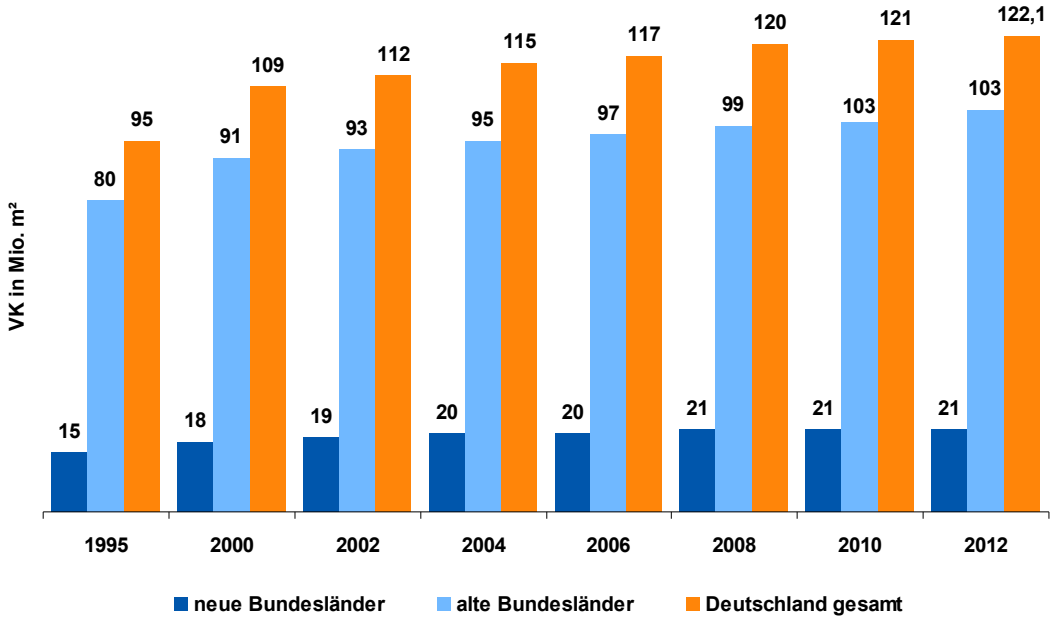


Quelle: Handelsdaten aktuell 2014, GMA-Darstellung

5 Gerade in strukturschwächeren Gebieten ist der Einzelhandel oft wichtigster Arbeitgeber.

Der deutsche Einzelhandel war bis 2010 durch eine beachtliche Verkaufsflächenexpansion gekennzeichnet; in den Folgejahren hat sich der Verkaufsflächenzuwachs deutlich verringert.

Abbildung 4: Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel 1995 – 2012



Quelle: Handelsdaten aktuell 2014, GMA-Darstellung

4.1.1 Starker Rückgang der Einzelunternehmen im Handel

Seit Anfang der 1970er Jahre vollzieht sich im deutschen Einzelhandel ein **Strukturwandel**, der v. a. zu Lasten inhabergeführter Fachgeschäfte geht. Aktuellen Untersuchungen zufolge nahm der Anteil von Einzelunternehmen von rd. 55 % im Jahr 1980 auf aktuell rd. 20 % ab.[6] Als Gewinner zeigen sich meist filialisierte und discountorientierte Unternehmen sowie Franchisekonzepte, welche ihre größenbedingten, beschaffungsseitigen und logistischen Vorteile nutzen. Der Internethandel hat den Wettbewerb nochmals intensiviert.

4.1.2 Warenhäuser, Fachmärkte und Shoppingcenter

Die Warenhäuser und der Fachhandel haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Innenstädte vielerorts verloren[7]. In den Innenstädten wurden diese durch Handelsmarken (sog. **„Retail Brands"**) aus dem Textilbereich, Elektronikmärkte und neuerdings auch Anbieter des täglichen Bedarfs (Drogeriewaren, auch Nahrungs- und Genussmittel) abgelöst. Auch Neuentwicklungen von **Shoppingcentern** fanden – nicht zuletzt auch aufgrund des restriktiveren Planungsrechts an Grüne-Wiese-Standorten – zunehmend in Innenstädten statt. Betrug der Anteil innerstädtischer

6 GMA-Grundlagenforschung.

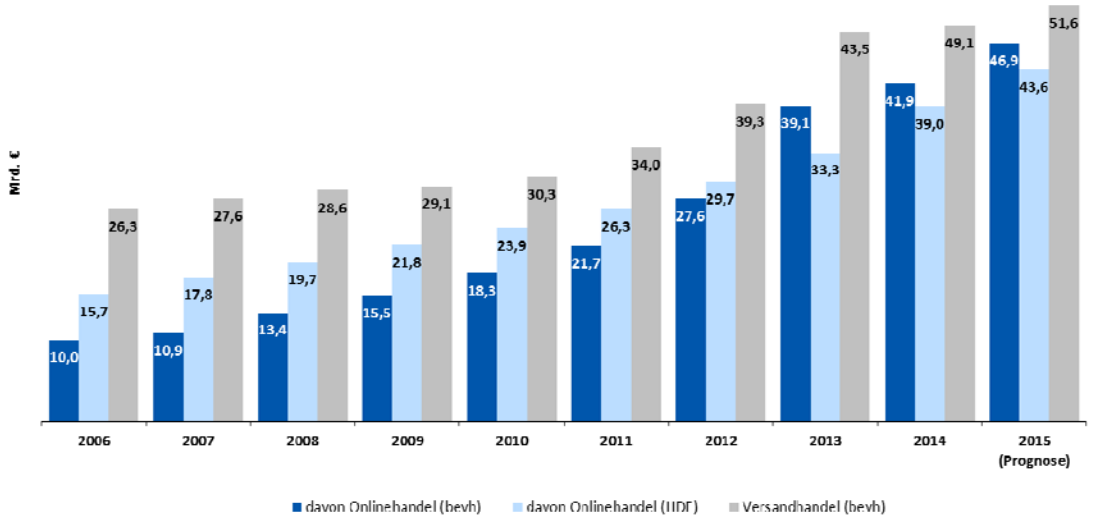
7 Diese Leitfunktion wurde weniger durch den Flächenanteil am Gesamteinzelhandel der jeweiligen Stadt begründet, sondern durch die besondere Anziehungskraft als Betriebstyp im 20. Jahrhundert. G. Hessert zeigt mit der in den 70er Jahren gestarteten Expansion der Warenhäuser in die Kleinstädte und mit den nicht erfüllten wirtschaftlichen Erwartungen an Standorte in Ostdeutschland nach der Wiedervereinigung zwei zentrale Ursachen für den verhaltenen wirtschaftlichen Erfolg des Betriebstyps auf. Vgl. G. Hessert: Standortanforderungen des Warenhauses in Ostdeutschland, Leipzig 2012, S. I ff.

Shoppingcenter bis 1990 ca. 47 %, wuchs ihr Anteil an Shoppingcenter-Neueröffnungen auf ca. 76 % zwischen den Jahren 2011 und 2013.[8] Gerade die Shops in den Centern traten in den Wettbewerb mit ähnlichen Textilangeboten in den Warenhäusern, auch für Shoppingcenter zeichnet sich nach 40 Jahren erfolgreicher Marktbearbeitung ein nachlassendes Wachstum und steigender Revitalisierungsbedarf ab.[9]

4.1.3 Internethandel

Während der Umsatz des gesamten Einzelhandels in den vergangenen Jahren nur leichte Steigerungen verzeichnen konnte, konnte der Einzelhandel im Internet (auch Onlinehandel oder E-Commerce) eine rasante Entwicklung nehmen[10].

Abbildung 5: Entwicklung der Onlineumsätze in Deutschland



Quelle: Handelsdaten aktuell 2014; bevh, GMA-Darstellung

Nach Angaben des HDE (Handelsverband Deutschland) werden sich von 2006 bis 2015 binnen 10 Jahren die Umsätze im Internethandel mehr als verdreifacht haben (vgl. Abbildung 5). Für das Jahr 2015 geht der HDE von einem Umsatz von 43,6 Mrd. € aus. Vergleicht man den Wert des

8 Quelle: EHI Köln (Euro Handels Institut), Einzelhandelsdaten aktuell, 2014

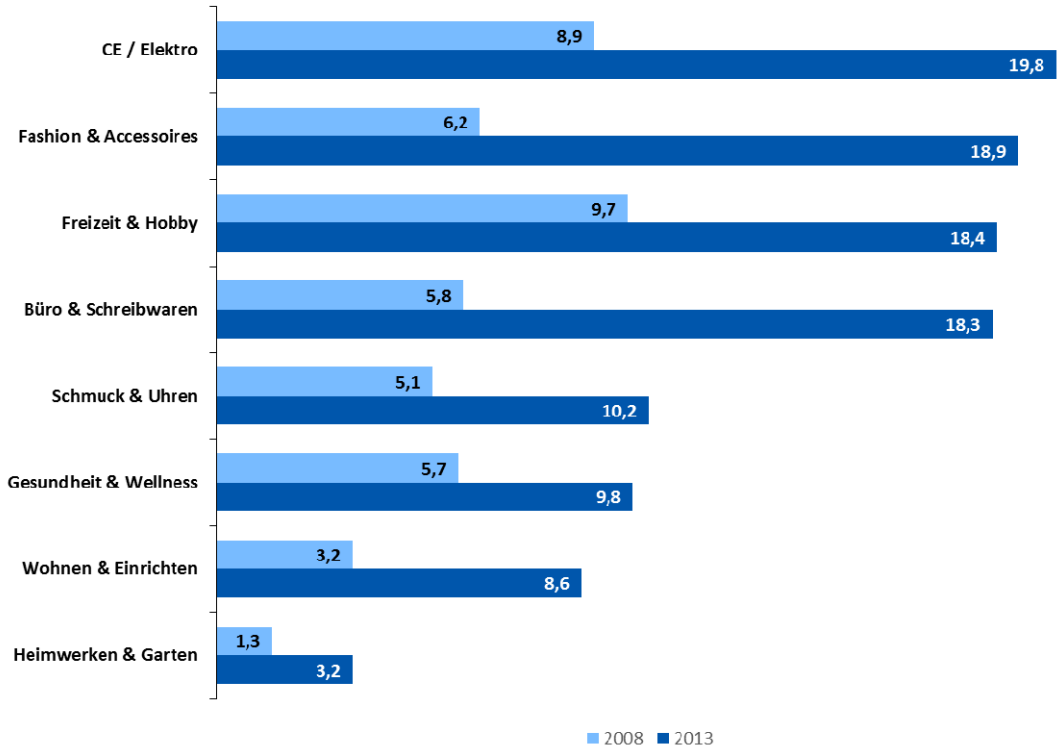
9 Vgl. hierzu: GMA und Sonae Sierra: Shoppingcenter-Revitalisierung in Deutschland, Hamburg 2010.

10 Derzeit herrscht eine große Verunsicherung in der gesamten Branche und hier insbesondere bei den stationären Einzelhändlern, wie die Entwicklung zu bewerten ist. Die Werte für die Umsatzentwicklung einzelner Verbände weichen teilweise erheblich voneinander ab. So wird gelegentlich auch ein „Zahlensalat" im E-Commerce beklagt (vgl. Der Handel, Internetausgabe vom 05.04.2014: Zahlensalat im E-Commerce, Prof. Dr. Geritt Heinemann, Leiter eWeb Research Center der Hochschule Niederrhein; Zugriff auf die Website vom 10.11.2014. Vergleicht man beispielsweise die Zahlen des bevh (Bundesverband E-Commerce und Versandhandel) für das Jahr 2014 mit den Angaben des Einzelhandelsverbandes, so tut sich eine Lücke von fast 10 Mrd. € auf. Während der Einzelhandelsverband von einem Umsatz in seinen neuesten Zahlenwerken vom November 2014 von 39 Mrd. € ausgeht, rechnet der bevh mit rd. 48,8 Mrd. Eine Übereinstimmung besteht jedoch im Trend eines erheblichen Zuwachses der Online-Umsätze im Handel. Der bevh geht zwischen 2006 und 2013 und in seiner Prognose für 2014 von nahezu einer Verfünffachung des Umsatzes innerhalb von 8 Jahren aus.

Onlinehandels lt. HDE im Jahr 2014 von 39 Mrd. € mit dem prognostizierten Umsatz des gesamten Einzelhandels für 2014 in Höhe von 439,7 Mrd. € (siehe Abbildung 3), so liegt der Anteil des Onlinehandels bei etwa 8,9 %[11].

Zunehmend sind die Übergänge zwischen Onlinehandel und stationärem Einzelhandel mittlerweile nicht mehr klar abgrenzbar. Viele (stationäre) Einzelhändler bieten mittlerweile auch Onlineshops an, in denen entweder das Gesamtangebot oder zumindest ausgewählte Artikel verfügbar sind. Ziel der sog. Multi- oder Omni-Channel-Strategien des Einzelhandels ist die Verknüpfung der unterschiedlichen Vertriebskanäle. Weiter ist in Großstädten zu beobachten, dass auch reine Online-Händler (sog. Pure-Player) in den vergangenen Jahren ein stationäres Netz aufgebaut haben bzw. aufbauen.

Abbildung 6: Anteil Online-Handel am Umsatz einzelner Branchen



Quelle: statista.de, GMA-Darstellung

4.1.4 Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel

Besondere Bedeutung für die Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland kommt **discountierenden Angebotsformen** zu. Dabei handelt es sich um Vertriebskonzepte, die auf eine konsequente Niedrigpreispolitik setzen wie z. B. Lebensmitteldiscounter. Sie verfügen aktuell

11 Allerdings schwanken die Anteile des Onlinehandels je nach Branche stark (siehe Abbildung 6). Während im Bereich Consumer-Electronics / Elektro und im Bereich Mode Werte von fast 20 % erreicht werden, liegt im Heimwerker- und Gartenbereich der Anteil lediglich bei 3,2 %. Insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel, der einen Großteil der Umsätze im gesamten Einzelhandel repräsentiert, weist mit unter 1 % immer noch sehr geringe Anteile im Onlinehandel auf.

über einen Marktanteil im Lebensmittelsektor von ca. 45 %.[12] Die anderen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels haben in den vergangenen Jahren hingegen eine unterschiedliche Entwicklung genommen. Supermärkte und SB-Warenhäuser expandierten, kleinere Lebensmittelgeschäfte hingegen verzeichneten einen Bedeutungsverlust.

Als **Standorte** werden i. d. R. Lagen mit guter Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr und mit großen Stellplatzkapazitäten präferiert.

Tabelle 2: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)

Daten	Discounter	Vollsortimenter	Großer Supermarkt / SB-Warenhaus
Verkaufsfläche	ab 800 m²	ab 1.200 m²	ab 2.500 m²
Sortiment	75 – 80 % Foodanteil	85 – 80 % Foodanteil	60 – 70 % Foodanteil
Artikelzahl	ca. 2.000 – 4.000	ca. 10.000	ca. 25.000 – 50.000
Parkplätze	ab 60 Stück	ab 80 Stück	ab 150 Stück
Grundstück	ab 4.000 m²	ab 5.000 m²	ab 7.000 m²
Kernbevölkerung	ab 3.000 EW	ab 4.000 EW	ab 10.000 EW

Quelle: GMA-Standortforschung 2015, ca.-Werte

4.2 Konsumentenverhalten im Wandel

4.2.1 Demografische Entwicklung

Gesellschaftliche und demografische Veränderungen vollziehen sich mit großer Regelmäßigkeit, genannt seien etwa der im Rahmen der Demografieentwicklung regelmäßig prognostizierte Rückgang der Bevölkerung, der wachsende Anteil älterer Menschen, oder der Trend zu kleineren Familieneinheiten. Nachdem sich der Einzelhandel an der lokalen Nachfrage orientiert, ist der kleinräumlichen Analyse und Prognose der Kaufkraftentwicklung hohe Aufmerksamkeit zu schenken[13].

12 Quelle: EHI Köln (Euro Handels Institut), Einzelhandelsdaten aktuell, 2014.

13 Gerade großräumliche Bevölkerungsprognosen bilden die lokalen Verhältnisse nur unzureichend ab. Zudem haben sich eine Reihe von Einwohnerprognosen der letzten beiden Dekaden als nicht belastbar erwiesen.

4.2.2 Konsumentenverhalten im Wandel

Die **Konsumzurückhaltung** breiter Bevölkerungsschichten und der Wunsch der Verbraucher v. a. preiswert einzukaufen, hat zu einer Absenkung des Qualitätsniveaus geführt; vielerorts geraten dadurch v. a. Anbieter des mittleren Preissegmentes unter Druck.

Zudem hat sich in den letzten Jahren der Typus des **„hybriden Verbrauchers“** herausgebildet. Er erwirbt beim selben Einkaufsgang teure Markenware und unmittelbar im Anschluss Billigprodukte beim Discounter.

Abbildung 7: Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers

GMA-Grundlagenforschung 2015

4.2.3 Entwicklung der Motorisierung

Von Ende der 50er Jahre bis 2014 hat sich der Pkw-Bestand in Deutschland auf ca. 43,9 Mio. Pkw gesteigert. Der **Anstieg der Mobilität** …

- …löste eine **Stadt-Umland-Wanderung** aus, d. h. es entstanden um die Stadtzentren herum neue Wohnstandorte. Ab einer gewissen Größe dieser Siedlungsbereiche waren die Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Versorgungslagen gegeben.

- … ermöglichte die **Etablierung autokundenorientierter Standorte** außerhalb geschlossener Siedlungskörper. Als besonders „profitable“ Einzelhandelsstandorte kristallisierten sich v. a. die Schnittstellen von Autobahnen und Bundesstraßen sowie Durchgangs- und Ausfallstraßen mit hoher Verkehrsfrequenz heraus.
- … bedingte einen **stetig wachsenden Stellplatzbedarf** und stellte damit den Handel in den Innenstädten vor schwierig oder nur sehr kostenaufwändig zu lösende Probleme.

Die **Benutzung des Pkw zum Warentransport** erhöhte sukzessive die Bedeutung des sog. „One-Stop-Shopping“. Von der Entwicklung des „Kofferraumeinkaufs“ profitierten v. a. Großflächenbetriebe mit einem breiten und tiefen Warenangebot, wie z. B. SB-Warenhäuser und Fachmärkte.

4.3 Standortwahl des Einzelhandels und der Kommunen

Neben Unternehmensprozessen und gesellschaftlichen sowie demografischen Veränderungen hat die **Neubewertung von Standortfaktoren und Standortqualitäten** durch Einzelhandelsunternehmen Veränderungen der Handelslandschaft ausgelöst. Für die **Entwicklung des Einzelhandels in den Innenstädten und Ortszentren** waren in den vergangenen Jahren folgende Trends festzustellen:

- Die **Konzentration** im Einzelhandel führte in Innenstädten und Ortszentren nicht selten zur Uniformität des Betriebs- und Warenangebotes.
- Der hohe Anteil des Onlinehandels hat in den deutschen Innenstädten bereits zu Frequenzrückgängen und einem teilweisen Rückgang einzelner Branchen geführt.[14]
- Die 1b- und 1c-Lagen haben mit einem Bedeutungsverlust zu kämpfen. Hier treten verstärkt **Fluktuation, Mindernutzungen und Leerstandsbildung** auf.
- Die mittelständischen Anbieter hatten aus unterschiedlichen Gründen deutlich rückläufige Gesamtmarktanteile.

4.4 Mittelfristige Entwicklungstrends

Eine Relativierung seines Stellenwertes wird der Einzelhandel auch durch die weitergehende **Entwicklung zur Freizeitgesellschaft** erfahren, denn in Zukunft wird der Einkauf von den Verbrauchern noch stärker unter dem Aspekt seines Freizeit- und Erlebniswertes beurteilt. Aktuelle Entwicklungen zeigen, dass der Einzelhandel diesem Trend durch neue Betriebstypen und Präsentationsformen zunehmend Rechnung trägt.

14 So wurden in den vergangenen Jahren größere Flächen des Bucheinzelhandels vom Markt genommen. Auch am Schuheinzelhandel geht die Entwicklung nicht spurlos vorüber. So meldete z. B. die Schuhkette Görtz die Schließung mehrerer Filialen. Als Grund wurde explizit der ins Internet abwandernde Umsatz genannt.

Vor dem geschilderten Hintergrund wird sich die **Entwicklung des Einzelhandels in der mittelfristigen Perspektive** nach Einschätzung der GMA folgendermaßen darstellen:

- **Verkaufsflächen wachsen noch moderat**
  Der weitere Verkaufsflächenzuwachs wird sich stärker als bislang in den Stadtzentren und in integrierten Lagen vollziehen.

- **Konzentrationstendenz im Einzelhandel setzt sich fort**
  Der Marktanteil von Unternehmen mit einem Jahresumsatz von über 2,5 Mrd. € wird mittelfristig auf fast 85 % anwachsen. Andererseits werden v. a. kleinflächige und unrentable Betriebe in ungünstigen Standortlagen aus dem Markt ausscheiden. Dies gilt in besonderem Maße für die neuen Bundesländer, wo viele Betriebe über eine unzureichende Eigenkapitaldecke verfügen.

- **Fachmärkte und Discounter boomen**
  Die Umgestaltung der Einzelhandelslandschaft wird auch in den kommenden Jahren v. a. durch Fachmärkte und Discounter bestimmt. Beide Betriebstypen werden ihre Marktanteile weiter ausbauen.

- **Filialisierungswelle hält an**
  Die Filialisierungstendenz setzt sich in nahezu allen Branchen fort. Dabei wird die Marktbedeutung von Franchiseunternehmen noch wachsen.

- **Internet-Shopping gewinnt weiter an Bedeutung**
  Das „E-Commerce“ (Internet-Handel) zeigt selektiv hohe Zuwachsraten, insbesondere in den Sortimentsbereichen Computer, Bücher und Tonträger. Voraussetzung für den Erfolg des E-Commerce ist allerdings der weitere Ausbau von Logistik- und Distributionsstrukturen, welcher als sehr kostenintensiv einzustufen ist.

5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

5.1 Bauplanungsrecht

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann; dabei sind zunächst folgende Gebietskategorien grundlegend zu unterscheiden:

Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)
In Gebieten mit Bebauungsplänen kommt es auf deren Festsetzungen an. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach

Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO – teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe – in allen Baugebieten vorgesehen:

- Sie sind zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie in Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO),
- in Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten können sie als Ausnahme zugelassen werden (§§ 2 und 3 Bau NVO).

Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für alle Baugebiete. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind außer in Kerngebieten nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Der letzte Satz des § 11 Abs. 3 beinhaltet eine widerlegbare Regelvermutung. Die konkrete Prüfung hat zweistufig stattzufinden:

- Liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor? Wenn ja (über 800 m² Verkaufsfläche) dann:
- liegen Auswirkungen vor? Wenn ja: Nur im Kerngebiet oder Sondergebiet zulässig (die Regelvermutung für potenzielle Auswirkungen liegt vor, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet).

Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Im Einzelfall (z. B. Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

Das Ziel der gesetzlichen Neuregelung im besagten Paragraphen ist es, durch das Ausfüllen einer Rechtslücke bei Genehmigungsverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Gemengelagen im unbeplanten Innenbereich auch hier eine städtebauliche Steuerung ohne Bauleitplanung zu ermöglichen. Dies soll der Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in den Kernstadtbereichen, und damit deren Attraktivitätserhalt dienen.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 hat der Gesetzgeber darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen, über § 9 Abs. 2a BauGB im nicht beplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzu-

stellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

Besonderes Städtebaurecht

Das besondere Städtebaurecht mit den §§ 136 ff. BauGB bietet zudem Städten und Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen von Stadterneuerungs- oder -entwicklungsmaßnahmen die besonderen Vorschriften zur Steuerung anzuwenden. So kann durch die Festlegung von Sanierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr dezidiert die künftige Entwicklung gerade auch im Einzelhandelsbereich geplant und gesteuert werden. Die Regelungen nach §§ 144 ff. BauGB stellen verschiedene Sachverhalte wie beispielsweise den Verkauf von Liegenschaften oder auch deren Anmietung grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt.

Neben diesen Rechtstatbeständen sind insbesondere die möglichen Förderungen für baulich investive Maßnahmen und auch die Umgestaltung im öffentlichen Bereich attraktiv. Durch die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind Fördermöglichkeiten geschaffen, die gerade auch an private Grundstückseigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz weitergegeben werden können.

5.2 Landes- und Regionalplanung

Landesplanerische Vorgaben zur Standortsteuerung des großflächigen Einzelhandels in NRW sind im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, dargelegt. Dieser wurde von der Landesregierung mit Zustimmung des Landtags als Rechtsverordnung beschlossen; er ist am 13. Juli 2013 in Kraft getreten.

Der sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel definiert in Kapitel 3 „Festlegungen und Erläuterungen zum großflächigen Einzelhandel“ sieben Ziele und drei Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels:

> **„1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**
> Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.
>
> **2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**
> Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur
>
> - in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
> - in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,

dargestellt und festgesetzt werden. Zentrenrelevant sind

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

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

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

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

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

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

6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente
Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

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

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

8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen
Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte
Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung
Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 BauGB kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen.“

6. Standortbeschreibung und wesentliche Strukturdaten der Stadt Eschweiler

Die in der StädteRegion Aachen gelegene Stadt Eschweiler wird in der landesplanerischen Hierarchie des Landes Nordrhein-Westfalen als Mittelzentrum eingestuft. Die interkommunale Wettbewerbssituation wird insbesondere durch das westlich gelegene Oberzentrum Aachen sowie die Nähe zu weiteren Mittelzentren (u. a. Würselen) in der Region geprägt.

Im Stadtgebiet leben derzeit rd. 55.990 Einwohner[15]. Die Stadt Eschweiler gliedert sich in insgesamt 15 Stadtteile. Mit rd. 11.520 Einwohnern bzw. einem Einwohneranteil von ca. 21 % liegt der Bevölkerungsschwerpunkt im Eschweiler Stadtzentrum, danach folgen die Stadtteile Dürwiß und Weisweiler mit ca. 7.380 bzw. ca. 5.810 Einwohnern. Insgesamt neun Stadtteile weisen eine Einwohnerzahl von unter 3.000 Einwohnern und eine stark dörflich geprägten Siedlungsstruktur auf.

Die verkehrliche Anbindung der Stadt Eschweiler an das weiträumige Straßenverkehrsnetz wird insbesondere durch die das Stadtgebiet querende Bundesautobahn A 4 und die B 264 sichergestellt und ist insgesamt als gut zu bewerten. Das innerörtliche Straßenverkehrsnetz ist als leistungsfähig einzustufen. Die Anbindung an das überregionale und regionale Verkehrsnetz wird durch die Landesstraßen L 11, L 223, L 228, L 238 und L 241 sichergestellt. An das Schienennetz der Deutsche Bahn AG ist die Stadt Eschweiler ebenfalls über die DB-Strecke 2600 (Köln-Aachen) und die Talbahnlinie von Langenwehe über Eschweiler nach Stolberg angeschlossen. Zudem verkehren im Stadtgebiet mehrere Buslinien.

Die Pendlerverflechtungen der Stadt Eschweiler sind durch einen leicht negativen Saldo gekennzeichnet. Die Stadt weist mit ca. 10.130 Einpendlern und ca. 11.730 Auspendlern einen leichten Auspendlerüberschuss auf, was u. a. die Bedeutung des nahegelegen Oberzentrums Aachen als Arbeitsort in der Region widerspiegelt.

In Eschweiler ist auf folgende wesentliche Einzelhandelslagen hinzuweisen:

- Die **innerstädtische Haupteinkaufslage** befindet sich im Bereich der Grabenstraße, Neustraße und Marienstraße. Die Versorgungsfunktion des überwiegend kleinteiligen Fachgeschäftseinzelhandels ist überwiegend auf die Gesamtstadt ausgerichtet. Als wesentlicher Magnetbetrieb in Innenstadtbereich ist das Textilkaufhaus Peek & Cloppenburg zu nennen, welches auch eine überörtliche Ausstrahlung erreicht. Darüber hinaus umfasst die Innenstadt das im Bereich Langwahn angrenzende Areal des Fachmarktzentrums „Marktforum“, welches im Mai 2009 eröffnet wurde sowie den Standortbereich „nördliche Innenstadt / Markt“. Die „nördliche Innenstadt“ umfasst unter anderem den stark gastronomisch geprägten Marktplatz sowie den Bereich des City-Centers und der ehemaligen Hertie-Immobilie.

- Im Nordwesten der Eschweiler Kernstadt befindet sich in räumlicher Nähe zur Autobahnanschlussstelle Eschweiler-West der Standort **Auerbachstraße**. Dieser Standort ist neben einigen Gewerbebetrieben v. a. durch überwiegend großflächige Einzelhandelsnutzungen geprägt. Wesentliche Anbieter sind das real SB-Warenhaus sowie das Fachmarktzentrum „Auerbach Center“ (mit u. a. Media Markt, Depot, Takko, Intersport). Ein weiteres Gewerbegebiet größeren Zuschnitts befindet sich entlang der

15 Quelle: Stadt Eschweiler, Hauptwohnsitze, Stand: 31.12.2014

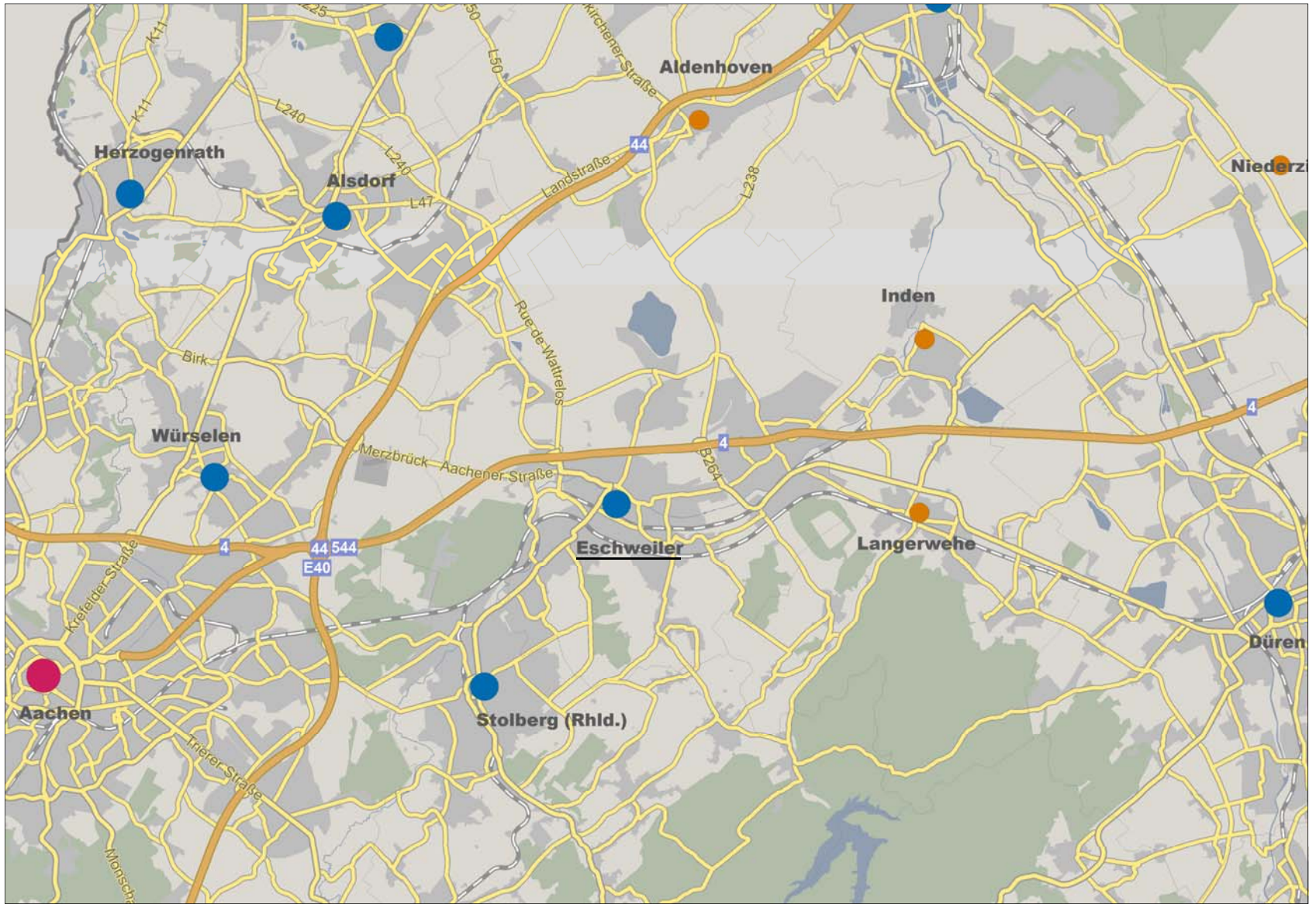
südlichen Straßenseite der **Dürener Straße** (Gewerbegebiet Königsbenden) im Osten der Kernstadt. Der Einzelhandel wird hier durch mehrere Lebensmittelmärkte (HIT, Penny, Lidl, Aldi) sowie großflächige Angebotsformen aus dem Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktsegment (mit OBI, Garten Graaf) geprägt.

Übersicht 1: Strukturdaten der Stadt Eschweiler

Stadtteile	**Einwohner**[1]	
	absolut	**in %**
Bergrath, Bohl, Volkenrath	5.243	9,4
Dürwiß	7.378	13,2
Hastenrath, Scherpenseel	2.032	3,6
Hehlrath	1.274	2,3
Innenstadt	4.711	8,4
Kinzweiler	1.735	3,1
Neu-Lohn, Fronhoven	824	1,5
Nothberg	2.054	3,7
Pumpe, Aue, Siedlung Waldschule	2.731	4,9
Röhe	2.366	4,2
Röthgen	4.655	8,3
St. Jöris	803	1,4
Stadtzentrum	11.524	20,6
Stich	2.852	5,1
Weisweiler, Hücheln, Wilhelmshöhe	5.810	10,4
Gesamt	**55.992**	**100,0**
bisherige Einwohnerentwicklung Stadt Eschweiler (2004 – 2014)[2]	- leicht ansteigend (+ 0,7 %)	
Bevölkerungsprognose Stadt Eschweiler (2014 – 2020)[3]	- leicht ansteigend (+ 1,3 %)	
zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum	
einzelhandelsrelevanter Kaufkraftniveau[4] **2014** - Stadt Eschweiler - StädteRegion Aachen - Land Nordrhein-Westfalen	Bundesdurchschnitt = 100 - leicht unterdurchschnittlich (95,3) - leicht unterdurchschnittlich (97,6) - durchschnittlich (100,3)	
sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort[5]	17.185	
Pendlersaldo[5]	- negativ (- 1.602) (10.131 Einpendler/ 11.733 Auspendler)	

1 Stadt Eschweiler, Stand 31.12.2014, Hauptwohnsitze
2 Stadt Eschweiler, Stand jeweils 31.12.
3 IT.NRW, Zentraler Statistischer Auskunftsdienst, Stand jeweils 31.12.
4 MB Research 2014
5 Bundesagentur für Arbeit, Nürnberg, Stand: 30.06.2014
GMA-Zusammenstellung 2015

Karte 1: Lage der Stadt Eschweiler und zentralörtliche Funktion



Legende

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Grundzentrum

Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung; GMA-Bearbeitung 2015

II. Angebots- und Nachfragesituation

1. Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt Eschweiler

Im Dezember 2014 wurde durch die Stadt Eschweiler eine Aktualisierung der Bestandsdaten des Einzelhandels in Eschweiler durchgeführt. Zu diesem Zeitpunkt gab es in der Stadt Eschweiler **insgesamt:**

- 337 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Lebensmittelhandwerks
- ca. 93.290 m² Verkaufsfläche
- ca. 295,6 Mio. € Bruttoumsatzleistung p. a.

Der Hauptwarengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** sind zugeordnet:

- 104 Betriebe (= ca. 31 % aller Betriebe)[16]
- ca. 29.350 m² VK (= ca. 31 % der Gesamtverkaufsfläche)[17]
- ca. 118,5 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 40 % des Gesamtumsatzes) p. a.

Auf die Hauptwarengruppe **Nichtlebensmittel** entfallen:

- 233 Betriebe (= ca. 69 % aller Betriebe)
- ca. 63.940 m² VK (= ca. 69 % der Gesamtverkaufsfläche)
- ca. 177,1 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 60 % des Gesamtumsatzes) p. a.

16 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

17 bereinigte Werte, Umsätze und Verkaufsflächen der Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet.

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand nach Branchen (Gesamtstadt Eschweiler)

Branche	Betriebe*		Verkaufsfläche**		Umsatz** (brutto)	
	abs.	in %	in m²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	104	31	29.353	31	118,5	40
Gesundheit, Körperpflege	29	9	5.260	6	22,5	8
Blumen, zool. Bedarf	19	6	4.295	5	8,5	3
Bücher, Schreib- / Spielwaren	12	4	1.813	2	8,0	3
Bekleidung, Schuhe, Sport	69	20	14.795	16	46,8	16
Elektrowaren, Medien, Foto	21	6	4.635	5	29,0	10
Hausrat, Einrichtung, Möbel	31	9	14.340	15	22,8	8
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	13	4	14.330	15	24,1	8
Optik / Uhren, Schmuck	20	6	1.011	1	6,0	2
sonstige Sortimente***	19	6	3.460	4	9,4	3
Einzelhandel insgesamt	**337**	**100**	**93.292**	**100**	**295,6**	**100**

* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

** bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet

*** sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren)

GMA-Zusammenstellung 2015 auf Grundlage der Fortschreibung der Einzelhandelsbestandsdaten durch die Stadt Eschweiler, Stand: Dezember 2014 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

2. Einzelhandelsbestand in den Eschweiler Stadtteilen

Differenziert nach den einzelnen **Stadtteilen** in Eschweiler ist festzustellen, dass der eindeutige Verkaufsflächen- und Umsatzschwerpunkt im Eschweiler Stadtzentrum (Kernstadt ohne Innenstadt) zu finden ist. Dieser Bereich umfasst u. a. die beiden dezentralen Einzelhandelsstandorte Auerbachstraße und Dürener Straße, an denen eine Vielzahl großflächiger Einzelhandelsbetriebe verortet ist. Die Eschweiler Innenstadt hingegen umfasst mit einem Anteil von rd. 56 % mehr als die Hälfte aller im Stadtgebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe. Aufgrund der Vielzahl kleinteiliger Betriebseinheiten im Innenstadtbereich entfällt auf diese Anbieter jedoch nur etwa ein Viertel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche (siehe Tabelle 4 und Abbildung 8).

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen

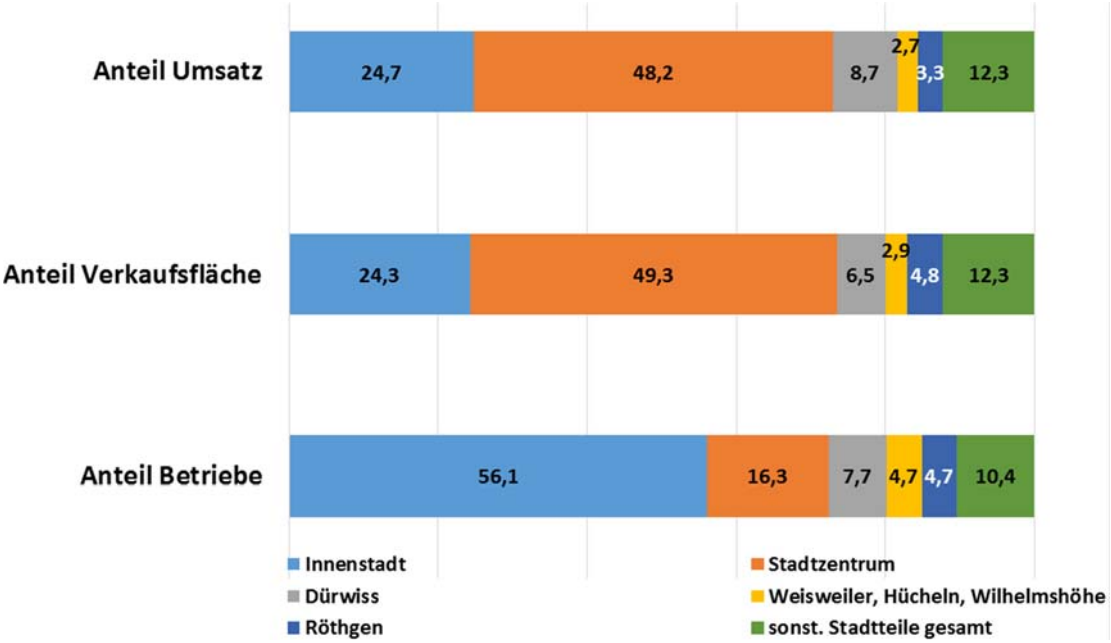
Stadtteil	Betriebe		Verkaufsfläche*		Umsatz* (brutto)	
	abs.	in %	in m²	in %	in Mio. €	in %
Bergrath, Bohl, Volkenrath	7	2,1	1.370	1,5	5,8	2,0
Dürwiß	26	7,7	6.035	6,5	25,7	8,7
Hastenrath, Scherpenseel	3	< 1	80	< 1	k. A.	k. A.
Hehlrath	-	-	-	-	-	-
Innenstadt	189	56,1	22.645	24,3	73,1	24,7
Kinzweiler	3	< 1	150	< 1	k. A.	k. A.
Neu-Lohn, Fronhoven	1	< 1	40	< 1	k. A.	k. A.
Nothberg	2	< 1	40	< 1	k. A.	k. A.
Pumpe Aue, Siedlung Waldschule	9	2,7	7.865	8,4	18,9	6,4
Röhe	3	< 1	90	< 1	k. A.	k. A.
Röthgen	16	4,7	4.435	4,8	9,7	3,3
St. Jöris	1	< 1	30	< 1	k. A.	k. A.
Stadtzentrum	55	16,3	45.963	49,3	142,6	48,2
Stich	6	1,8	1.813	1,9	9,4	3,2
Weisweiler, Hücheln, Wilhelmshöhe	16	4,7	2.736	2,9	8,1	2,7
gesamt	**337**	**100,0**	**93.292**	**100,0**	**295,6**	**100,0**

k. A. aus Datenschutzgründen keine Angaben bei drei oder weniger Betrieben

* bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet.

GMA-Zusammenstellung 2015 auf Grundlage der Fortschreibung der Einzelhandelsbestandsdaten durch die Stadt Eschweiler, Stand: Dezember 2014 (ca. Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Abbildung 8: Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen



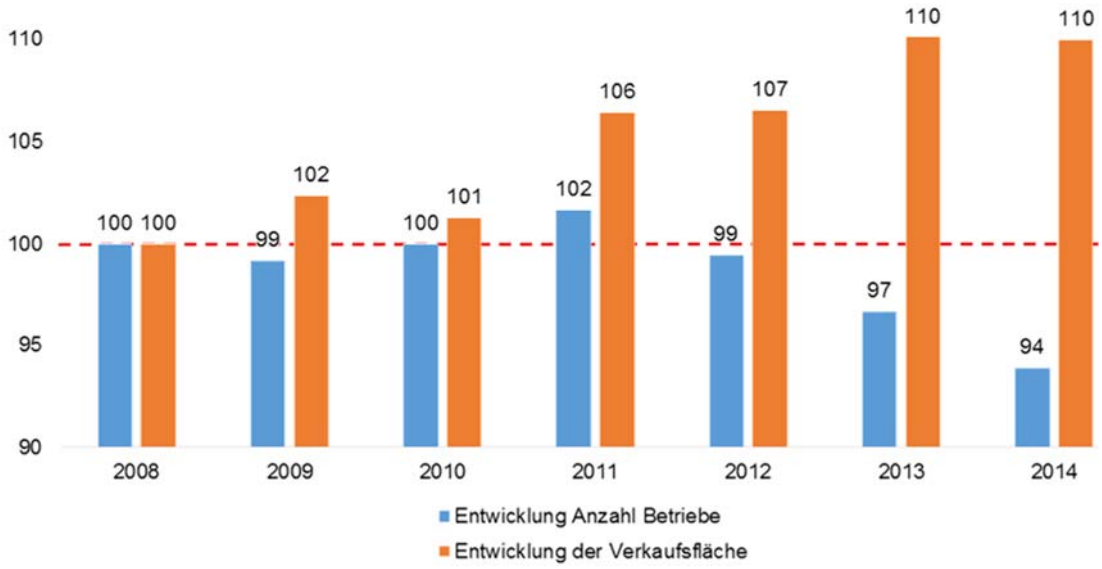
GMA-Zusammenstellung 2015 auf Grundlage der Einzelhandelsbestandsdaten der Stadt Eschweiler

3. Entwicklung des Einzelhandelsbestandes in Eschweiler

Im Rahmen der Erarbeitung des StädteRegionalen Einzelhandelskonzeptes STRIKT Aachen erfolgte im Oktober 2005 eine Vollerhebung des Eschweiler Einzelhandels sowie der übrigen im regionalen Einzelhandelskonzept vertretenen Kommunen. Die Stadt Eschweiler führt seit dem Jahr 2008[18] auf Grundlage der im Rahmen des regionalen Einzelhandelskonzeptes erhobenen Daten eine jährliche Aktualisierung dieser Einzelhandelsbestandsdaten durch. Demnach kann für den Zeitraum 2008 bis 2014 die Entwicklung des Einzelhandelsbestandes in Eschweiler lückenlos dokumentiert werden. Nachfolgende Abbildung 9 zeigt die prozentuale Entwicklung der Betriebszahlen und der Verkaufsflächen im Eschweiler Stadtgebiet (prozentuale Entwicklung, Basiswert: 2008 = 100).

18 Fertigstellung STRIKT Aachen

Abbildung 9: Einzelhandelsentwicklung Eschweiler 2008 - 2014



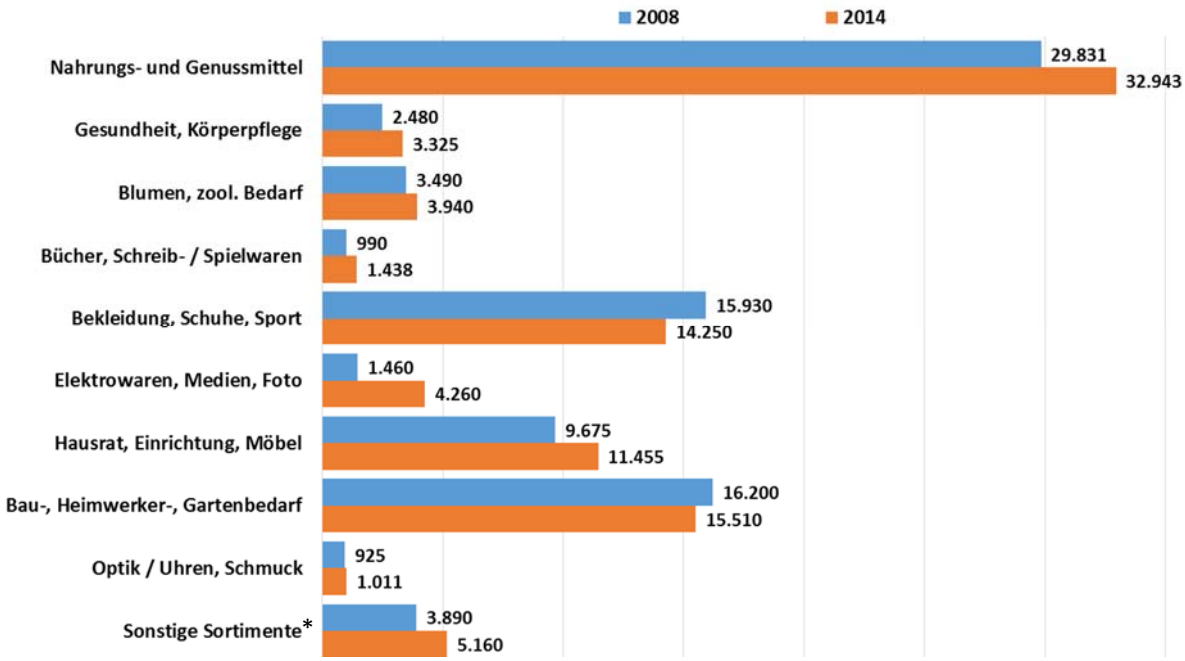
GMA-Zusammenstellung 2015 auf Grundlage der Einzelhandelsbestandsdaten der Stadt Eschweiler

Im Eschweiler Stadtgebiet ist in den vergangenen Jahren ein Rückgang der Betriebszahlen bei einem gleichzeitigen Anstieg der Verkaufsflächen zu erkennen. Dies ist zum einen dem Umstand geschuldet, dass ehemals durch Einzelhandel genutzte (und häufig kleinere) Flächen durch Nutzungen aus dem Dienstleistungssektor oder Gastronomiebereich nachbelegt werden. Zum anderen erfolgen Neuansiedlungen heutzutage häufig in Form von Fachmarktnutzungen mit vergleichsweise großem Verkaufsflächenanspruch. Auch in Eschweiler war diese Entwicklung in den vergangenen Jahren zu beobachten (v. a. durch die Fachmarktansiedlungen „Marktforum“ und „Auerbach Center“). Dieser Trend der Zunahme der Verkaufsflächen bei gleichzeitigem Rückgang der absoluten Anzahl der Betriebsstätten des Einzelhandels ist deutschlandweit zu beobachten und stellt kein typisches Phänomen des Eschweiler Einzelhandels dar.

Bei Betrachtung der absoluten Verkaufsflächenentwicklungen nach einzelnen Warengruppen zwischen 2008 und 2014 können in einigen Sortimenten z. T. deutliche Veränderungen festgestellt werden. Neben mehreren und ständig fortlaufenden Veränderungsprozessen im kleinteiligen Einzelhandel sind diese deutlichen Veränderungen im Wesentlichen mit folgenden Entwicklungen im Eschweiler Stadtgebiet in den vergangenen sechs Jahren zu erklären:

- Schließung des Hertie-Kaufhauses im Nordosten der Innenstadt (mit negativen Wirkungen auf das angrenzende City-Center)
- Ansiedlung des „Auerbach Centers“ am dezentralen Standort Auerbachstraße (mit u. a. Media Markt, Depot, Takko, Intersport)
- Ansiedlung des Fachmarktzentrums „Marktforum“ im Osten der Innenstadt (mit u. a. Rewe, C & A (Verlagerung mit Verkaufsflächenerweiterung), Rossmann)

Abbildung 10: Verkaufsflächenvergleich 2008/ 2014



* sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren)

Verkaufsflächenveränderung, absolut in m²; die Verkaufsfläche der Mehrbranchenunternehmen wurden zur Vergleichbarkeit der Daten dem Sortimentsschwerpunkt zugeordnet. GMA-Zusammenstellung 2015, auf Grundlage der Fortschreibung der Einzelhandelsbestandsdaten durch die Stadt Eschweiler, Stand: Dezember 2014.

4. Nachfragesituation

4.1 Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Eschweiler

Die Abgrenzung des Marktgebietes des Einzelhandelsplatzes Eschweiler stellt eine wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft dar. Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf einen Einzelhandelsstandort orientieren. Bei der Abgrenzung des Marktgebietes der Stadt Eschweiler wurden folgende Kriterien herangezogen:

- Angebotssituation in Eschweiler
- Angebots- bzw. Wettbewerbssituation im Umland
- siedlungs- und zentralörtliche Strukturen in Eschweiler und im Umland
- verkehrliche und topografische Gegebenheiten in Eschweiler und im Umland und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte

Vor dem Hintergrund der Angebotssituation in Eschweiler und der regionalen Wettbewerbssituation ist davon auszugehen, dass sich die Versorgungsbedeutung des örtlichen Einzelhandels im

Schwerpunkt auf das Stadtgebiet Eschweiler selbst bezieht. Darüber hinaus kann der Einzelhandelsstandort Eschweiler jedoch auch ein überörtliches Einzugsgebiet ausweisen, wenngleich die Kundenbeziehungen mit den Umlandkommunen bereits deutlich geringer ausfallen und v. a. auf einzelne Betriebe (u. a. Peek & Cloppenburg in der Innenstadt oder Media Markt am Standort Auerbachstraße) zurückzuführen sind.

Insgesamt kann das Eschweiler Marktgebiet gegenwärtig in drei Zonen aufgeteilt werden. Das Kerneinzugsgebiet (Zone I) umfasst die Gesamtstadt Eschweiler mit einem Einwohnerpotenzial von rd. 55.990 Einwohnern.

Die östlich der Stadt Eschweiler gelegenen Gemeinden Langerwehe und Inden sind dem erweiterten Einzugsgebiet (Zone II) zuzuordnen. Vor dem Hintergrund der räumlichen Nähe dieser Gemeinden zur Stadt Eschweiler und dem im Vergleich deutlich geringer ausgeprägten Einzelhandelsbesatz bestehen nennenswerte Kundenbeziehungen.

Auch für die südwestlich angrenzende Stadt Stolberg ist vor dem Hintergrund bestehender Angebotsdefizite (u. a. bei Bekleidung infolge der Schließung des Kaufhauses Victor) derzeit von Einkaufsorientierungen in Richtung Eschweiler auszugehen. Hier bestehen aber auch stärkere Mehrfachorientierungen in umliegende Mittel- und Oberzentren.

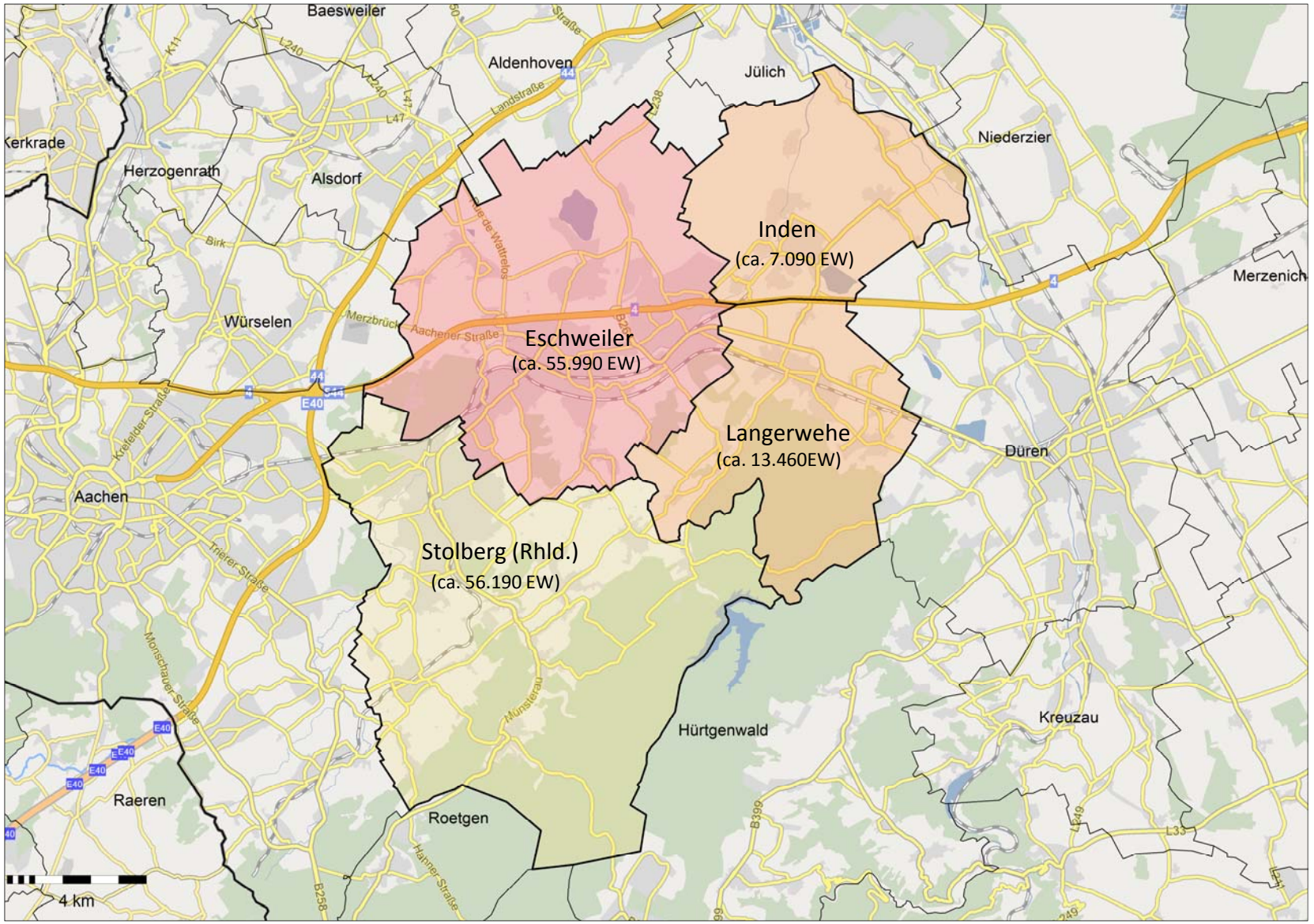
In gewissem Umfang ist auch mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes, u. a. durch Pendlerverflechtungen, auszugehen.

Vor diesem Hintergrund lässt sich für den Einzelhandel der Stadt Eschweiler folgendes Marktgebiet abgrenzen:[19]

▰	**Zone I:** Stadt Eschweiler gesamt	ca.	55.990 Einwohner
▰	**Zone II:** Gemeinden Langerwehe und Inden	ca.	20.550 Einwohner
▰	**Zone III:** Stadt Stolberg (Rhld.)	ca.	56.190 Einwohner
▰	**Zone I – III gesamt**	**ca.**	**132.730 Einwohner**

[19] Quelle Einwohnerzahlen: Stadt Eschweiler, Stand: 31.12.2014; IT.NRW, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes auf Basis des Zensus vom 09.05.2011, Stand: 30.06.2014

Karte 2: Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Eschweiler



Legende

- **Zone I (Eschweiler)**
- **Zone II (Langerwehe, Inden)**
- **Zone III (Stolberg)**

Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung; GMA-Bearbeitung 2015

4.2 Kaufkraftpotenzial für den Eschweiler Einzelhandel

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland derzeit bei ca. € 5.410 p. a..

Davon entfallen auf

- Nahrungs- und Genussmittel ca. € 1.968 p. a.
- Nichtlebensmittel ca. € 3.442 p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen. Für die Stadt Eschweiler liegt dieser mit 95,3 unter dem Bundesdurchschnitt.[20] Die Gemeinden Langerwehe (102,7) und Inden (99,7) weisen mit Kaufkraftkoeffizienten von knapp über bzw. unter 100 annähernd durchschnittliche Werte auf. Die Stadt Stolberg (Rhld.) liegt mit einen Kaufkraftkoeffizienten von 95,7 ebenfalls auf einem unterdurchschnittlichen Niveau.

Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und des Kaufkraftniveaus errechnet sich für die Stadt Eschweiler ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von rd. 288,7 Mio. €[21].

Für das gesamte Marktgebiet des Eschweiler Einzelhandels besteht ein Kaufkraftvolumen von

ca. 692,6 Mio. €.

Nach Branchen und Bedarfsbereichen differenziert verteilt sich das Kaufkraftvolumen für die Stadt Eschweiler und das zugeordnete Marktgebiet wie in nachfolgender Tabelle dargestellt.

20 Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von MB Research: Werte über 100,0 deuten auf ein im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100,0 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin.

21 Vgl. Tabelle 5, Zone I.

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet des Eschweiler Einzelhandels

Branchen	Zone I	Zone II	Zone III	Gesamt
	in Mio. €			
Nahrungs- und Genussmittel	105,0	41,1	105,8	251,9
Gesundheit, Körperpflege	20,0	7,8	20,2	48,0
Blumen, zoologischer Bedarf	7,0	2,7	7,0	16,7
Bücher, Schreib- / Spielwaren	14,1	5,5	14,3	33,9
Bekleidung, Schuhe, Sport	36,9	14,4	37,2	88,5
Elektrowaren, Medien, Foto	28,4	11,1	28,6	68,1
Hausrat, Einrichtung, Möbel	31,3	12,3	31,6	75,2
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	25,7	10,1	25,9	61,7
Optik / Uhren, Schmuck	6,2	2,4	6,2	14,8
Sonstige Sortimente*	14,1	5,5	14,2	33,8
Einzelhandel insgesamt	**288,7**	**112,9**	**291,0**	**692,6**

* sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren);
GMA-Berechnungen 2015 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

4.3 Kaufkraftströme

Bei der Ermittlung der Kaufkraftströme soll dargestellt werden, wie viel der Kaufkraft der örtlichen Wohnbevölkerung durch den Eschweiler Einzelhandel vor Ort gebunden wird (Kaufkraftbindung), wie viel Kaufkraft an andere Einkaufsstandorte[22] außerhalb des Eschweiler Stadtgebietes abfließt (Kaufkraftabfluss) und wie hoch der Umsatz des Eschweiler Einzelhandels mit auswärtigen Kunden ist (Kaufkraftzufluss).

Auftragsgemäß erfolgte im Rahmen der vorliegenden Untersuchung keine Befragung der Eschweiler Wohnbevölkerung hinsichtlich ihres Einkaufsverhaltens. Dementsprechend konnten keine aktuellen Aussagen zur räumlichen Einkaufsorientierung der Bürgerinnen und Bürger gewonnen werden. Die nachfolgenden Aussagen zu den Kaufkraftbewegungen erfolgen ausschließlich auf **gutachterlichen Annahmen**.

22 inkl. Online- und Versandhandel

Dabei wurden u. a. folgende Parameter berücksichtigt:

- Entwicklung der Angebotssituation in Eschweiler[23]
- Entwicklung der Angebots- bzw. Wettbewerbssituation im Umland[24]
- Einwohner- und Kaufkraftentwicklung in Eschweiler und im Umland[25]

Durch Gegenüberstellung der Umsatzleistung durch die Wohnbevölkerung der Stadt Eschweiler mit dem Kaufkraftpotenzial in Eschweiler lässt sich die **Kaufkraftbindung** bezogen auf die Wohnbevölkerung ermitteln.

Für den Einzelhandel der Stadt Eschweiler insgesamt stellt sich die Bilanz wie folgt dar:

	ca. 295,6 Mio. €	Gesamtumsatz
-	ca. 69,8 Mio. €	Kaufkraftzufluss (Umsatz mit auswärtigen Kunden)
=	ca. 225,8 Mio. €	Umsatz der Wohnbevölkerung der Stadt Eschweiler

ca. 225,8 Mio. € Umsatz Wohnbevölkerung **:** ca. 288,7 Mio. € Kaufkraft Wohnbevölkerung

= **ca. 78 % Kaufkraftbindung.**

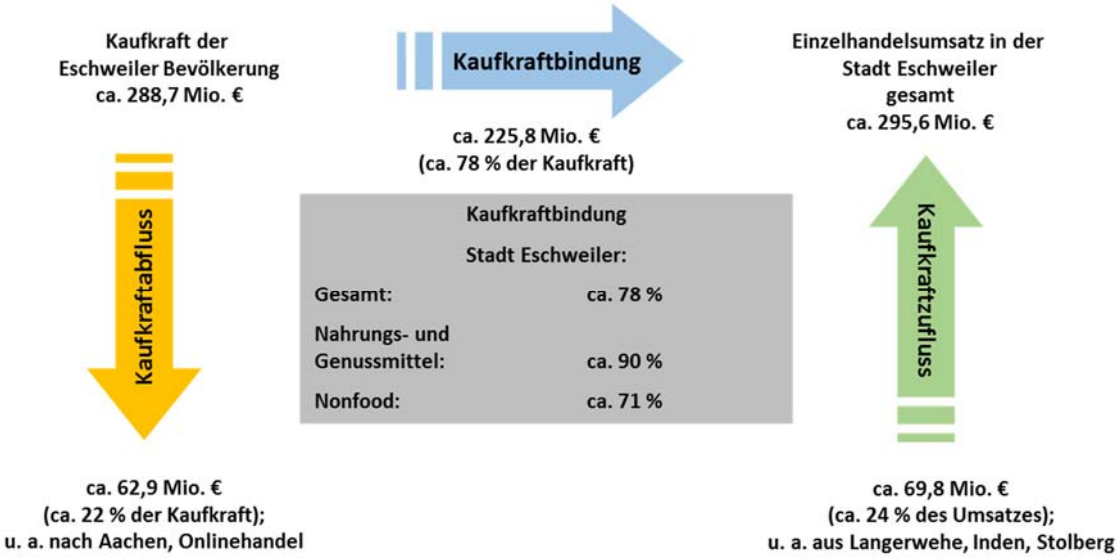
Der Einzelhandel in der Stadt Eschweiler bindet gegenwärtig ca. 78 % der vorhandenen Kaufkraft, d. h. ca. 22 % der örtlichen Kaufkraft fließt an andere Einkaufsorte außerhalb des Eschweiler Stadtgebietes ab. Bei den Kaufkraftbewegungen bestehen sortimentsspezifisch große Unterschiede. Die höchste bzw. beste Kaufkraftbindungsquote wird aus Gutachtersicht im Nahrungs- und Genussmittelsektor erreicht (ca. 90 %).

23 Grundlage: Fortschreibung der Einzelhandelsbestandsdaten durch die Stadt Eschweiler seit 2008

24 GMA-Erhebung

25 Quelle Einwohnerzahlen: Stadt Eschweiler, IT.NRW / Kaufkraftkennziffern von MB Research.

Abbildung 11: Kaufkraftbewegungen in Eschweiler



GMA-Berechnungen 2015 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

5. Ausgewählte Versorgungs- und Produktivitätskennziffern

5.1 Ausstattungskennziffern

Die vergleichende Betrachtung ausgewählter Einzelhandelskennziffern ergänzt die absoluten Angaben zum Einzelhandelsbestand und dient der Bewertung des Versorgungsangebotes der Stadt Eschweiler.

Hierzu ist anzumerken, dass dieser Kennziffernvergleich lediglich einen Anhaltspunkt zur Bewertung der Ausstattung eines Einzelhandelsstandortes liefern kann. Es handelt sich hierbei um eine rein rechnerische Analyse und Beurteilung des Einzelhandelsbestandes, die erste Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit, besondere Stärken bzw. Schwächen sowie Entwicklungspotenziale zulässt.

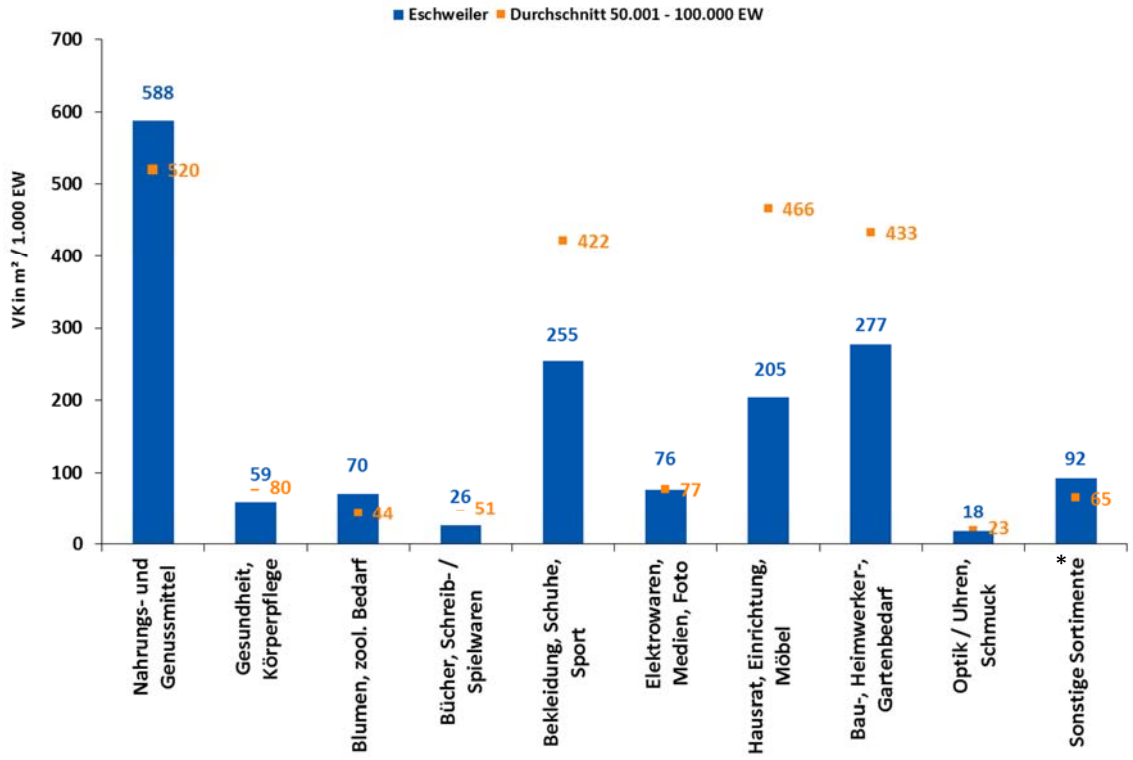
Diese quantitative Analyse ist durch eine qualitative Bewertung zu ergänzen, in der – differenziert nach Branchen – die konkreten räumlichen Strukturen des Einzelhandelsstandortes, die Qualität des Angebotes (u. a. Betriebsgrößen- / Betriebstypenstruktur) sowie auch die Wettbewerbssituation im regionalen Umfeld berücksichtigt werden.

Die **branchenbezogene Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung** in Eschweiler zeigt, dass im Nahrungs- und Genussmittelsegment im Vergleich zur GMA-Kennziffer für Kommunen zwischen 50.000 und 100.000 Einwohnern eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Eschweiler Stadtgebiet besteht. Dies ist im Wesentlichen auf das Vorhandensein eines SB-Warenhaus im Stadtgebiet sowie eine intensive Flächenentwicklung im Bereich der Lebensmittel in den vergangenen Jahren (u. a. Etablierung „Marktforum“ mit Rewe und Penny in der Innenstadt,

Neubau von Lebensmittelmärkten in den Randbereichen der Stadtteile Dürwiß und Weisweiler) zurückzuführen. In der Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Sport ist eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung für eine Stadt mit über 50.000 Einwohnern festzustellen.

Ebenfalls unterdurchschnittliche Ausstattungskennziffern bestehen in den Branchen Hausrat / Einrichtung / Möbel sowie Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf. In diesen Warengruppen sind jeweils größere Angebotsformen im Eschweiler Stadtgebiet vorhanden. Allerdings bestehen hier z. T. deutliche Unterschiede zu Kommunen, die z. B. über einen modernen Möbelvollsortimenter (mit Verkaufsflächen von häufig über 20.000 m²) oder mehreren Großflächen im Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktsegment verfügen.

Abbildung 12: Relative Verkaufsflächenausstattung (VK pro 1.000 Einwohner)



* sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren)

GMA-Zusammenstellung auf Grundlage der Fortschreibung der Einzelhandelsbestandsdaten durch die Stadt Eschweiler, Stand: Dezember 2014, GMA-Grundlagenuntersuchung „Kennziffern des Einzelhandels in Deutschland und Österreich 2009“, Durchschnitt für Kommunen mit 50.001 – 100.000 Einwohnern.

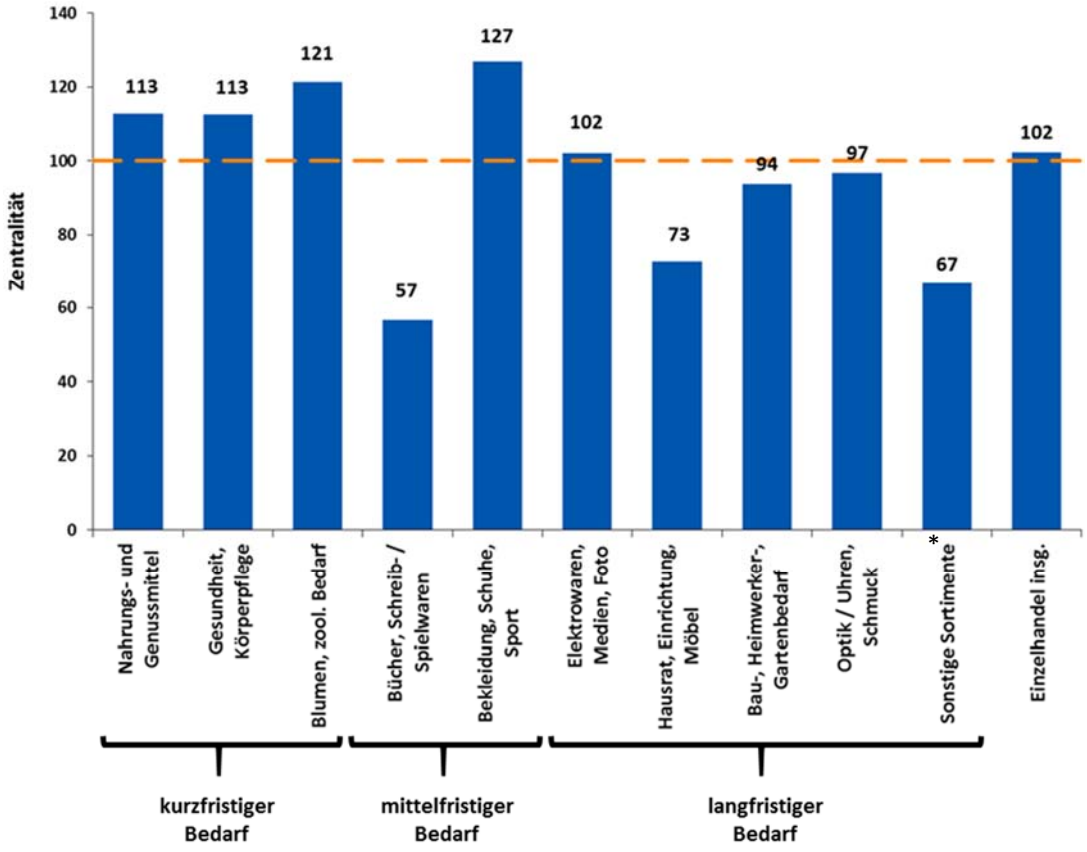
5.2 Zentralitätskennziffer

Die gesamtstädtische Einzelhandelszentralität[26] von 102 deutet darauf hin, dass im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen in Eschweiler insgesamt annähernd hohe Umsätze getätigt werden (vgl. Abbildung 13). Sortimentsbezogen bestehen jedoch deutlich Unterschiede hinsichtlich der

26 Die Einzelhandelszentralität stellt den in Eschweiler getätigten Einzelhandelsumsatz der in Eschweiler vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber. Werte über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Ausstrahlungsüberschuss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

Zentralitätskennziffer. In allen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereiches werden jeweils mehr Umsätze im Eschweiler Einzelhandel getätigt als Kaufkraft durch die örtliche Wohnbevölkerung zur Verfügung steht. Somit ist in diesen Warengruppen von Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland auszugehen. Mit einem Wert von 127 kann die höchste Zentralitätskennziffer für die Warengruppe Bekleidung / Schuhe / Sport festgestellt werden. In diesem Sortiment sind Umsatzzuflüsse in das Eschweiler Stadtgebiet im Wesentlichen auf die großflächigen Anbieter Peek & Cloppenburg (Marienstraße) sowie C & A („Marktforum Langwahn“) zurückzuführen. Vor allem das Bekleidungskaufhaus Peek & Cloppenburg erreicht ein überörtliches Marktgebiet.

Abbildung 13: Einzelhandelszentralität der Stadt Eschweiler



* sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren)

100 = ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation; GMA-Berechnungen 2015 (ca.-Werte, gerundet)

III. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Eschweiler

1. Bevölkerungsprognose

Für den Zeitraum zwischen 2004 und 2014 ist – wie in Kapitel I.6 dargestellt – für die Stadt Eschweiler ein Bevölkerungszuwachs von etwa 0,7 % zu verzeichnen. Bis zum **Prognosejahr 2020** ist für die Stadt Eschweiler entgegen der überwiegend rückläufigen Einwohnerentwicklung in der Region von einem weiteren leichten Bevölkerungsanstieg im Stadtgebiet von ca. 1,3 % auf rd. 56.750 Einwohner auszugehen[27].

2. Kaufkraftprognose für den Eschweiler Einzelhandel bis zum Jahr 2020

Die Entwicklung der Kaufkraftvolumina in der Stadt Eschweiler bis zum Jahr 2020 steht vor allem in Abhängigkeit von der zukünftigen Entwicklung des Verbraucher- und Ausgabeverhaltens, vom Konjunkturverlauf sowie von den speziellen sozioökonomischen Gegebenheiten im Untersuchungsraum.

Das der GMA-Kaufkraftprognose zugrunde liegende Szenario des Verbraucherverhaltens lässt sich wie folgt skizzieren:

- Die Verbraucher verhalten sich für die Dauer des Prognosezeitraums „normal“, d. h. es werden keine größeren Veränderungen des aktuellen Ausgabe- und Sparverhaltens erwartet.
- Die Preise für Dienstleistungen werden schneller ansteigen als die Preise im Einzelhandel. Als Folge dieser Entwicklung wird der Ausgabenanteil des Einzelhandels am verfügbaren Einkommen leicht zurückgehen.
- Die Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel steigen nominal von derzeit ca. € 5.410 p. a. auf ca. € 5.617 p. a. im Jahr 2020.
- Die Bevölkerungszahl in Eschweiler wird perspektivisch leicht ansteigen; Grundlage für die Einschätzung der Bevölkerungszahl im Jahr 2020 ist das zuvor dargestellte Entwicklungsszenario.

27 Quelle: Stadt Eschweiler, Oktober 2014, Annahmen: Konstante Bevölkerungsentwicklung; Fortsetzung der Geburtenhäufigkeiten; Sterbedaten gemäß 12. koordinierter Bevölkerungsvorausberechnung KBV

Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Eschweiler (Prognose)

Branchen	Kaufkraft in Mio. €	
	2015	2020
Nahrungs- und Genussmittel	105,0	110,2
Gesundheit, Körperpflege	20,0	21,6
Blumen, zoologischer Bedarf	7,0	7,6
Bücher, Schreib-, Spielwaren	14,1	14,3
Bekleidung, Schuhe, Sport	36,9	39,0
Elektrowaren, Medien, Foto	28,4	29,9
Hausrat, Einrichtung, Möbel	31,3	32,7
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	25,7	27,1
Optik / Uhren, Schmuck	6,2	6,5
sonstige Sortimente*	14,1	14,8
Einzelhandel insgesamt	**288,7**	**303,7**

* sonstige Sortimente: z. B. Sportgeräte, Autozubehör; GMA-Berechnungen 2015 (ca.-Werte, gerundet)

In der Stadt Eschweiler kann unter Verwendung dieser Kriterien im Jahr 2020 mit einem Kaufkraftvolumen von insgesamt **ca. 303,7 Mio. €** gerechnet werden. Dies entspricht für das im Jahr 2020 erwartete Kaufkraftvolumen einem nominalen Anstieg von ca. 15,0 Mio. € (+ 5,2 %).

3. Branchenbezogene Entwicklungspotenziale

Durch die Analyse des Einzelhandelsbestandes in der Stadt Eschweiler konnte aufgezeigt werden, dass trotz der Nähe zu leistungsstarken Einzelhandelsstandorten im Umland und der aktuellen Einzelhandelsausstattung weiterhin Entwicklungspotenziale für eine gezielte Weiterentwicklung der vorhandenen Branchenstruktur vorhanden sind.

Hinsichtlich der branchenbezogenen Einzelhandelsausstattung sowie möglicher Entwicklungspotenziale sind unter Berücksichtigung der Einwohner- und Kaufkraftprognose für die Stadt Eschweiler die in nachfolgender Übersicht 2 dargestellten Bewertungen und Empfehlungen zu treffen.

Übersicht 2: Branchenbezogene Entwicklungspotenziale

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Empfehlungen
Nahrungs- und Genussmittel	▪ quantitativ insgesamt leicht überdurchschnittliche Ausstattung ▪ alle Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Discounter, Supermarkt, SB-Warenhaus) im Eschweiler Stadtgebiet z. T. mehrfach vorhanden, SB-Warenhaus real derzeit dominierender Betreiber mit größtem Marktgebiet ▪ in der Innenstadt Konzentration auf den Bereich des Marktforums (Langwahn) ▪ Verkaufsflächen- und Umsatzschwerpunkte an den dezentralen Standorten Auerbachstraße (mit real) und Düre-ner Straße (mit HIT, Penny, Aldi, Lidl)	Aktuell besteht kein akuter Handlungsbedarf im Hinblick auf einen weiteren Ausbau des vorhandenen Angebotes. Infolge des Wegfalls von Kaiser´s (Grabenstraße) sowie der unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendimensionierung des Anbieters Netto (Indestraße) sollten jedoch Flächenpotenziale im nördlichen/ östlichen Innenstadtbereich (ggf. ehemaliges Hertie Gelände) geprüft werden. Grundsätzlich sind Ansiedlungsvorhaben auf das Innenstadtzentrum sowie integrierte Standorte mit Wohngebietsanschluss zu lenken.
Gesundheit, Körperpflege	▪ leicht unterdurchschnittliche Ausstattung in Eschweiler insgesamt ▪ neben den Drogeriefachmärkten Rossmann und dm auch Parfümerien und eine Vielzahl an Apotheken im Stadtgebiet ansässig	Kein akuter Handlungsbedarf gegeben, Konzentration auf Bestandssicherung/ -optimierung.
Blumen, zool. Bedarf	▪ quantitative Ausstattung derzeit leicht überdurchschnittlich ▪ im Bereich Schnittblumen / Zimmerpflanzen mehrere Fachgeschäfte, die sich über weite Teile des Stadtgebietes verteilen, vorhanden ▪ Angebot im zoologischen Bedarf konzentriert sich im Schwerpunkt auf Angebote aus dem Fachmarktbereich (u. a. Futterhaus, Auerbachstraße und Fressnapf, Dürener Straße) sowie dem Randsortiment der Lebensmittelmärkte (hier nur Tierfutter)	Kein akuter Handlungsbedarf gegeben, Konzentration auf Bestandssicherung bzw. Bestandsoptimierung bestehender Angebotsformen.

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Empfehlungen
Bücher, Schreib- und Spielwaren	▪ quantitativ unterdurchschnittliche Ausstattung ▪ bei Büchern mit dem Anbieter Mayersche Buchhandlung ein großer Magnetbetrieb in den Innenstadt vorhanden	Ansiedlung eines weiteren Spielwarenanbieters grundsätzlich darstellbar, Sicherung und Stärkung des Angebotes bei Büchern wünschenswert, v. a. in der Innenstadt.
Bekleidung, Schuhe, Sport	▪ quantitativ unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ▪ mit dem Anbieter Peek & Cloppenburg verfügt die Eschweiler Innenstadt über ein attraktives Bekleidungskaufhaus mit überörtlicher Ausstrahlung ▪ weiterhin besteht eine Vielzahl kleinteiliger Angebotsstrukturen bei Bekleidung und Schuhe ▪ Sortiment Sportartikel/ Sportbekleidung im Schwerpunkt am dezentralen Standort Auerbachstraße (Intersport) vertreten	Sicherung und Stärkung des Angebotes in der Einkaufsinnenstadt als bedeutende Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich. Ausbau des bestehenden Angebotes darstellbar; Ergänzungspotenziale werden u. a. in einem Ausbau des Markenbesatzes bei junger Mode gesehen. Schaffung eines Angebotes für Sportartikel im Innenstadtbereich (hier kann ggf. der Schwerpunkt im Bereich Outdoor/ Laufsport etc. liegen). Keine weiteren Ansiedlungen an dezentralen Standortlagen.
Elektrowaren, Medien, Foto	▪ quantitativ durchschnittliche Ausstattung ▪ großflächiger Fachmarkt (Media Markt) im „Auerbach Center“ vorhanden	Keine weitere Stärkung der dezentralen Lagen bei zentrenrelevanten Elektronikartikeln; ansonsten kein akuter Handlungsbedarf.
Hausrat, Einrichtung, Möbel	▪ quantitativ deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung ▪ Angebot bei Möbeln durch mehrere Anbieter (u. a. Möbel Knuppertz, Breuer Betten, Dänisches Bettenlager) vorhanden ▪ alle vorhandenen Anbieter weisen Verkaufsflächen deutlich unterhalb moderner Möbelvollsortimenter auf ▪ Haushaltswaren mehrerer inhabergeführter Betriebe sowie Fachmarktangebote (u. a. Depot) vorhanden	Stärkung bestehender Anbieter im Stadtgebiet. Ergänzung des bestehenden Angebotes bei Spezialanbietern (z. B. Küchenmöbel) darstellbar.
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	▪ aus quantitativer Sicht unterdurchschnittliche Ausstattung im Vollsortiment	Sicherung und Stärkung des Angebotes durch Optimierung bestehender Betriebsformen. Infolge der geplanten Verlagerung

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Empfehlungen
	▪ ein Bau- und Heimwerkermarkt (OBI) sowie Gartenmarkt (Garten Graaf) im Gewerbegebiet Königsbenden vorhanden ▪ vorhandene Betreiber z. T. mit vergleichsweise geringer Verkaufsflächenausstattung	des Anbieters OBI innerhalb des Sonderstandortes Dürener Straße wird dieser Anbieter zeitgemäß aufgestellt werden.
Optik, Uhren / Schmuck	▪ quantitativ und qualitativ angemessene Ausstattung ▪ gute räumliche Verteilung mit Schwerpunkt auf die Eschweiler Innenstadt	Kein akuter Handlungsbedarf
sonstige Sortimente*	▪ quantitativ leicht überdurchschnittliche Ausstattung ▪ nur geringer Anteil größerer Anbieter	Kein akuter Handlungsbedarf

* Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um meist stark spezialisierte Angebotsformen und Sortimente (u. a. Musikalien, Reitsport, Angelsport), die aktuell nur untergeordnete Verkaufsflächen und Umsatzleistungen in Eschweiler darstellen. Aus gutachterlicher Sicht besteht in diesen Sortimenten aktuell kein wesentlicher Handlungsbedarf. Ansiedlungsbegehren sind (wie auch in anderen Sortimentsbereichen) einzelfallbezogen zu untersuchen.

GMA-Zusammenstellung 2015

Für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe sollte grundsätzlich das Hauptaugenmerk auf der Bestandssicherung und ggf. Modernisierung sowie einer ständigen Anpassung an aktuelle Marktanforderungen (u. a. Warenpräsentation, Verkaufsflächendimensionierung) liegen.

IV. Einzelhandelskonzept Eschweiler

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Eschweiler ist die Verabschiedung eines Einzelhandelskonzeptes zu empfehlen, welches künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung heranzuziehen ist.

1. Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Als wesentliche städtebauliche Zielsetzungen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Eschweiler sind zu formulieren:

- **Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Eschweiler**
  - Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes
  - Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung
- **Schutz und Stärkung der Eschweiler Innenstadt als dominierende Einkaufslage**
  - Stärkung der Innenstadt gegenüber dezentralen Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes
  - Schaffung von Investitionssicherheit in der Innenstadt durch verbindliche Bauleitplanung
- **Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs**
  - räumliche Nachverdichtung zur Verbesserung der ausgewogenen, wohnortnahen Versorgung in den Stadtteilen

Abbildung 14: Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

GMA-Darstellung 2015

Das Einzelhandelskonzept umfasst folgende Bausteine (vgl. Abbildung 14):

- **Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert stadtspezifisch die nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient somit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.

- **Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Zentrenkonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

2. Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept bildet die branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandelssortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen.

2.1 Begriffsdefinition

Zur Einordnung der in der Praxis üblichen Differenzierung der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente erfolgt zunächst eine Definition der Begriffe.

- Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe).

- Darüber hinaus sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen, zugleich aber auch zentrenbildende Funktionen aufweisen (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel). Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (oft täglich oder mehrmals die Woche) nachgefragt werden. Infolge dessen sollten diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten bzw. verbrauchernah in zentralen Versorgungsbereichen lokalisiert werden. Diese Sortimente sind als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen. Diese sind eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente.

- Das Angebot von **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt im Allgemeinen auch an Standorten außerhalb von Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres häufig großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind häufig großteilig und werden überwiegend mit dem Pkw transportiert.

2.2 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente

Im Allgemeinen und vor dem Erfahrungshintergrund der GMA erfolgt die Einordnung von Sortimenten bezüglich ihrer Zentren-, Nahversorgungs- bzw. Nichtzentrenrelevanz vor dem Hintergrund folgender Kriterien:

- Transportierbarkeit (An- und Ablieferung)
- Flächenbedarf
- Bedeutung für die Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufserlebnis / Magnetfunktion)
- städtebauliche Zielsetzungen der jeweiligen Kommune
- räumliche Verteilung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtgebiet.

Demnach sind Sortimente als **zentrenrelevant / nahversorgungsrelevant** einzustufen, wenn sie

- Magnetfunktion aufweisen und damit zu einer Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beitragen
- für einen leichten Transport geeignet sind (ohne Pkw)
- geringe bis mittlere Flächenansprüche aufweisen
- Bestandteil des innerstädtischen Branchenmixes sind
- Synergien zu anderen Sortimenten in der Innenstadt aufzeigen (z. B. Schuhe und Bekleidung).

Den **nahversorgungsrelevanten** Sortimenten sind darüber hinaus Warengruppen zuzuordnen,

- die eine Bedeutung für die Grundversorgung der Bevölkerung haben
- die i. d. R. häufig nachgefragt werden (mehrmals pro Woche)
- bei denen die räumliche Nähe (z. B. fußläufige Versorgung) eine wichtige Rolle spielt.

Hingegen können Sortimente dem **nicht zentrenrelevanten** Bereich zugeordnet werden, wenn

- hohe Flächenansprüche bestehen
- die Beschaffenheit des Sortimentes einen Transport mit dem Pkw erfordert
- eine nur geringe Attraktivität für innerstädtische Lagen besteht (z. B. Möbel)
- keine Synergien zu anderen Betrieben bzw. Sortimenten abgeleitet werden können

- sie keine Bedeutung als Frequenzbringer aufweisen.

Zur weiteren differenzierten Bewertung der Einzelsortimente werden folgende wesentliche Kriterien zur Einordnung der Zentrenrelevanz zugrunde gelegt.

Übersicht 3: Kriterien der Zentrenrelevanz

Kriterium	Prüfmaßstäbe
1. Warenbeschaffenheit / Transport	Sperrigkeit, Abtransport
2. Flächenbedarf	Warenbeschaffenheit, Verkaufsflächenbedarf
3. Bedeutung für Attraktivität und Branchenmix in den zentralen Versorgungsbereichen	Alltagstauglichkeit, breite Zielgruppenansprache
4. Magnetfunktion	Bekanntheit, Anziehungseffekte auf Kunden
5. Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten	Kopplungseffekte zwischen Sortimenten
6. Städtebauliche Zielsetzungen sowie derzeit vorhandener Besatz	städtebauliche Zielsetzungen, Anteil der Verkaufsfläche in der Innenstadt / in den zentralen Versorgungsbereichen

GMA-Darstellung 2015

- Das erste Kriterium wurde allgemein als **„Warenbeschaffenheit / Transport“** definiert. Dieses schließt neben der Größe des Artikels (Sperrigkeit) auch den Abtransport der Ware durch den Konsumenten ein. Dieser erfolgt bei sperrigen Artikeln i. d. R. mit dem Pkw, wodurch die Zentrentauglichkeit deutlich eingeschränkt ist.

- Das zweite Kriterium **„Flächenbedarf“** zielt auf die Warenpräsentation und den dafür erforderlichen Flächenbedarf ab. Ist aufgrund der Beschaffenheit des Produktes eine hohe Verkaufsflächengröße unumgänglich, weist dies auf eine tendenzielle Nichtzentrenrelevanz hin. Dies liegt z. B. bei sperrigen Artikeln (z. B. Möbeln), aber auch bei Produkten im Freizeitbereich (z. B. Sportgroßgeräte) vor.

- Als drittes Kriterium gibt die „**Bedeutung für Attraktivität der Innenstadt**“ Auskunft über die Zentrenrelevanz eines Produktes. Weist der Artikel eine hohe Alltagstauglichkeit und breite Zielgruppenansprache auf, ist er dem kurz- bis mittelfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen oder regt der Artikel zu Spontankäufen an, weist der Artikel eher zentrenrelevante Eigenschaften auf.

- Das vierte Kriterium **„Magnetfunktion“** bezieht sich auf die Bedeutung des Artikels bzw. Anbieters als Anziehungspunkt für Kunden. Betriebe mit einer hohen Bekanntheit und Attraktivität (z. B. „Filialisten“) tragen in erheblichem Maße zur Attraktivität einer Einkaufsinnenstadt bei. Weist ein Sortiment eine hohe Attraktivität für die Allgemeinheit auf bzw. führt dazu, einen Einkaufsstandort erheblich zu stärken, indem Kunden gezielt angezogen werden, kann ihm eine Magnetfunktion zugesprochen

werden, welche auf eine Zentrenrelevanz hindeutet. Dies gilt auch für Angebote des kurzfristigen Bedarfs.

- Als fünftes Bewertungskriterium gehen die **„Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten“** in die Bewertung ein. Ein Artikel weist Synergieeffekte auf, wenn Kopplungseffekte zu anderen Sortimenten bestehen. Dies kann z. B. für Bekleidung in Verbindung mit Schuhen abgeleitet werden. Mit zunehmender Spezialisierung eines Sortimentes nimmt i. d. R. die Intensität von Kopplungskäufen ab.

- Als sechstes Bewertungskriterium sind die stadtentwicklungspolitischen und **städtebaulichen Zielsetzungen** der Stadt Eschweiler bezüglich der weiteren Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen. Dabei sind sowohl die Entwicklungspotenziale in den einzelnen Sortimenten als auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen einzelner Standortlagen zu bewerten.

2.3 Eschweiler Sortimentsliste

Die nachfolgende Übersicht stellt die zukünftige Einstufung der Sortimente in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente in der Stadt Eschweiler dar. Dabei ist zu beachten, dass sich die Abgrenzung nicht nur an der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Eschweiler orientiert, sondern auch städtebauliche Zielsetzungen berücksichtigt. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden, sofern entsprechende Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen würden. Dem gegenüber können im Einzelfall solche Sortimente, die bislang als zentrenrelevant eingestuft worden sind, aber nach aktuellen Erkenntnissen die zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich prägen oder für die Aufwertung aufgrund veränderter Ansprüche an die Standortrahmenbedingungen (z. B. Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Erreichbarkeit) auch auf lange Sicht nicht realistisch erscheinen, aus der Eschweiler Sortimentsliste herausgenommen werden.

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Im Folgenden werden die einzelnen Sortimente gemäß der oben aufgeführten Kriterien bewertet und unter Berücksichtigung konkreten örtlichen Gegebenheiten in Eschweiler den zentren-, nahversorgungsrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet (vgl. Übersicht 4). Die Sortimentsliste der Stadt Eschweiler orientiert sich dabei an der gegenwärtigen Angebotssituation in Eschweiler, zwischenzeitlich erfolgter Rechtsprechungen sowie den zukünftigen stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen.

Übersicht 4: Eschweiler Sortimentsliste (zusammenfassende Darstellung)

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente*
davon nahversorgungsrelevant ▪ *Nahrungs- und Genussmittel* (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke) ▪ Reformwaren ▪ *Gesundheits- und Körperpflegeartikel* / Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), *pharmazeutische Artikel* ▪ Schnittblumen ▪ Zeitungen, Zeitschriften **zentrenrelevant** ▪ *Papier- / Bürobedarf, Schreibwaren* ▪ *Bücher* ▪ *Bekleidung, Wäsche* ▪ *Schuhe, Lederwaren* ▪ *medizinische, orthopädische Artikel* ▪ *Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik* ▪ *Spielwaren* ▪ *Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel* ▪ Campingzubehör (Kleinteile wie Trinkflaschen, Gaskocher etc.) ▪ Baby- ,Kinderartikel ▪ Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche ▪ Wohnaccessoires, Dekoartikel ▪ Kunstgewerbe, Antiquitäten ▪ Musikalienhandel ▪ *Uhren, Schmuck* ▪ Optische Erzeugnisse ▪ *Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)* ▪ Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen etc.)	▪ Tiere, Tiernahrung, Zooartikel, Tierpflegemittel ▪ Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel ▪ Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher) ▪ Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge ▪ Sanitärartikel, Fliesen ▪ Möbel (inkl. Küchenmöbel / Büromöbel) ▪ Matratzen, Bettwaren ▪ Elektroinstallationsbedarf ▪ Antennen / Satellitenanlagen ▪ Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten ▪ Lampen, Leuchten ▪ Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (weiße Ware**) ▪ Büromaschinen (gewerblicher Bedarf: z. B. Kopierer, Bindegeräte, Aktenvernichter), Büroorganisationsmittel ▪ Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen ▪ Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel) ▪ Fahrräder, Fahrradzubehör (ohne Bekleidung) ▪ Sportgroßgeräte ▪ Pflegehilfsmittel (z. B. Rollstühle, Rollatoren) ▪ Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse*** ▪ Kfz-Zubehör, Motorradzubehör ▪ Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds***

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

** weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio-, Fernsehgeräte, DVD-Player

*** kein Einzelhandel im engeren Sinne

kursiv = zentrenrelevante Sortimente gemäß LEP NRW / GMA-Empfehlungen 2015

Im Unterschied zur Sortimentsliste des StädteRegionalen Einzelhandelskonzeptes STRIKT aus dem Jahr 2008, die im Wesentlichen auch im Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler Berücksichtigung findet (siehe Anhang 8 zum FNP 2009), orientiert sich die zuvor dargestellte Liste zunächst an den aktuellen Vorgaben des LEP NRW. Ein Großteil der vorab genannten zentrenrelevanten Sortimente ist in Nordrhein-Westfalen generell als zentrenrelevant einzustufen (siehe kursive Schrift in Übersicht 4). Abweichungen auf kommunaler Ebene sind bei diesen Sortimenten nicht möglich.

Nachfolgend werden einzelne Sortimente, auch zur Verdeutlichung einer veränderten Zuordnung gegenüber der bisherigen Sortimentsliste, gesondert erläutert:

- Die Warengruppen **Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften sowie pharmazeutische Artikel** sind als ergänzende Angebote der Nahversorgung von besonderer Bedeutung, weshalb sie ebenfalls als nahversorgungsrelevant eingestuft werden.

- Im Bereich **Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung** ist aus gutachterlicher Sicht darauf hinzuweisen, dass diese Sortimente mittlerweile verstärkt in mittel- und großflächigen Betriebseinheiten im Wesentlichen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verortet sind. In Eschweiler werden die Artikel derzeit in Fachmärkten außerhalb der Innenstadt und insbesondere das Sortiment Tierfutter auch als Randsortiment in Lebensmittelmärkten angeboten. Die Warengruppe spielt für die Besucherfrequenz bzw. Prägung des zentralen Versorgungsbereiches in Eschweiler keine nennenswerte Rolle. Vor diesem Hintergrund sowie der Marktentwicklung in dieser Branche ist aus Sicht der GMA eine einheitliche Zuordnung zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu empfehlen.

- Einige kleinteilige Anbieter der Warengruppe **Elektrogeräte** (braune und weiße Ware) befinden sich in Eschweiler innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Auf gesamtstädtischer Ebene liegt der eindeutige Verkaufsflächenschwerpunkt am dezentralen Standort Auerbachstraße (Media Markt, Randsortiment real). Bei einem Teil der Elektrowaren handelt es sich um großvolumige Produkte (z. B. Haushaltsgeräte), welche i. d. R. mit dem Pkw transportiert werden und für die Prägung der Eschweiler Innenstadt nicht von wesentlicher Bedeutung sind. Dementsprechend erfolgte eine Zuordnung der sog. „weißen Ware“ (Elektrogroßgeräte wie Spülmaschinen und Waschmaschinen) zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Sonstige Elektrogeräte sind gemäß Anforderungen des LEP NRW den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuschreiben.

- Einrichtungszubehör wurde in der Sortimentsliste näher differenziert und auf Grundlage der bestehenden Einzelhandelssituation in Eschweiler sowie aufgrund der allgemeinen Warenbeschaffenheit (v. a. Sperrigkeit des Sortiments) in zentren- und nicht

zentrenrelevante Sortimente aufgeteilt. So gehören beispielsweise **Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche** zu den zentrenrelevanten Sortimenten; **Matratzen, Bettwaren, Teppiche, Möbel** werden als nicht zentrenrelevante Sortimente eingestuft.

- Die Warengruppen **Sportgroßgeräte, Campinggroßartikel und Fahrräder / Fahrradzubehör** sollen in Eschweiler aufgrund ihres großen Flächenbedarfes zukünftig außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt werden können und sind damit als nicht zentrenrelevant einzustufen. Diese Sortimente werden derzeit bereits außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angeboten. Vor dem Hintergrund des Sortimentscharakters, der geringen Bedeutung für die Innenstadt und der generellen Markt- und Standortentwicklung in diesen Branchen werden sie den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Bei Sport- und Campingartikeln wurde eine deutliche Differenzierung in Klein- und Großgeräte bzw. Zubehör vorgenommen, um eine Untergrabung der Randsortimentsregelung zu verhindern.

Das Instrument der Sortimentsdifferenzierung (zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant – nicht-zentrenrelevant) hat sich im Gegensatz zu in früheren Jahren praktizierten Flächenfestsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise als rechtssicher erwiesen. So können die zentrenrelevanten Sortimente in den außerhalb der Innenstadt bzw. den dezentralen / nicht integrierten Standortlagen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nach BauGB ausgeschlossen werden.

Die kommunale Bauleitplanung kann hier zwei Wege wählen:

- die positive Festsetzung: d. h. es werden bestimmte Sortimente zugelassen, alle anderen sind automatisch ausgeschlossen
- die negative Festsetzung: d. h. es werden bestimmte Sortimente ausgeschlossen, alle anderen sind zulässig.

Somit bietet das Sortimentsleitbild als ein Baustein des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in Zusammenhang mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrument, mit dem die Standortentwicklung des Einzelhandels in der Stadt Eschweiler zukünftig gesteuert werden kann.

3. Standortkonzept

Das Standortkonzept soll als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung dienen. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb der Standortkommune als auch bei

Planungen in den Nachbarkommunen. Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt eine Einordnung der bestehenden Einkaufslagen in Eschweiler in eine Zentren- und Standortstruktur.

Unter Berücksichtigung ausgewählter Kriterien wurde folgende Zentren- und Standortstruktur entwickelt (vgl. Abbildung 15):

Abbildung 15: Zentren- und Standortkonzept Eschweiler

Hauptzentrum	Nahversor-gungszentrum	Nahversor-gungslage	Sonder-standorte	sonstige Lagen	
				integrierte Lagen	nicht integrierte Lagen
Innenstadt Eschweiler	Ortskern Weisweiler	Ortskern Dürwiß	Auerbachstraße, Dürener Straße	Standorte mit direktem Wohngebiets-anschluss	Standorte mit keinem bzw. allenfalls geringem Anschluss an Wohngebiete (häufig Gewerbe-gebiete)
Zentrale Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO		Bereich lässt einen Zentren-charakter erkennen, es fehlt jedoch der für einen zentralen Versorgungs-bereich unverzichtbare Lebensmittel-anbieter	überwiegend autokundenorien-tierte Standorte	baulicher Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung (v. a. Wohnbebauung) in mindestens zwei Himmels-richtungen	kein bzw. in max. einer Himmelsrichtung baulicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung

GMA-Darstellung 2015

- Als **zentrale Versorgungsbereiche** sind die Eschweiler Innenstadt (Hauptzentrum) und der Ortskern von Weisweiler (Nahversorgungszentrum) zu klassifizieren. Der zentrale Versorgungsbereich gilt als schutzwürdige Einkaufslage gem. Baugesetzbuch. Im Sinne einer an den Leitlinien ausgerichteten Einzelhandelspolitik sollten Neuansiedlungen großflächiger Betriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auf diesen Standortbereich gelenkt werden.

- Neben den zentralen Versorgungsbereichen wird im Stadtteil Dürwiß eine **Nahversorgungslage** definiert. Diese kann aufgrund des geringen Besatzes oder der fehlenden räumlichen Konzentration zentrenprägender Nutzungen aktuell nicht als zentrale Versorgungsbereiche gewertet werden. Das heißt, sie erfüllt nicht die erforderlichen Mindestanforderungen zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches.

Vor allem fehlt ein umfassendes Angebot der Grundversorgung in Form eines Lebensmittelmarktes.[28] Sie besitzt jedoch aufgrund der vorhandenen Nutzungen (kleinteiliger Einzelhandel wie Bäcker und Metzger, Dienstleistungsangebote, Gastronomie) eine Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung. Die Nahversorgungslage weist somit einen gewissen Zentrumscharakter auf und ist daher ebenfalls bei Standortplanungen zu berücksichtigen und nach Möglichkeit zu sichern.

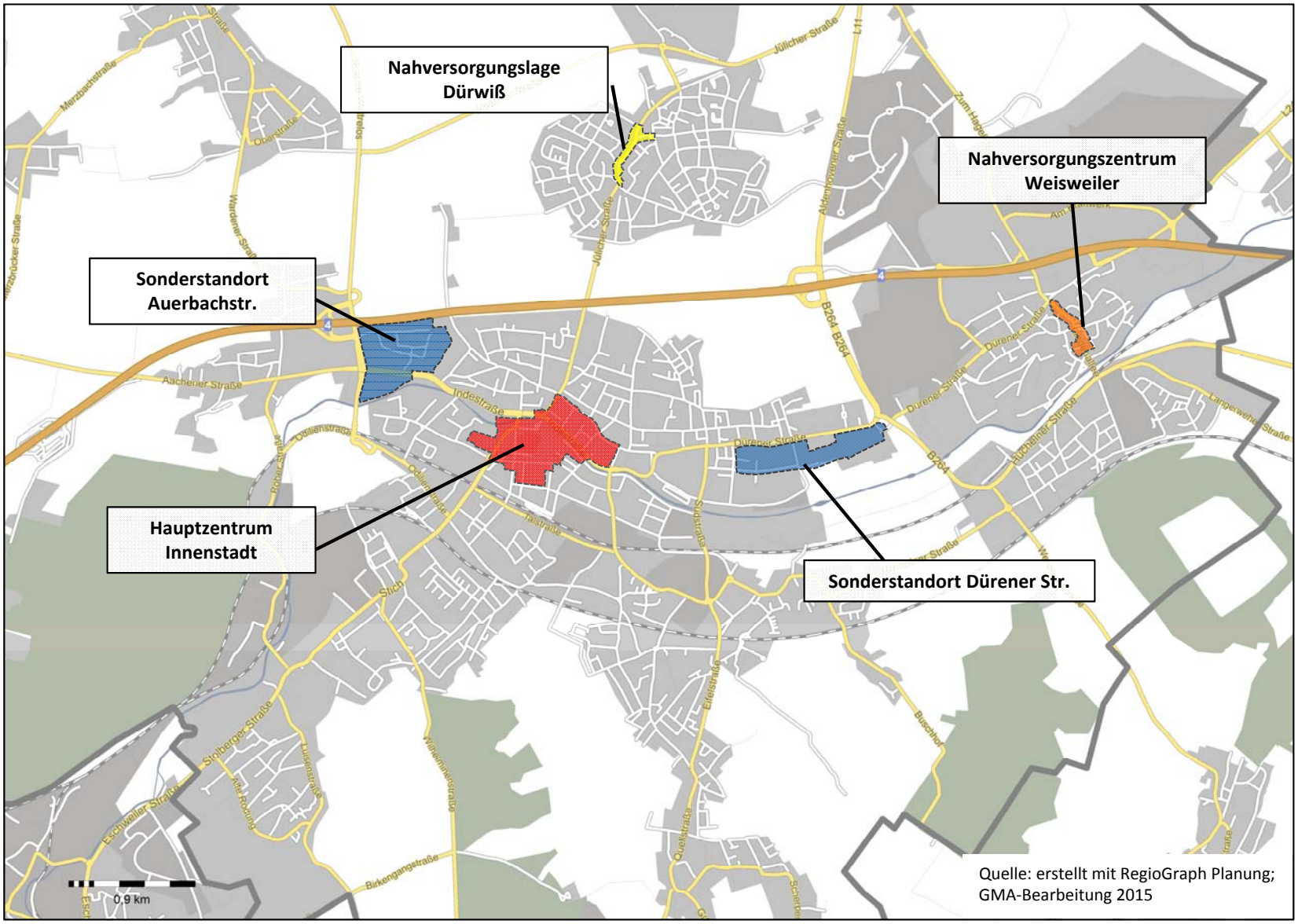
- Bei den **Sonderstandorten** des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels handelt es sich um autokundenorientierte Standorte mit einem Einzelhandelsbesatz, welcher aus überwiegend großflächigen Betrieben des Fachmarktsektors besteht. Aufgrund der nicht integrierten Lage, des begrenzten Warenspektrums und der i. d. R. fehlenden Komplementärnutzungen sind diese Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. Die Sonderstandorte sollten vorrangig als Standorte für die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen und so – im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur – eine ergänzende Funktion zum zentralen Versorgungsbereich einnehmen.

- Darüber hinaus ist eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet verteilt, die weder als zentrale Versorgungsbereiche noch als Sonderstandorte einzustufen sind. Hierbei handelt es sich um **sonstige Lagen**, wozu sowohl integrierte Standorte (z. B. wohnortnahe Lagen) als auch dezentrale Bereiche (z. B. Gewerbe- und Industriegebiete) zählen.

Nachfolgend erfolgt zunächst eine ausführliche fachliche Einordnung des Begriffes „zentraler Versorgungsbereich“. Anschließend werden die in Abbildung 15 dargestellten Standortbereiche im Einzelnen näher beschrieben.

[28] Im Stadtteil Weisweiler bestehen in zentraler Lage konkrete Planungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 m². Diese Planung soll im Rahmen des Projektes „Neues Zentrum Weisweiler“ westlich der Lindenallee im Bereich der Schützenwiese und der ehemaligen Feuerwache entstehen. Darüber hinaus sind am Standort die Errichtung eines Cafés und mehrerer Arztpraxen vorgesehen. Infolge der Realisierung des Planvorhabens erfüllt der Bereich die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich und ist somit im Gegensatz zum Dürwisser Ortskern als Nahversorgungszentrum zu klassifizieren.

Karte 3: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Eschweiler



Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung; GMA-Bearbeitung 2015

3.1 Begriffsklärung „zentraler Versorgungsbereich“

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetzbuch einen wesentlichen Bedeutungszuwachs.

Dies verdeutlichen die vier Schutznormen, die (auch) zentrale Versorgungsbereiche erfassen:[29]

> **§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
>
> **§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Gemeinden sowohl gegenüber Planungen anderer Gemeinden als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
>
> **§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“ zu erwarten sein dürfen.
>
> **§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Gemeinden nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Stadtteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

Hinzuweisen ist auch auf die seit 01. Januar 2007 geltende Neufassung des **§ 1 Abs. 6 BauGB**. Hiernach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen.

Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt bzw. können geschützt werden.

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde vom Gesetzgeber als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, so dass keine allgemein gültige Definition vorliegt.

In der Rechtsprechung wurden durch das Oberverwaltungsgericht NRW[30] verschiedene Kriterien festgelegt, die durch das Bundesverwaltungsgericht[31] (BVerwG) bestätigt wurden.

Damit ist festzuhalten, dass zentrale Versorgungsbereiche der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen dienen. Es handelt sich dabei mindestens um das Hauptzentrum

---

29 Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

30 vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05.

31 vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 - 4 C 7.07 sowie vom 17.12.2003 – 4 C 2/08.

eines Ortes (z. B. Innenstadt), aber auch Stadtteil- und Nahversorgungszentren können als zentrale Versorgungsbereiche definiert werden. Das Angebotsspektrum und die Nutzungsmischung orientieren sich an dem zu versorgenden Einzugsbereich (z. B. gesamtes Gemeindegebiet, Stadtteil, Wohnumfeld) der Standortlage (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05).

Die Festlegung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergibt sich insbesondere aus

- planerischen Festlegungen, d. h. aus Darstellungen im Flächennutzungsplan, Festsetzungen in Bebauungsplänen und aus Festlegungen in Raumordnungsplänen
- sonstigen planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Einzelhandelskonzepte)
- nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.[32]

Auch informelle Planungen können bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden[33] und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.[34]

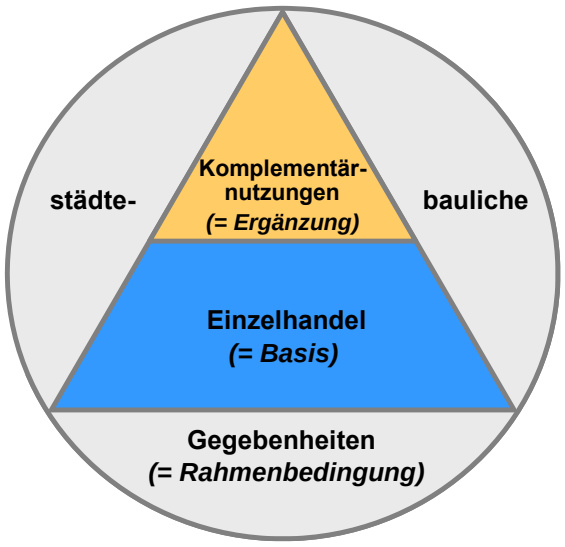
Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration zentraler Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei neben dem Einzelhandel auch sonstige (zentrale) Versorgungseinrichtungen von Bedeutung sind. Der Einzelhandel ist dabei als konstituierendes Element zu sehen, das durch Komplementärnutzungen ergänzt wird. Als Rahmenbedingung sind städtebauliche Gegebenheiten sowie die Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen (vgl. Abbildung 16).

[32] d. h. aus faktisch vorhandenen zentralen Versorgungseinrichtungen, aber auch aus bereits bestehendem Baurecht für zentrale Versorgungseinrichtungen.

[33] vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

[34] d. h., die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

Abbildung 16: Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche



Einzelhandel / Komplementärnutzungen:
- quantitative Aspekte (z. B. Anzahl, Dimensionierung)
- qualitative Aspekte (z. B. Art der Nutzung, Bestandsdichte)

städtebauliche Gegebenheiten:
- stadträumliche Zäsuren (z. B. Straße mit Barrierewirkung / Bahngleise / Topografie / Stadtmauer / markanter Wechsel der Bebauungsstruktur / geschlossene Baukörper bzw. Bebauungsstrukturen etc.)
- Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen und öffentlicher Einrichtungen (z. B. Bahnhof, Rathaus, Stadthalle).

GMA-Darstellung 2015

3.2 Zentrale Versorgungsbereiche in Eschweiler

Im Folgenden werden Empfehlungen zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche in Eschweiler dargestellt. Zunächst werden folgende Aspekte behandelt:

- Charakterisierung des zentralen Versorgungsbereiches mittels Zentrenprofil
- Kartographische Darstellung der Nutzungsstruktur

Die **zentralen Versorgungsbereiche** wurde aufbauend auf der Zentrenstruktur des StädteRegionalen Einzelhandelskonzeptes STRIKT aus dem Jahr 2008 sowie vor dem Hintergrund der aktuellen Situation in Eschweiler definiert und abgegrenzt.

Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Eschweiler erfolgte auf Basis der durchgeführten Kartierung der Erdgeschossnutzungen sowie anhand intensiver Vor-Ort-Besichtigungen. Die Abgrenzungen basieren auf der aktuellen Situation (faktische Prägung) und berücksichtigt konkret vorliegende Planungen. Dabei sind sie weitgehend parzellenscharf, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit zu gewährleisten. In Einzelfällen wurde von der Parzellengrenze abgewichen, z. B. bei tiefen Wohngrundstücken oder wenn sich die baulichen Strukturen vor Ort nicht mit den Parzellenstrukturen decken.

Nachfolgend werden die zentralen Versorgungsbereiche in Eschweiler anhand eines dargestellt und bewertet. Dabei werden insbesondere zu folgenden Aspekten Aussagen getroffen:

- Versorgungsgebiet
- Ausstattung und strukturprägende Betriebe sowie Einordnung in das Standortgefüge / Standortumfeld
- Räumliche und städtebauliche Situation (und ggf. sich daraus ergebende Abgrenzungskriterien)
- Ziele und Handlungsempfehlungen.

3.2.1 Hauptzentrum Innenstadt Eschweiler

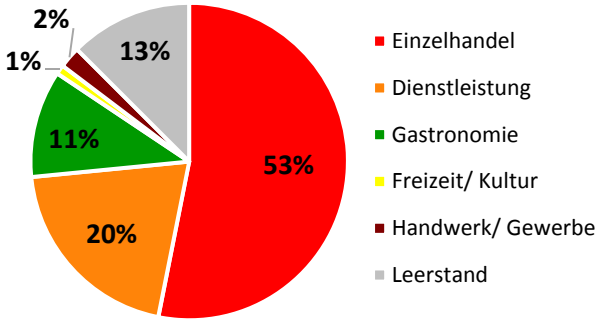
Versorgungsgebiet: gesamtes Eschweiler Stadtgebiet, z. T. überörtliches Einzugsgebiet

Ausstattung

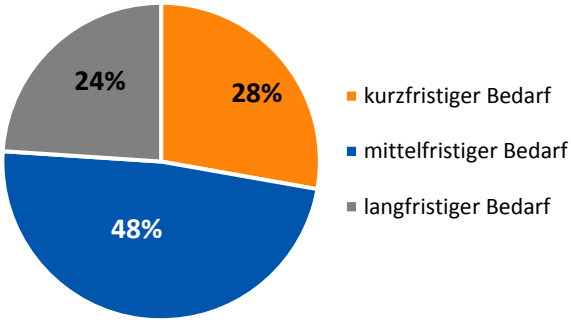
Einzelhandelsdaten	Betriebe*		Verkaufsfläche**	
	abs.	in %	abs.	in %
Nahrungs- und Genussmittel	31	18	4.120	16
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	18	11	2.595	10
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	4	2	250	1
Bücher, Schreib- / Spielwaren	10	6	1.350	5
Bekleidung, Schuhe, Sport	60	35	10.750	43
Elektrowaren, Medien, Foto	14	8	795	3
Hausrat, Einrichtung, Möbel	10	6	2.470	10
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	2	1	700	3
Optik / Uhren, Schmuck	16	9	930	4
sonstige Sortimente***	5	3	1.110	4
Einzelhandel insgesamt	**170**	**100**	**25.070**	**100**

* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt
** bereinigte Verkaufsflächen, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet
*** sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren)

Nutzungen (Anteile in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

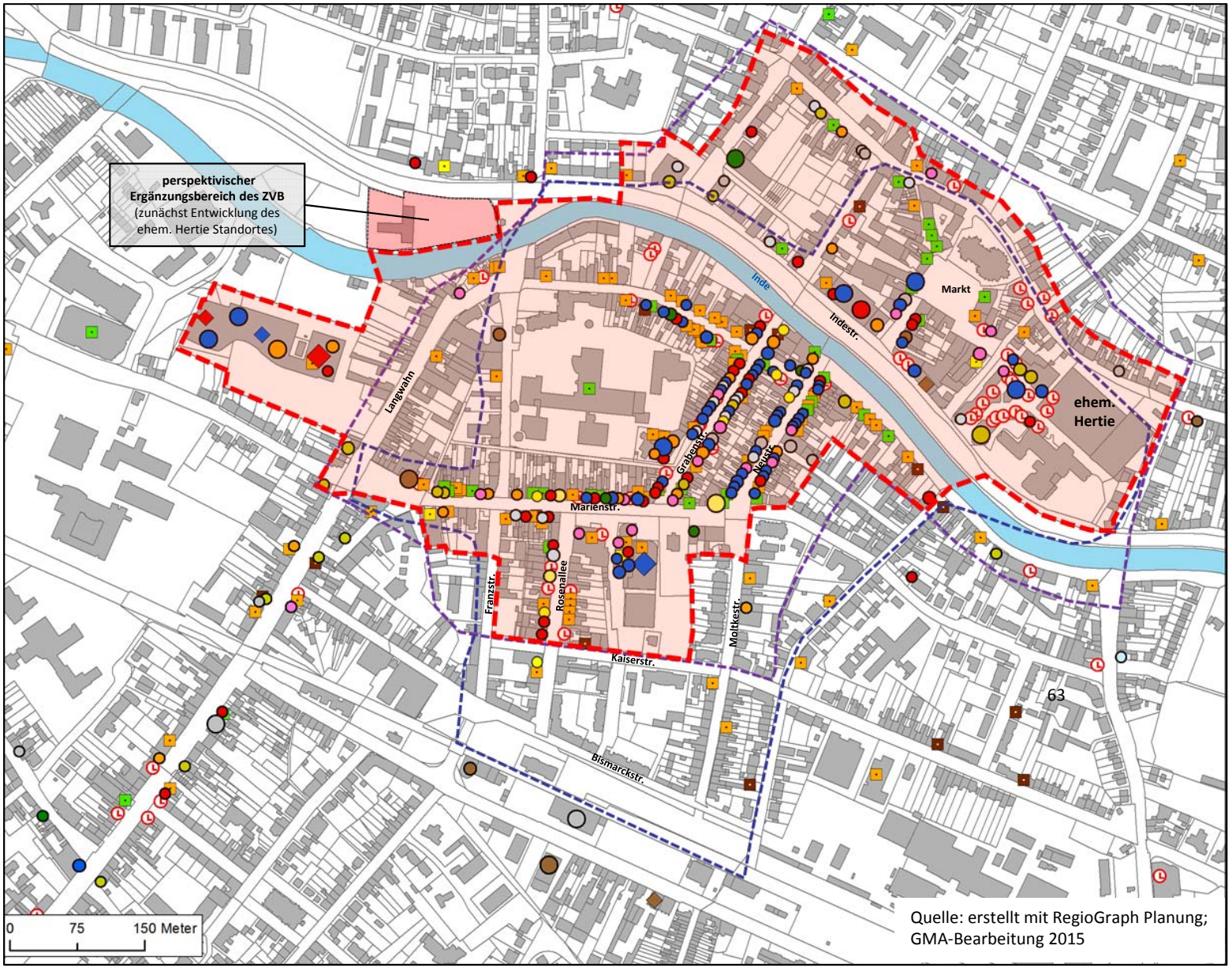


Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe[35]

▪ *größer 1.500 m²*	*Peek & Cloppenburg, Rewe, C&A*
▪ *800 bis unter 1.500 m²*	*Penny, Betten Breuer*
▪ *400 bis unter 800 m²*	*Mayersche Buchhandlung, Netto, kik, Deichmann, Rossmann, dm Drogerie, Jeans Fritz, K+K Schuhcenter, NKD (Textil)*

[35] keine vollständige Auflistung aller Betriebe im zentralen Versorgungsbereich

Karte 4: Hauptzentrum Innenstadt Eschweiler



Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung; GMA-Bearbeitung 2015

Legende

Einzelhandel

Größenklassen

- > 1.500 m² VK
- 800 m² bis < 1.500 m² VK
- 400 m² bis < 800 m² VK
- 100 m² bis < 400 m² VK
- < 100 m² VK

Branchen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel
- Leerstände

Komplementärnutzung

- Dienstleistung
- Gastronomie/Hotellerie
- Freizeit / Kultur
- Handwerk / Gewerbe

- Abgrenzung GMA 2015
- Abgrenzung ZVB STRIKT Aachen 2008
- Abgrenzung ZVB CIMA 2003

Räumliche Situation

- Der zentrale Versorgungsbereich der Eschweiler Innenstadt umfasst die Teilbereiche mit dem dichtesten Besatz innenstadtprägender Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie und sonst. Dienstleistungen.
- Im Norden umfasst das Zentrum den Bereich zwischen Indestraße (L 223) und Dürener Straße zwischen Rathaus und dem ehemaligen Hertie-Gebäude im Osten sowie der Kochsgasse im Westen.
- Südlich der Indestraße befindet sich mit den als Fußgängerzone ausgewiesenen Straßen Grabenstraße, Neustraße / Englerthstraße der am dichtesten mit Einzelhandelsnutzungen besetzte Bereich im Eschweiler Stadtgebiet.
- Im weiteren südlichen Verlauf umfasst das Zentrum zudem den Bereich der Marienstraße mit einer Vielzahl weiterer Einzelhandelsbetriebe. Dort ist mit dem Bekleidungskaufhaus Peek & Cloppenburg zudem der flächengrößte Anbieter im Innenstadtbereich ansässig.
- In westlicher Richtung reicht der zentrale Versorgungsbereich bis zur K 33 (Langwahn) und beinhaltet dort auch das im Jahr 2009 eröffnete Fachmarktzentrum „Marktforum“, welches zugleich die östliche Begrenzung des Hauptzentrums darstellt.
- Im Osten des Hauptzentrums besteht mit dem Standort des ehemaligen Hertie-Kaufhauses eine größere Entwicklungsfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum (vgl. dazu nachfolgendes Kap. 3.2.2). Darüber hinaus kann aus gutachterlicher Sicht die im Nordwesten des Zentrums gelegene Fläche des Bushofes langfristig Flächenpotenziale für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen bieten. Mögliche Ansiedlungsbegehren sind jedoch zunächst auf den Standort des ehemaligen Hertie-Kaufhauses zu lenken.

Angebots- und Nachfragesituation

- Die Eschweiler Innenstadt stellt mit 170 Einzelhandelsbetrieben und rd. 25.000 m² Verkaufsfläche die dominierende Einkaufslage im Eschweiler Stadtgebiet dar.
- Im **Einzelhandel** besteht grundsätzlich ein angemessenes Angebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist zudem ein ausgewogener Betriebstypenmix (Textilkaufhaus, Supermarkt, Fachmärkte, kleinteilige Fachgeschäfte) vorhanden. In der Eschweiler Innenstadt besteht bis heute ein vergleichsweise hoher Anteil inhabergeführter Fachgeschäfte.
- Der **Betriebs- und Verkaufsflächenschwerpunkt** liegt in der Eschweiler Innenstadt eindeutig im mittelfristigen Bedarfsbereich und hier insbesondere bei Bekleidung, Schuhe, Sport mit ca. 10.750 m² Verkaufsfläche. Auch im kurzfristigen Bedarfsbereich besteht eine angemessene Ausstattung (u. a. Rewe, Penny, Netto, 2x Rossmann, dm-Drogerie). Der langfristige Bedarfsbereich wird v. a. durch kleinstrukturierte Betriebe der Warengruppen Optik, Uhren / Schmuck, Haushaltswaren und Kommunikationselektronik geprägt.
- Insgesamt sind in der Eschweiler Innenstadt fünf **großflächige Einzelhandelsbetriebe** (über 800 m² VK) verortet. Davon befinden sich drei Betriebe (Rewe, C&A, Penny) am Standort Langwahn („Marktforum“) im Randbereich des Innenstadtzentrums. Mit dem Bettenhaus Breuer ist ein weiterer großflächiger Anbieter im Bereich der nördlichen Innenstadt ansässig. Im Kernbereich übt lediglich ein großflächiger Betrieb (Bekleidungskaufhaus Peek & Cloppenburg) starke Frequenzwirkung für die Eschweiler Innenstadt aus.
- Das Angebot bei **Komplementärnutzungen** mit mehreren Dienstleistungsbetrieben (u. a. Bank, Friseure) sowie Gastronomie (Restaurants, Kneipen, Imbisse), Kultur- und Freizeitangebote (Spielhalle, Kirche) ist innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches umfangreich ausgestattet. Darüber hinaus sind auch einige Gewerbe- und Handwerksbetriebe im Innenstadtbereich vorhanden.

Städtebauliche Situation

- Die vierspurige Indestraße stellt eine städtebauliche Zäsur zwischen der nördlichen (mit u. a. Marktplatz und Rathaus) und südlichen Innenstadt (mit Fußgängerzonen Grabenstraße, Neustraße / Englerthstraße) dar.

- Der Kernbereich des Hauptzentrums (mit u. a. Grabenstraße, Neustraße, Marienstraße) weist die höchste Nutzungsdichte und meist durchgängig geschlossenen Erdgeschossnutzungen bei sehr hoher Bebauungsdichte auf.
- Randlagen des Zentrums mit deutlich schwächerer Frequentierung, geringer Handelsdichte und im östlichen Bereich hoher Anzahl leer stehender Ladenlokale (v. a. im Bereich Otto-Wels-Straße mit City-Center und Hertie-Leerstand)
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe konzentrieren sich auf den westlichen Bereich des Zentrums („Marktforum"). Innerhalb des dicht bebauten und am stärksten durch Einzelhandelsnutzungen geprägten Bereichs (Grabenstraße, Neustraße, Marienstraße) ist mit dem Anbieter Peek & Cloppenburg lediglich ein großflächiger Betrieb ansässig.
- Grundsätzlich besteht eine gute weiträumige verkehrliche Anbindung des Zentrums über Indestraße (L 223) sowie an den ÖPNV durch die räumliche Nähe zum Eschweiler Talbahnhof mit Anschluss an die euregiobahn.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➤ Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion der Eschweiler Innenstadt als Standort mit gesamtstädtischer und z. T. überörtlicher Versorgungsfunktion.
- ➤ Individualität des Innenstadtbereiches durch Marketing und Imageförderung stärker herausarbeiten (ggf. durch Bildung von Immobilien- und Standortgemeinschaften)
- ➤ Aufgrund begrenzter Entwicklungsflächen innerhalb des dicht bebauten Zentrums erhält die Innenentwicklung in Eschweiler einen besonderen Stellenwert. In diesem Zusammenhang kommt v. a. der Folgenutzung von Handelsimmobilien eine wichtige Bedeutung zu. Auch die Zusammenlegung von Flächen, v. a. im Kernbereich des Zentrums zu größeren Betriebseinheiten sollte weiterhin geprüft werden. Hier ist die Zusammenarbeit aller beteiligten Akteure (Verwaltung, Immobilieneigentümer, Händler) erforderlich.
- ➤ Aktive Vermarktung des Handelsstandortes Eschweiler; die Positionierung der Eschweiler Innenstadt als attraktiver Einzelhandelsplatz in der Region sollte offener kommuniziert und beworben werden.
- ➤ Ständige Überprüfung und ggf. Aufwertung des öffentlichen Raumes (u. a. hinsichtlich Möblierung, Stellplätze, Erreichbarkeit ÖPNV)
- ➤ Neben der städtischen Wirtschaftsförderung sind auch weitere Akteure des örtlichen Einzelhandels (v. a. Immobilieneigentümer, Händler, Interessengemeinschaften, etc.) aufgefordert, die Entwicklung der Eschweiler Innenstadt aktiv mitzugestalten.

3.2.2 Potenzialstandort „ehemaliges Hertie-Kaufhaus“

Lage	Das seit März 2009 leer stehende ehemalige Hertie-Haus befindet sich im Nordosten der Eschweiler Innenstadt im Bereich zwischen Dürener Straße, Peilsgasse, Indestraße / Rathaus und Wollenweberstraße / City-Center
Aktuelle Situation	Das ehemalige Kaufhaus befindet sich unmittelbar nördlich des Eschweiler Rathauses sowie des westlich angrenzenden City-Centers. Der überwiegende Anteil der Ladeneinheiten im City-Center ist derzeit nicht belegt. Infolge der Schließung des Hertie-Kaufhauses im März 2009 und des damit erfolgten Einbruchs der Fußgängerfrequenz nahm auch die Attraktivität des City-Centers deutlich ab.
Flächengröße und -zuschnitt	Die Grundfläche des ehemaligen Hertie-Kaufhauses beträgt ca. 7.200 m². Die Grundfläche des angrenzenden City-Centers beträgt ca. 5.800 m².
Bewertung / Empfehlungen	▰ Die Bestandsimmobilie ist aufgrund der Fläche, des Zuschnitts, der Andienungsmöglichkeiten und der Geschossigkeit für moderne Handelsformate kaum nutzbar. ▰ Der früher am Standort befindliche Betriebstyp „Warenhaus“ ist heute nicht mehr am Markt zu platzieren, d. h. eine Wiedernutzung der Verkaufsräume ohne größere Umbauten ist nicht darstellbar. ▰ Das Bestandsobjekt ist demnach allenfalls für eine Mindernutzung im Einzelhandel geeignet (z. B. Restpostenartikel), auf mittlere Sicht wird ein Neubau am Standort erforderlich sein. ▰ Der Kundenstrom innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Eschweiler Innenstadt konzentriert sich aktuell auf den Bereich südlich der Indestraße, eine Nachnutzung des Standortes kann erhebliche Frequenzsteigerungen für die nördliche Innenstadt hervorrufen. ▰ Auch das unmittelbare Handelsumfeld (v. a. City-Center) erfuhr im Zuge der Schließung des Anbieters Hertie einen Frequenzrückgang und weist seit einigen Jahren ein verbesserungsfähiges Erscheinungsbild auf. ▰ Der Standort kann nicht mehr auf bestehende Passantenströme zurückgreifen, auch die im City-Center verbliebenen Einzelhandelsnutzungen generieren kein wesentliches Kundenaufkommen. ▰ Eine mögliche Einzelhandelsnutzung am Standort ist darauf angewiesen, dass die einzubringenden Ankerbetriebe eine möglichst hohe Eigenattraktivität entfalten.

GMA-Zusammenstellung 2015

3.3 Nahversorgungszentrum Weisweiler

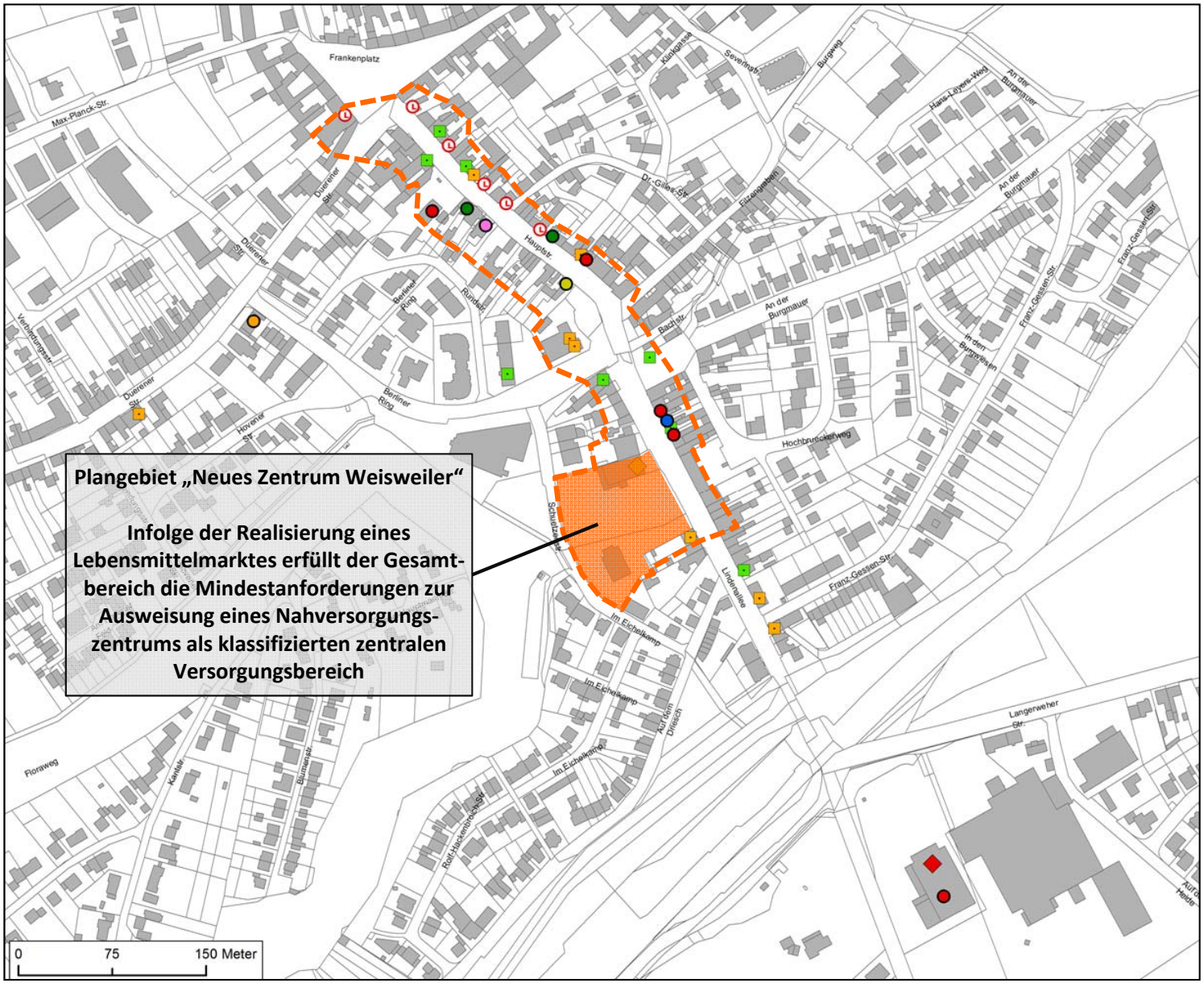
Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Weisweiler erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung im Wesentlichen vom Frankenplatz im Norden über die Hauptstraße und Lindenallee bis zur Schützenwiese, welche die südliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches darstellt. Insgesamt erstreckt sich das Zentrum über eine Distanz von rd. 450 m und entspricht somit auch einem fußläufig erlebbaren Bereich.

Im Stadtteil Weisweiler bestehen konkrete Planungen zur Realisierung des Projektes „Neues Zentrum Weisweiler“, welches westlich der Lindenallee im Bereich der Schützenwiese und der ehemaligen Feuerwache realisiert werden soll. Der dort geplante Baukörper soll neben Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren auch mehrere medizinische Dienstleitungen sowie ein Café und einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 m² umfassen. Infolge dieser Entwicklung wird der bisher als Nahversorgungslage definierte Bereich die Mindestanforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen. Ausschlaggebend dafür ist die Verfügbarkeit eines umfassenden nahversorgungsrelevanten Angebotes in Form eines Lebensmittelmarktes. Perspektivisch ist dieser Standortbereich demnach entsprechend seiner Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum Weisweiler zu klassifizieren.

Es wird erwartet, dass infolge der Realisierung eines Lebensmittelmarktes der übrige Bereich des Zentrums entlang der Hauptstraße und Lindenallee einen positiven Impuls erfährt und weitere innerstädtische Nutzungen folgen werden.

Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Weisweiler erfüllt im Wesentlichen Nahversorgungsfunktion für die im Stadtteil Weisweiler mit Wilhelmshöhe und Hücheln selbst lebende Wohnbevölkerung.

Karte 5: Nahversorgungszentrum Weisweiler



Legende

Einzelhandel

Größenklassen

- > 1.500 m² VK
- 800 m² bis < 1.500 m² VK
- 400 m² bis < 800 m² VK
- 100 m² bis < 400 m² VK
- < 100 m² VK

Branchen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel
- (L) Leerstände

Komplementärnutzung

- Dienstleistung
- Gastronomie/Hotellerie
- Freizeit / Kultur
- Handwerk / Gewerbe

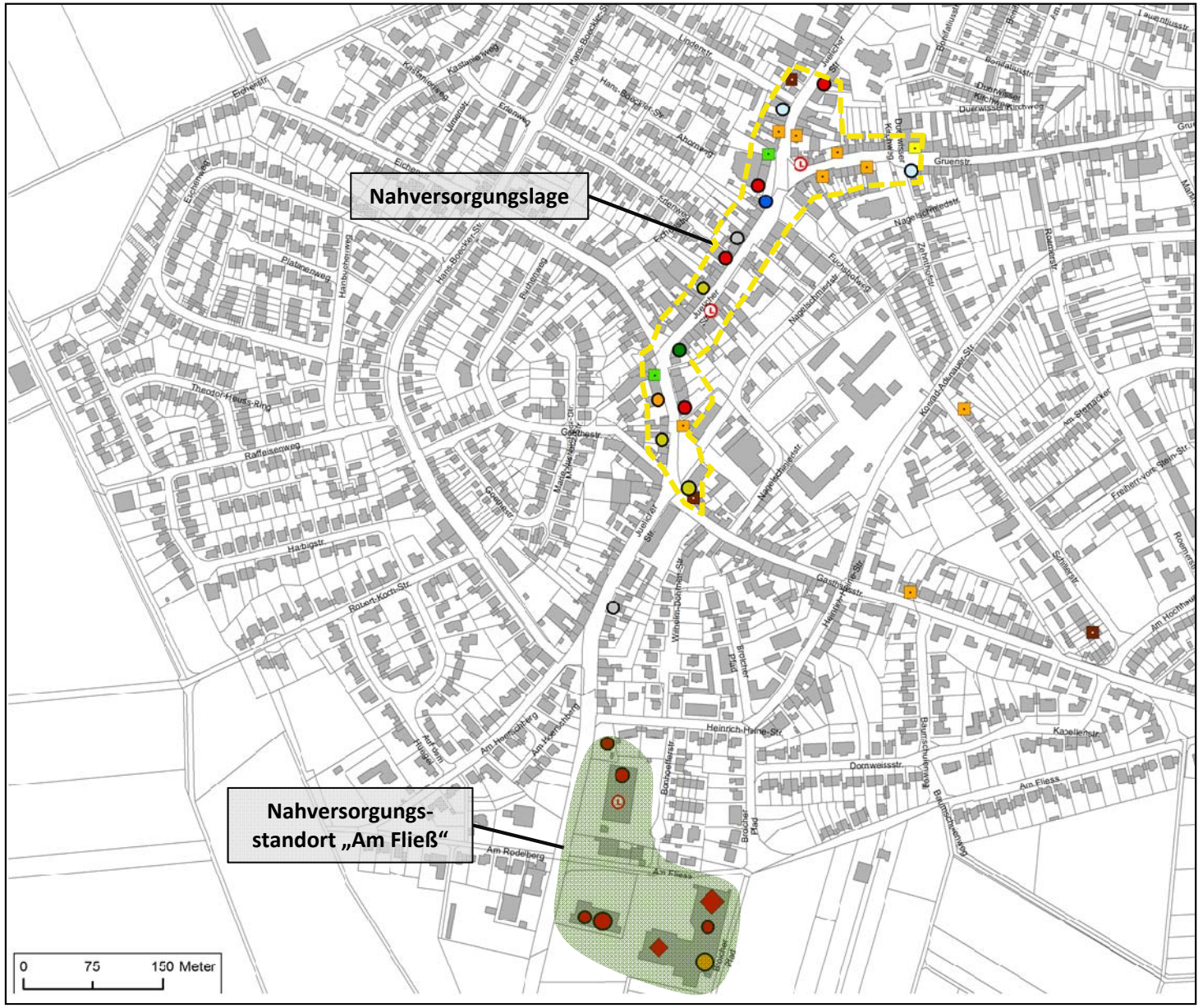
- - - Abgrenzung GMA 2015

Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung; GMA-Bearbeitung 2015

3.4 Nahversorgungslage Dürwiß

Ergänzend zu den zentralen Versorgungsbereichen wurde in Eschweiler eine sog. **Nahversorgungslage** definiert, die aufgrund fehlender zentrenprägender Funktionen sowie der geringen Dichte des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes nicht als zentraler Versorgungsbereich i. S. d. BauGB und BauNVO gewertet werden kann. Dennoch lässt dieser Bereich aufgrund der vorhandenen Nutzungen bereits einen gewissen Zentrencharakter erkennen. Die Standortlage verfügt jedoch nicht über ein für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches umfassendes Angebot im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich in Form eines Lebensmittelmarktes. Die Grundversorgung im Kernbereich des Stadtteils Dürwiß erfolgt aktuell durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Metzgerei). Der wesentliche Nahversorgungsstandort befindet sich in Randlage bzw. außerhalb der Hauptsiedlungsbereiche. Am Standortbereich „Am Fließ“ im Süden des Stadtteils Dürwiß wurde in den vergangenen Jahren ein umfangreiches Angebot im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (mit Edeka, Aldi, dm) geschaffen. Dieser Standort erfüllt auch wichtige Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil selbst, eine funktionsräumliche Anbindung an den rd. 400 m nördlich gelegenen Kernbereich besteht jedoch nicht.

Karte 6: Nahversorgungslage Dürwiß



Legende

Einzelhandel

Größenklassen

- > 1.500 m² VK
- 800 m² bis < 1.500 m² VK
- 400 m² bis < 800 m² VK
- 100 m² bis < 400 m² VK
- < 100 m² VK

Branchen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel
- Leerstände

Komplementärnutzung

- Dienstleistung
- Gastronomie/Hotellerie
- Freizeit / Kultur
- Handwerk / Gewerbe

Abgrenzung GMA 2015

Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung; GMA-Bearbeitung 2015

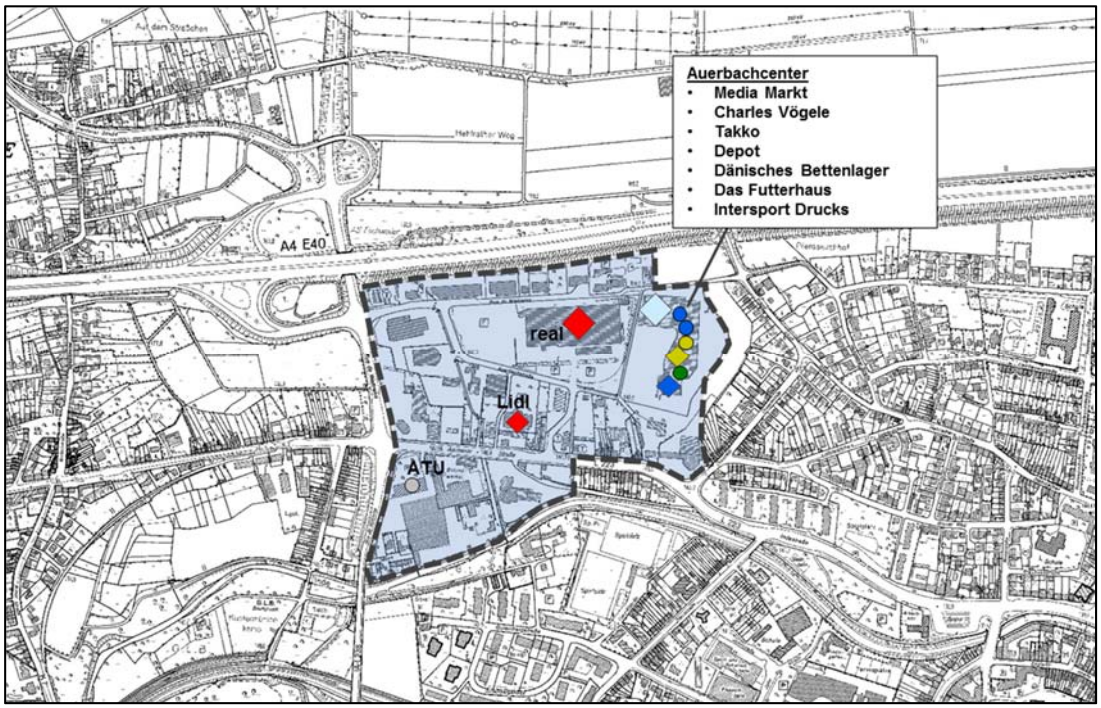
3.5 Sonderstandorte für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten (Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen) ist – ergänzend zum zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt – die Konzentration von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten aus gutachterlicher Sicht zu empfehlen. Zusätzlich zum zentralen Versorgungsbereich können daher Sonderstandorte für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ausgewiesen werden, die im Sinne einer „Arbeitsteilung" das Zentrum im Idealfall funktional ergänzen sollen. Die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches an diesen Standorten zukünftig planungsrechtlich auszuschließen.

Als **Sonderstandorte** des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels werden die Standortbereiche **Auerbachstraße und Dürener Straße** ausgewiesen. Sie weisen bereits einen Besatz mit z. T. großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment auf (z. B. Baumarkt, Gartenmarkt), auf der anderen Seite sind hier auch Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (v. a. Lebensmittel) zu finden. Mit Ausnahme von Anbietern im Vorkassen- und Mallbereich sind hier kaum ergänzende Nutzungen ansässig. Aufgrund der nicht integrierten Lage und meist stark gewerblichen Prägung des Umfeldes sowie der i. d. R. fehlender Komplementärnutzungen sind diese Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche zu definieren. Da sie sich aufgrund ihrer autokundenorientierten Lage grundsätzlich für Betriebe mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment eignen, sollten diese Ergänzungsstandorte daher zukünftig als vorrangige Standorte für die Ansiedlung von (großflächigem) Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten dienen und so – im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur – eine ergänzende Funktion zu den zentralen Versorgungsbereichen einnehmen.

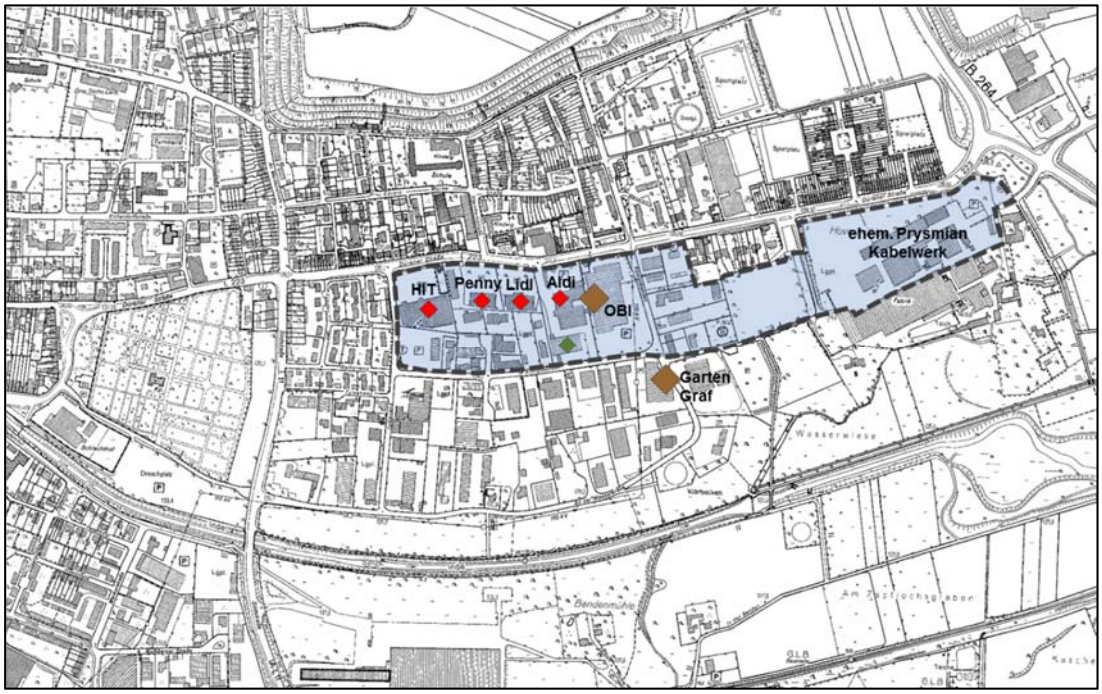
Der im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche (S) dargestellte Standort „Alter Schlachthof" mit einer Verkaufsfläche von max. 7.500 m² für Baumarkt / Gartencenter sollte perspektivisch überplant werden, da er für eine Einzelhandelsentwicklung als ungeeignet eingestuft wurde.

Abbildung 17: Sonderstandort Auerbachstraße



Kartengrundlage: Stadt Eschweiler
GMA-Bearbeitung 2015

Abbildung 18: Sonderstandort Dürener Straße/ Königsbenden



Kartengrundlage: Stadt Eschweiler
GMA-Bearbeitung 2015

Darüber hinaus bestehen Einzelhandelsbetriebe in **sonstigen Lagen** im Stadtgebiet (Streulagen). Hierzu zählen sowohl integrierte Lagen als auch dezentrale, nicht integrierte Standorte in überwiegend autokundenorientierter Lage (z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten):

- In den **integrierten Lagen** sind vereinzelt Betriebe ansässig, welche ebenfalls wichtige Nahversorgungsfunktionen für die unmittelbar angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche übernehmen. Dabei handelt es sich i. d. R. um solitär gelegene, fußläufig gut erreichbare Lebensmittelmärkte mit wesentlicher Nahversorgungsfunktion (**solitäre Nahversorgungsstandorte**), die jedoch keinen zentralen Versorgungsbereich darstellen, sowie Bereiche mit kleinflächigen Angebotsformen mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z. B. Bäcker, Metzger, Blumengeschäft).

- Bei **nicht integrierten / dezentralen Lagen** handelt es sich um überwiegend autokundenorientierte Standorte in Gebieten, die ihrer primären Funktion entsprechend als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie von Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe genutzt werden. Einzelhandel- und Komplementärnutzungen sind an diesen Standorten derzeit kaum vorhanden.

4. Nahversorgungsstruktur in Eschweiler

4.1 Allgemeine Entwicklung der Nahversorgung

Verschiedene generelle Entwicklungen sowohl auf der Nachfrage- als auch auf der Angebotsseite haben sich in den vergangenen Jahren unterschiedlich auf die allgemeine räumliche Entwicklung der Nahversorgung ausgewirkt. Dabei waren in den letzten Jahren / Jahrzehnten insbesondere folgende räumliche Konsequenzen festzustellen:

- **Suburbanisierung der Handelsstandorte:** In der Folge der Suburbanisierung insbesondere der Wohnfunktion zogen auch die Handelsstandorte nach. Mit der i. d. R. großflächigen Handelsentwicklung an dezentralen Standortlagen kam es zunehmend zu einer Verselbstständigung und Zunahme der Eigenzentralität von räumlich isolierten Einzelhandelsstandorten.

- **Zunehmender Bedeutungsverlust der Zentren**: Die zunehmende „Eigendynamik der Standorte“ bewirkte einen Bedeutungsverlust der zentralen Lagen insbesondere in Mittel- und Kleinstädten. In der Folge abgewanderter Grundversorgungseinrichtungen lösen sich zunehmend auch die ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote auf. Letztlich kann dieser Prozess zu einer umfangreichen Auflösung räumlicher Strukturen und damit einhergehend der Qualität der jeweiligen Bereiche sowohl als Wohn- als auch als Wirtschaftsstandort führen.

Übersicht 5: Wesentliche Träger der Nahversorgung und Einordnung der Nahversorgungsfunktion (i. S. der fußläufigen Erreichbarkeit)

Betriebstyp	Verkaufsflächen-größe in m²	Sortimentsschwer-punkt[1]	durchschnittliche An-zahl der Artikel[1]	Einordnung der Nahversorgungsfunktion
SB-Warenhaus	> 5.000	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 8 %	11.175 (33 %) 7.950 (16 %) 25.400 (51 %) Gesamt: 49.525	aufgrund der meist großen Verkaufsflächen ist der Betriebstyp oft nur schwer in zentralen Lagen integrierbar; spricht weites Einzugsgebiet an, daher häufig nur geringe Nahversorgungsfunktion
Großer Supermarkt	2.500 – 5.000	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 17 %	15.740 (62 %) 4.810 (19 %) 4.480 (17 %) Gesamt: 15.330	aufgrund hoher Flächenanforderungen häufig nur schwer in Wohngebietslagen integrierbar
Supermarkt	1.200 – 2.500	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 21 %	8.760 (76 %) 2.010 (17 %) 840 (7 %) Gesamt: 11.610	maßgeblicher Träger der Nahversorgung; häufig Magnet und Frequenzbringer in Neben- und Nahversorgungszentren und auch kleinen Gemeinden
Discounter	800 – 1.500	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 28 %	1.584 (75 %) 273 (13 %) 264 (12 %) Gesamt: 2.121	in Standort- und Anbieterabhängigkeit teils wichtige Nahversorgungsfunktion
Lebensmittelhandwerk	i. d. R. < 100	Metzgerei- und Bäckereiartikel	keine Angaben	Rückgrat der Nahversorgung, v. a. im ländlichen Raum und in peripher gelegenen Stadtteilen; z. T. inkl. Ergänzungssortimente

[1] in Anlehnung an EHI Handelsdaten aktuell 2014; EHI Retail Institute; GMA-Erfahrungswerte; Werte spiegeln den allgemeinen Markttrend wider.

* Nonfood I-Sortiment: Drogerie, Kosmetik, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Tiernahrung / Tierpflege

** Nonfood II-Sortiment: Sonstiges Nonfoodsortiment (mittel- bis langfristig)

GMA-Darstellung 2015

4.2 Bedeutung verschiedener Betriebstypen für die Nahversorgung

Die Lebensmittelmärkte sind als Hauptträger der Nahversorgung zu klassifizieren. Weitere Betriebe des kurzfristigen täglichen Bedarfs kommen ergänzend hinzu. Die verschiedenen Betriebstypen unterscheiden sich dabei in einer Vielzahl von Kriterien. Dies betrifft nicht nur die Verkaufsflächengröße, sondern auch die Sortimentszusammensetzung sowie den Bedeutungsgrad für die wohnortnahe Versorgung (Nahversorgung). Diese Aspekte sollen in folgender Übersicht für die gängigen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels dargestellt werden.

4.3 Bewertung der Nahversorgungssituation in der Stadt Eschweiler

Im Folgenden werden die einzelnen Teilräume der Stadt Eschweiler hinsichtlich ihrer Versorgungssituation im Lebensmitteleinzelhandel beurteilt.

Zur **Bewertung der räumlichen Versorgungssituation** und zur Ableitung von Entwicklungspotenzialen für einzelne Stadtbezirke wurden um die **wesentlichen Lebensmittelmärkte** (> 400 m² Verkaufsfläche) zunächst 700 m-Radien[36] gezogen, die den Bereich der fußläufigen Erreichbarkeit markieren (vgl. Karte 7). Die Entfernung von 700 m wird unter Berücksichtigung des demografischen Wandels im Sinne einer fußläufigen Nahversorgung als sinnvoll erachtet und entspricht einer fußläufigen Zeitdistanz von ca. 10 Minuten Gehzeit.

Da es sich bei der Darstellung nach Nahversorgungsradien lediglich um eine sehr theoretische Betrachtung der Versorgungssituation handeln würde, bei der u. a. die in der Stadt Eschweiler zu beachtenden örtlichen städtebaulichen Gegebenheiten (z. B. Bahntrassen als Zäsur) unberücksichtigt bleiben würden, wird in der nachfolgenden Karte 7 auch die tatsächliche fußläufige 10-Minuten-Netzabdeckung dargestellt. Dabei finden die tatsächlichen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten Berücksichtigung[37]. Die innerhalb dieser Bereiche lebende Bevölkerung wird als „versorgt“, die außerhalb einer tatsächlichen fußläufigen Entfernung von 700 m zu einem Lebensmittelmarkt wohnhafte Bevölkerung als „nicht versorgt“ klassifiziert.

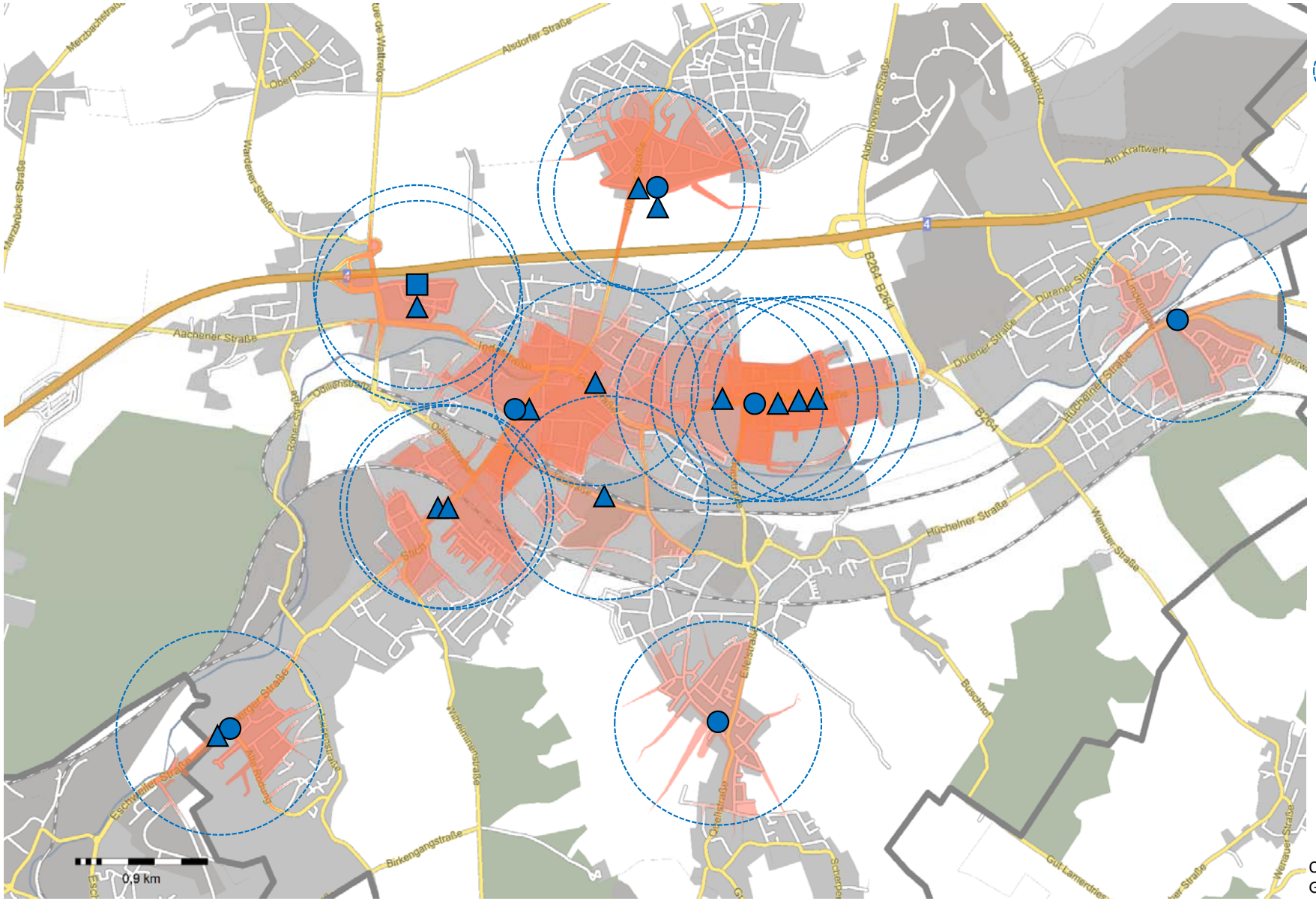
Unberücksichtigt bei der Betrachtung der Nahversorgungssituation bleiben zunächst kleinteilige Angebotsformen wie Bäckereien und Metzgereien, die v. a. in den kleineren Eschweiler Stadtteilen eine wichtige Funktion im Sinne einer Grundversorgung der dort lebenden Bevölkerung übernehmen.

---

36 Gemäß der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ ist auch bei großflächigen Lebensmittelmärkten nicht von Auswirkungen auszugehen, wenn deren (voraussichtlicher) Gesamtumsatz – neben Standort und Sortiment – 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt. Als Nahbereich ist in Abhängigkeit von den siedlungsstrukturellen und zentralörtlichen Gegebenheiten ein Radius von ca. 700 – 1.000 m anzusetzen.

37 Die 10 min- fußläufigen Entfernungen werden mit Hilfe einer Geomarketing-Software auf Basis der vorhandenen Straßenzüge berechnet. Dabei werden städtebauliche Gegebenheiten mit einbezogen (z. B. Autobahnen oder Bahntrassen als Zäsur), berücksichtigt werden jedoch größtenteils keine Abkürzungen oder „Schleichwege“ (bspw. über Parkflächen oder Grünanlagen).

Karte 7: Nahversorgungssituation in Eschweiler (fußläufige Netzabdeckung)



Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung; GMA-Bearbeitung 2015

Übersicht 6: Bewertung der Nahversorgungssituation in Eschweiler

Stadtteil	Einwohner 31.12.2014	Wesentliche Lebensmittel- und Drogerieanbieter nach Größenklassen in m²	
		< 800	> 800
Kernstadt*	ca. 31.040	▪ Dursty ▪ HIT Getränkequelle ▪ 2 x Rossmann ▪ dm-Drogerie	▪ real ▪ HIT ▪ 2 x Rewe ▪ 2 x Lidl ▪ 3 x Penny ▪ Aldi ▪ 2 x Netto
Weisweiler	ca. 5.810		▪ Rewe
Dürwiß	ca. 7.380	▪ Edeka Getränkemarkt ▪ dm-Drogerie	▪ Edeka ▪ Aldi ▪ Netto
sonstiges Stadtgebiet	ca. 11.760		▪ 2 x Rewe ▪ Aldi ▪ Netto ▪ Norma

* inkl. Stadtzentrum, Innenstadt, Röthgen, Stich, Bergrath, Bohl, Volkenrath und Nothberg

ZVB = zentraler Versorgungsbereich; GMA-Zusammenstellung 2015

Unter rein **quantitativen** Gesichtspunkten besteht eine leicht überdurchschnittliche Ausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln, bei Drogeriewaren ist eine leicht unterdurchschnittliche Ausstattung festzustellen

Bei **qualitativer** Bewertung zeigt sich, dass alle wesentlichen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Discounter, Supermärkte, SB-Warenhaus) im Eschweiler Stadtgebiet vertreten sind und durch u. a. Bäckereien, Metzgereien, Tankstellenshops etc. ergänzt werden. Auch die gängigen Drogeriewarenanbieter sind im Eschweiler Stadtgebiet mit zeitgemäßen Marktauftritten vertreten.

Die **räumliche** Verteilung der Lebensmittelbetriebe im Stadtgebiet spiegelt zunächst die derzeitige hohe Versorgungsbedeutung der autokundenorientierten Standorte Auerbachstraße und Dürener Straße wider. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Eschweiler Innenstadt übernehmen die Lebensmittelmärkte am Standort Langwahn („Marktforum“ mit Rewe und Penny) sowie ein kleinflächiger Netto-Lebensmitteldiscounter an der Indestraße die Versorgung

im Lebensmittelsegment. Kopplungsbeziehungen zwischen diesen Standorten und dem Kernbereich (Marienstraße, Grabenstraße, Neustraße) sind jedoch nur gering ausgeprägt.

Einzelne Bereiche, v. a. in den überwiegend dörflich geprägten kleinen Stadtteilen erreichen kein ausreichendes Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial für den wirtschaftlichen Betrieb eines größeren Lebensmittelmarktes. In diesen Bereichen kommt den Betrieben des Lebensmittelhandwerks sowie alternativen Versorgungsangeboten (Hofläden, mobile Verkaufsstellen) eine besondere Bedeutung im Rahmen der Nahversorgung zu.

Der im Stadtteil Weisweiler bestehende Nahversorgungsbedarf wird kurzfristig durch die konkrete Planung eines Lebensmittelmarktes bei der Realisierung des neuen Zentrums Weisweiler gedeckt werden.

Fazit: Aktuell besteht unter rein quantitativen Gesichtspunkten kein weiterer akuter Handlungsbedarf hinsichtlich mögliche Neuansiedlungen im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich. Anpassungen bislang kleinflächiger Anbieter an aktuelle Markterfordernisse sollten jedoch geprüft werden, um die aktuellen Strukturen zu sichern und ggf. zu optimieren. Bisher im Stadtgebiet nicht repräsentierte Angebotsformen (wie z. B. Biomarkt) können im Sinne einer angemessenen (städtebaulich und versorgungsstrukturell verträglichen) Größenordnung zur Ergänzung des bestehenden Angebotes sinnvoll sein. Wünschenswert wäre die Etablierung eines Lebensmittelangebotes in zentraler Lage innerhalb des Innenstadtzentrums (ggf. durch Verlagerung bestehender Betriebe innerhalb des Stadtgebietes). Darüber hinaus kann auch die Förderung/ der Ausbau alternativer Versorgungskonzepte (u. a. Lieferdienste der örtlichen Händler, Kleinflächenkonzepte) zur Sicherung der Versorgungssituation im Stadtgebiet beitragen.

5. Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich.[38] Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- Ausschluss zentrenrelevanter / nahversorgungsrelevanter Sortimente
- zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
- Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche

[38] Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren soll. Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten.

Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur in Eschweiler branchen- und standortbezogene Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung definiert.

Abbildung 19: Übersicht Steuerungsempfehlungen

Ansiedlung in ... mit ...		HZ Innenstadt Eschweiler	NVZ Weisweiler	Nahversorgungslage	Sonderstandort	sonstige Lagen: integrierte Lagen	sonstige Lagen: nicht integrierte Lagen
nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	✓	ⓘ	✗	ⓘ	✗
	nicht großflächig	✓	✓	ⓘ	✗**	ⓘ	✗**
zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	✗	✗	✗	✗	✗
	nicht großflächig	✓	ⓘ	ⓘ	✗**	ⓘ	✗**
nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✗	✗	✗	✓	✗	✗
	nicht großflächig	✓	ⓘ	ⓘ	✓	ⓘ	✗

✓ Ansiedlung möglich bzw. städtebaulich zu empfehlen
ⓘ Einzelfallprüfung erforderlich bzw. zu empfehlen
✗ Ansiedlung nicht möglich bzw. städtebaulich nicht zu empfehlen
* großflächiger Einzelhandel ab 800 m² VK
** Ausnahme: Annexhandel
HZ Hauptzentrum
NVZ Nahversorgungszentrum
GMA-Empfehlungen 2015

5.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Eschweiler

Für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt sollten keine Beschränkung hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen gelten. Das heißt, dass sowohl großflächige[39] Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig und städtebaulich erwünscht sind. Auch die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist hier grundsätzlich möglich. Die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht zu empfehlen und sie sollte nicht Teil der Eschweiler Ansiedlungspolitik sein. Flächenpotenziale innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Eschweiler Innenstadt sollten Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die Innenstadt eine frequenzerzeugende Wirkung haben.

39 großflächiger Einzelhandel ab 800 m² Verkaufsfläche

Da es bei Ansiedlungsvorhaben großflächiger Betriebe im zentralen Versorgungsbereich durch Wettbewerbswirkungen auch zu Lageverschiebungen innerhalb des Zentrums kommen kann, wird empfohlen, für bestimmte großflächige Betriebsformen wie Einkaufszentren oder Kaufhäuser Einzelfallprüfungen vorzunehmen.

5.2 Nahversorgungszentrum Weisweiler

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Weisweiler soll der Angebotsschwerpunkt bei möglichen Neuansiedlungen oder Erweiterungen bei Betrieben des kurzfristigen Bedarfsbereichs liegen, so dass hier grundsätzlich nahversorgungsrelevante Sortimente anzusiedeln bzw. weiterzuentwickeln sind. Großflächige Betriebe (ab 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevantem Einzelhandel sind unter Berücksichtigung der Vorrangstellung der Innenstadt im Nahversorgungszentren auszuschließen. Auch die Realisierung von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist aus städtebaulichen Gründen im Nahversorgungszentrum nicht zu empfehlen. Betriebe unterhalb der Großflächigkeit sind im Sinne einer Angebotsergänzung für den entsprechenden Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums sowohl im zentrenrelevanten als auch im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich möglich. In diesem Fall ist ggf. eine Einzelfallprüfung erforderlich (siehe dazu auch nachfolgende Anmerkungen zur Steuerung des kleinflächigen Einzelhandels).

5.3 Nahversorgungslage Dürwiß / sonstige integrierte Lagen

Bei der Nahversorgungslage Dürwiß (und sonstigen integrierten Lagen) handelt es sich um Standorte, die aktuell keinem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen sind. Die **Nahversorgungslagen** weisen jedoch bereits deutliche Zentrumsansätze auf und übernehmen Grundversorgungsfunktionen für die angrenzenden Wohnquartiere, wenngleich die Gesamtausstattung[40] nicht zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs ausreicht. Zu den **integrierten Lagen** zählen alle wohnortnahen Lagen wie Streulagen des Einzelhandels. Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können hier zulässig sein, sofern keine Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind und die Bauleitplanung einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient.[41] Dabei sind insbesondere folgende Kriterien im Rahmen der erforderlichen Einzelfallbetrachtung zu überprüfen: Netzabdeckung, fußläufige Erreichbarkeit, Einbindung in das ÖPNV- Netz, städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen. Selbstverständlich genießen alle vorhandenen Betriebe Bestandsschutz. Um eine Aushöhlung des Einzelhandelskonzeptes zu verhindern, ist zu empfehlen, bestehende oder neue Standorte, die städtebaulich nicht erwünscht sind, im vorliegenden Sinne zu überplanen.

40 meist durch einen fehlenden räumlich-funktionalen Zusammenhang zu einem umfangreichen Lebensmittelangebot

41 vgl. zur bauplanungsrechtlichen Prüffolge: OVG NRW, Urteil vom 02.12.2013 – 2 A 1510/12

Die Ansiedlung von kleinflächigem nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel soll möglich sein, da hier i. d. R. keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche vorliegen. Dabei ist jedoch zu differenzieren zwischen kleinteiligen Angeboten wie Bäckereien, Blumenläden, Apotheken usw. und mittelflächigen Fachmarktangeboten wie z. B. Drogeriemarkt, Textilfachmarkt oder einer Agglomeration aus mehreren Fachmärkten. Hier muss im Zweifelsfall der Nachweis erbracht werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.[42]

Großflächige Ansiedlungsvorhaben im zentrenrelevanten Sortimentsbereich sind auszuschließen. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auf die Sonderstandorte zu lenken.

5.4 Sonderstandorte des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels

Um den zentralen Versorgungsbereich der Eschweiler Innenstadt in seinen bestehenden Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in seiner Entwicklung nicht zu behindern, sollte an den genannten Sonderstandorten (Auerbachstraße und Dürener Straße) die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) zukünftig planungsrechtlich ausgeschlossen werden. An diesen Standorten sollte perspektivisch die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten konzentriert werden, um so eine Bündelung von Einzelhandelsangeboten zu erreichen. Bestehende Betriebe mit nahversorgungs- und/ oder zentrenrelevanten Randsortimenten genießen Bestandsschutz. Zur Sicherung des jeweiligen Standortes und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist den bestehenden Betrieben weiterhin eine Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Diese Erweiterungen sind auf ein geringfügiges Maß zu begrenzen[43]. Mögliche Erweiterungsvorhaben sind im Einzelfall im Hinblick auf deren städtebauliche Verträglichkeit und der Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Zielsetzungen zu untersuchen.

5.5 Nicht integrierte Lagen

Diese Lagen (überwiegend GI, GE und Brachflächen / Ortsrandlagen) sollten – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie

42 In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass bestimmte Baugebiete nach BauNVO klein- und mittelflächige Betriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² VK zulassen, so dass auch hier eine planungsrechtliche Steuerung erschwert ist.

43 Der Umfang einer geringfügigen Erweiterung stellt keine allgemeingültige Größenordnung dar, sondern ist aus der Untersuchung des konkreten Einzelfalls abzuleiten. Im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung ist zunächst zu bewerten, ob infolge eines Erweiterungsvorhabens wesentliche Beeinträchtigungen bestehender zentraler Versorgungsbereiche oder von Betrieben der Nahversorgung in den Wohngebieten zu erwarten sind und ob sich das Vorhaben im Verhältnis angemessen darstellt. In diesem Zusammenhang gilt es auch darzustellen, ob sich die Standortqualität und damit die Marktbedeutung des zur Erweiterung vorgesehenen Einzelhandelsbetriebes nennenswert verbessern würde. Dies ist im Rahmen einer vorhabenbezogenen Verträglichkeitsanalyse nachzuweisen.

im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes sollten hier Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten vollständig ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind im Eschweiler Stadtgebiet auch bedarfsgerechte Flächen für Gewerbe und Industriebetriebe bereitzustellen, weshalb ein genereller Einzelhandelsausschluss (Einzelhandel mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten) in Gewerbe- und Industriegebieten im Rahmen der Bauleitplanung geboten ist.

Ausnahme:

Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen (sog. Annexhandel) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser

- in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist **und**
- das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind aus gutachterlicher Sicht keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung des Zentrenkonzeptes der Stadt Eschweiler zu erwarten.[44] Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser zulässig sein. In jedem Fall ist die Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, v. a. im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zu prüfen.[45]

5.6 Randsortimentsregelung

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten **Randsortimente** bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. Um der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes

44 Es ist darauf hinzuweisen, dass der sog. Annexhandel in der Stadt Eschweiler aktuell lediglich marginale Verkaufsflächen- und Umsatzanteile aufweist und somit keine nennenswerte Bedeutung im gesamtstädtischen Einzelhandelsgefüge darstellt.

45 Aus der Begründung zum Bebauungsplan muss eine Verkaufsflächenobergrenze deutlich werden. Empfohlen wird hier die Festsetzung einer absoluten Größe in Verbindung mit einer relativen Beschränkung (z. B. max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes).

durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, ist bei Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eine Randsortimentsbegrenzung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen zu empfehlen. **Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben** (ab 800 m² VK) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) ist eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente[46] auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche anzuregen. Um sicherzustellen, dass die insgesamt zulässige Fläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Dimensionierung einzelner Sortimente zu prüfen. Auch dies könnte ansonsten zu einer Unterwanderung des Sortimentskonzeptes und letztlich zu Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Strukturen in Eschweiler führen.

6. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten wurde in Abstimmung mit der Stadt Eschweiler erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser so genannten „informellen Planung“ herzustellen, sollten folgende Punkte beachtet werden:

- **Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch den Rat der Stadt** Eschweiler als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:
  - Städtebauliche Ziele der Stadt Eschweiler für die Einzelhandelsentwicklung
  - Festlegung der Zentren- und Standortstruktur
  - Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche
  - Eschweiler Sortimentsliste
  - Steuerungsempfehlungen Einzelhandelsentwicklung
- **Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung**
  Es sollte geprüft werden, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Neue Festsetzungsmöglichkeiten v. a. im unbeplanten Innenbereich eröffnet der § 9 Abs. 2a BauGB. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht,

[46] Lt. OVG Münster sind als Randsortimente solche Waren zu betrachten, die ein Kernsortiment lediglich ergänzen und eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft zu den Waren des Kernsortiments haben. Gleichzeitig muss das Angebot des Randsortiments in seinem Umfang (Verkaufsfläche) und in seiner Gewichtigkeit (Umsatz) deutlich untergeordnet sein (vgl. OGV NRW, Beschluss vom 26.01.2000, 7 B 2023/99).

die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Für die Begründung kann das auf der Grundlage dieses Gutachtens erstellte Einzelhandelskonzept verwendet werden, wenn es durch den Rat beschlossen worden ist.[47] Parallel sollten bestehende Bebauungspläne mit Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels an die Ziele dieses Konzeptes angepasst werden.

Darüber hinaus sollten bestehende Bebauungspläne mit Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels an die Ziele des vorliegenden Konzeptes angepasst werden.

- **Ansprache von Investoren und Handelsunternehmen**
  Die vorliegende Untersuchung sollte aktiv genutzt werden, um hiermit sowohl Investoren als auch Handelsunternehmen gezielt anzusprechen. Das Einzelhandelskonzept verdeutlicht zum einen die Ausstattungsdefizite und Entwicklungspotenziale im Eschweiler Einzelhandel und vermittelt zum anderen – durch den Beschluss – Investitionssicherheit. Dies gilt umso mehr, da ohne einen Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche eine Entwicklung aus Investoren- bzw. Händlersicht mit höherem Risiko infolge sonst möglicher Wettbewerbsansiedlungen an dezentralen, autokundenorientierten Lagen verbunden wäre.

Das vorliegende Gutachten ist als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Eschweiler zu verstehen, welches insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung kein „Konzept für die Ewigkeit“ darstellt. Es handelt sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept, das i. d. R. mittelfristig (etwa 5 Jahre) einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Büro Köln

ppa. Birgitt Wachs
Niederlassungsleitung

47 Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

Verzeichnisse

Seite

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Untersuchungsaufbau	8
Abbildung 2:	Wesentliche Einflussfaktoren der Handelsentwicklung	12
Abbildung 3:	Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes (brutto) in Mrd. € in Deutschland (ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken)	12
Abbildung 4:	Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel 1995 – 2012	13
Abbildung 5:	Entwicklung der Onlineumsätze in Deutschland	14
Abbildung 6:	Anteil Online-Handel am Umsatz einzelner Branchen	15
Abbildung 7:	Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers	17
Abbildung 8:	Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen	30
Abbildung 9:	Einzelhandelsentwicklung Eschweiler 2008 - 2014	31
Abbildung 10:	Verkaufsflächenvergleich 2008/ 2014	32
Abbildung 11:	Kaufkraftbewegungen in Eschweiler	38
Abbildung 12:	Relative Verkaufsflächenausstattung (VK pro 1.000 Einwohner)	39
Abbildung 13:	Einzelhandelszentralität der Stadt Eschweiler	40
Abbildung 14:	Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes	47
Abbildung 15:	Zentren- und Standortkonzept Eschweiler	55
Abbildung 16:	Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche	60
Abbildung 17:	Sonderstandort Auerbachstraße	72
Abbildung 18:	Sonderstandort Dürener Straße/ Königsbenden	72
Abbildung 19:	Übersicht Steuerungsempfehlungen	79

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Stadt Eschweiler und zentralörtliche Funktion	26
Karte 2:	Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Eschweiler	34
Karte 3:	Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Eschweiler	57
Karte 4:	Hauptzentrum Innenstadt Eschweiler	63
Karte 5:	Nahversorgungszentrum Weisweiler	68

Karte 6: Nahversorgungslage Dürwiß 70

Karte 7: Nahversorgungssituation in Eschweiler (fußläufige Netzabdeckung) 76

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: GMA-Branchensystematik 10

Tabelle 2: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl) 16

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand nach Branchen (Gesamtstadt Eschweiler) 28

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand nach Stadtteilen 29

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet des Eschweiler Einzelhandels 36

Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Eschweiler (Prognose) 42