



München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Berlin Hannover
Lübeck Ried(A)

Fachentwicklungsplan Einzelhandel Stadt Kaarst, Fortschreibung 2018

CIMA Beratung + Management GmbH
Goethestraße 2 50858 Köln
T 02234-92965-17
F 02234-92965-18
www.cima.de

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Bearbeitung
Christoph Mathia

Köln, 06. November 2018
(beschlossen vom Rat der Stadt Kaarst am 13. Dezember 2018)

Nutzungs- und Urheberrechte

Der Auftraggeber kann den vorliegenden Projektbericht innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Der Bericht fällt unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Die Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches durch andere als den Auftraggeber auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH, Köln.

Inhalt

1	Einführung	7
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	7
1.2	Projektansatz	8
1.3	Methodik	9
2	Trends im Einzelhandel	10
2.1	Allgemeine Trends im Einzelhandel	10
2.2	Veränderte Kundenansprüche, veränderte Kundenansprache	13
2.3	Entwicklung der Betriebsformen	19
2.4	Exkurs: Aktuelle Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel	21
3	Zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten	24
3.1	Grundsätzliche rechtliche Rahmenbedingungen	24
3.2	Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen	26
3.3	Inhalte kommunaler Einzelhandelskonzepte	30
4	Einzelhandelsstandort Kaarst – allgemeine Strukturdaten	32
5	Angebotssituation des Einzelhandelsstandortes Kaarst	34
5.1	Methodik der Erhebung	34
5.2	Vorhandener Einzelhandelsbesatz (Gesamtstadt)	35
5.3	Räumliche Verteilung des Einzelhandels im Kaarster Stadtgebiet	37
5.4	Einzelhandelszentralität in Kaarst nach Warengruppen	39
5.5	Entwicklung des Einzelhandelsbestandes in der Stadt Kaarst	44
6	Nachfragesituation	46
6.1	Marktgebiet des Kaarster Einzelhandels	46
6.2	Nachfragepotenzial für den stationären Einzelhandel im Kaarster Marktgebiet	48
7	Nahversorgungskonzept	50
7.1	Aktuelle Versorgungsstrukturen in Kaarst	52
8	Zentren- und Standortkonzept für die Stadt Kaarst	57
8.1	Zum Begriff des Zentralen Versorgungsbereichs	57
8.2	Allgemeine Typisierung der Zentrenstruktur	59
8.2.1	Hauptzentrum	59
8.2.2	Nebenzentrum	59

8.2.3	Nahversorgungszentrum	60
8.2.4	Solitäre Nahversorgungslagen (kein Zentraler Versorgungsbereich)	60
8.2.5	Fachmarktstandorte (kein Zentraler Versorgungsbereich)	61
8.3	Zentren- und Standortstruktur in der Stadt Kaarst	62
8.3.1	Hauptzentrum Kaarst	65
8.3.2	Nebenzentrum Büttgen	72
8.3.3	Nahversorgungszentrum Vorst	75
9	Kaarster Sortimentsliste	77
9.1	Vorbemerkung	77
9.2	Kriterien zur Zentrenrelevanz einzelner Sortimente	78
9.3	Zur Ableitung der Kaarster Sortimentsliste	79
10	Zentrale Zielsetzungen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Kaarst	83
11	Handlungsempfehlungen zur Steuerung des Einzelhandels in Kaarst	85
12	Standortbezogene Steuerungsempfehlungen	88
12.1	Hauptzentrum Innenstadt Kaarst	88
12.2	Nebenzentrum Büttgen	89
12.3	Nahversorgungszentrum Vorst	89
12.4	sonst. siedlungsräumlich integrierte Lagen	90
12.5	Fachmarktstandorte	91
12.6	Sonstige nicht integrierte Lagen (Gewerbegebiete ohne Handelsprägung / Industriegebiete)	93
13	Fazit	96
14	Anhang	97

Abbildungen

Abb. 1:	Umsätze des Einzelhandels und Online-Handels	10
Abb. 2:	Kundenbindung nach Branchen Stationär/ Online und Stadtgröße	11
Abb. 3:	Umsatzentwicklung 2013 gegenüber 2008 in Mio. €	12
Abb. 4:	Reisekaufhaus Globetrotter (Köln)	14
Abb. 5:	Warenpräsentation und Inszenierung Galeries art de vivre (München)	14
Abb. 6:	Onlineauftritt und Broschüre Nürnberger Meisterhändler	15
Abb. 7:	Einrichtung „Das Kochhaus“ und Convenience-Anbieter “REWE to go”	16
Abb. 8:	Flagship-Store: Weltstadthaus von Peek & Cloppenburg (Köln)	16
Abb. 9:	Entscheidungsprozesse beim Wareneinkauf	18
Abb. 10:	Marktanteile nach Vertriebsformen 2002 – 2013 (nominal in %)	19
Abb. 11:	Zeitgemäßer Ladenbau in modernen Lebensmittelmärkten	22
Abb. 12:	Makrostandort Kaarst und zentrale Orte	32
Abb. 13:	Einwohner (Hauptwohnsitze) nach Stadtteilen	33
Abb. 14:	Einzelhandelsbestand nach Warengruppen in der Stadt Kaarst	36
Abb. 15:	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsbestandes in Kaarst (Zentrale Versorgungsbereiche / sonstige Lagen)	37
Abb. 16:	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsbestandes in Kaarst nach Stadtteilen	38
Abb. 17:	Nachfragevolumen, Umsatz und Handelszentralität in Kaarst	39
Abb. 18:	Ranking: warengruppenspezifische Handelszentralitäten in Kaarst (gesamt)	41
Abb. 19:	Nachfragevolumen, Umsatz und Handelszentralität in Kaarst (ohne Umsatzleistungen der Kern- und Randsortimente der Möbelmärkte im Stadtgebiet)	42
Abb. 20:	Übersicht Einzelhandelsrelevante Strukturdaten der Stadt Kaarst (Gesamtstadt)	44
Abb. 21:	Übersicht Entwicklung Kenndaten Einzelhandel 2010 - 2017	45
Abb. 22:	Marktgebiet des Kaarster Einzelhandels	47
Abb. 23:	Nachfragepotenzial für den stationären Einzelhandel in der Stadt Kaarst	48
Abb. 24:	Nahversorgungsstruktur in Kaarst (700 m-Nahversorgungsradius)	51
Abb. 25:	Übersicht der Lebensmittelmärkte in Kaarst	52
Abb. 26:	Übersicht Lebensmittelausstattung in den Stadtteilen	53
Abb. 27:	Merkmale von Fachmarktstandorten	61
Abb. 28:	Zentrenstruktur in Kaarst	62
Abb. 29:	Übersicht Zentren- und Standortstruktur der Stadt Kaarst	63
Abb. 30:	Kriterien zur Kategorisierung Zentraler Versorgungsbereiche	64
Abb. 31:	Zentraler Versorgungsbereich Kaarst (Hauptzentrum)	69
Abb. 32:	Branchenmixanalyse für die Innenstadt Kaarst	70
Abb. 33:	Zentraler Versorgungsbereich Büttgen (Nebenzentrum)	74
Abb. 34:	Zentraler Versorgungsbereich Vorst (Nahversorgungszentrum)	76

Abb. 35: Verkaufsflächenanteile nach Lagen	80
Abb. 36: „Kaarster Sortimentsliste 2017“	81
Abb. 37: cima-Warengruppen	97

1 Einführung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Als Entscheidungsgrundlage zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Kaarst dient bislang der „Fachentwicklungsplan Einzelhandel für die Stadt Kaarst“ aus dem Jahr 2010¹.

Zwischenzeitlich haben sich nicht nur grundlegende Veränderungen in der Einzelhandelsstruktur im Kaarster Stadtgebiet ergeben; auch auf Landesebene wurde mit dem in seiner Gesamtfassung am 08.02.2017 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan NRW eine neue Rechtsgrundlage geschaffen. Handlungserfordernisse ergeben sich schließlich auch durch die anhaltenden Anfragen des großflächigen Einzelhandels für Standorte außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche. Darüber hinaus erfordern weitere Veränderungen der allgemeinen Rahmenbedingungen des Einzelhandels (u. a. demographischer Wandel, Angebote des Onlinehandels) eine aktuelle Einschätzung der Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Kaarst. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Kaarst die Fortschreibung des Fachentwicklungsplanes Einzelhandel für das gesamte Stadtgebiet bei der CIMA Beratung + Management GmbH, Büro Köln, in Auftrag gegeben.

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

Darüber hinaus soll der Fachentwicklungsplan Einzelhandel für die Stadt Kaarst auch ein Entwicklungskonzept für den örtlichen Einzelhandel darstellen, indem es die räumlichen und strukturellen Perspektiven für die ansässigen Unternehmen aufzeigt. Das Konzept soll sowohl Verwaltung und Politik, aber auch den örtlichen Unternehmern als Standortbestimmung und Orientierungsleitfaden für anstehende Entscheidungen dienen.

Die Untersuchung behandelt insbesondere die nachfolgenden Fragestellungen:

- Welche Strukturmerkmale kennzeichnen den Einzelhandelsbesatz innerhalb der Stadt Kaarst?
- Wie sind der Geschäftsbesatz und die räumlichen Strukturen in der Kaarster Innenstadt zu bewerten?

¹ Fachentwicklungsplan Einzelhandel und zentrenrelevante Dienstleistungen für die Stadt Kaarst, CIMA Beratung + Management GmbH 2010

- Welche Standorte kommen für Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen aus gutachterlicher Sicht in Betracht?
- Erfüllen die im bisherigen Zentrenkonzept dargestellten Zentren heute noch die rechtlichen Anforderungen an die Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche?
- Welche Warengruppen sind in der Kaarster Sortimentsliste als zentrenrelevante, welche als nicht zentrenrelevante Sortimente einzustufen? Ist die vorhandene Liste nach den veränderten Vorgaben auf Landesebene noch aktuell?
- Welche planungsrechtlichen Empfehlungen zum Umgang mit zukünftigen Ansiedlungsanfragen bzw. zu den einzelhandelsrelevanten Festsetzungen in Bebauungsplänen können gegeben werden?
- Welche standortbezogenen Regelungen sind für die Zulässigkeit bzw. den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen erforderlich?
- Wie kann die Entwicklung des Einzelhandels in der Kaarster Innenstadt gezielt gefördert werden?

Die CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, wurde im Juli 2016 von der Stadt Kaarst mit der Fortschreibung des Fachentwicklungsplanes Einzelhandel beauftragt. Nach Abstimmung mit der Stadt Kaarst erfolgten die Vor-Ort-Arbeiten ab September / Oktober 2016.

1.2 Projektansatz

Die von der cima erstellten kommunalen Entwicklungskonzepte beruhen auf folgendem allgemeinen Verständnis derartiger Konzepte:

- **Der Fachentwicklungsplan Einzelhandel ist mittel- und langfristiger Orientierungsleitfaden für Politik, Verwaltung und Unternehmen:** Wohin kann sich der Einzelhandel in der Stadt Kaarst zukünftig entwickeln? Welche Fehlentwicklungen sollten vermieden werden?
- **Der Fachentwicklungsplan Einzelhandel ist Handlungskonzept für die Kommune:** Wie können die Rahmenbedingungen des Einzelhandels verbessert werden? Welche Möglichkeiten gibt es zur Stärkung der Zentren und der wohnungsnahen Versorgung? Welche Standorte sind für den großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel gutachterlich zu befürworten?
- **Der Fachentwicklungsplan Einzelhandel ist Fachgutachten und Arbeitshilfe für die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung:** Wie sind die Zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet begründet abzugrenzen? Welche Sortimente sind als nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant einzustufen? Wie sollte mit Ansiedlungsgesuchen großflächiger Einzelhandelsbetriebe umgegangen werden?

Ein Einzelhandelskonzept erfordert daher zum einen eine intensive Auseinandersetzung mit den ökonomischen Strukturen und Entwicklungen des Handels; zum anderen sind aber auch stadtentwicklungspolitische Fragestellungen zu beachten.

1.3 Methodik

Das vorliegende Konzept baut auf den folgenden Arbeitsschritten auf:

- Durchführung einer Angebots- und Nachfrageanalyse, u. a. durch eine Vollerhebung des Einzelhandelsbesatzes im gesamten Kaarster Stadtgebiet im Oktober 2016 und der Ermittlung des aktuellen Kaufkraftpotenzials in Kaarst²
- Überprüfung und ggfs. Neuabgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche auf Grundlage einer Bewertung des aktuellen Einzelhandelsbesatzes, der einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen und der aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen
- Überprüfung und ggf. Anpassung der Kaarster Sortimentsliste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimente unter Berücksichtigung der veränderten Rechtsgrundlage auf Landesebene
- Erarbeitung von Handlungsempfehlungen zum Umgang mit zukünftigen Ansiedlungsanfragen bzw. mit einzelhandelsrelevanten Festsetzungen in Bebauungsplänen
- Durchführung von Abstimmungsgesprächen mit dem Auftraggeber
- Präsentation der Projektergebnisse

² Das vorliegende Konzept berücksichtigt bei den Verkaufsflächen- und Umsatzzahlen den zum Zeitpunkt der Konzepterarbeitung im Bau befindlichen IKEA-Markt am Gewerbegebietsstandort Kaarster Kreuz. Der zwischenzeitlich aufgegebene Altstandort an der Düsselstraße bleibt als Einzelhandelsbetrieb entsprechend unberücksichtigt.

2 Trends im Einzelhandel

2.1 Allgemeine Trends im Einzelhandel

Der Einzelhandel sieht sich seit Jahren mit neuen Herausforderungen und sich verändernden Rahmenbedingungen konfrontiert.

Die Bevölkerung wird in Deutschland trotz Zuwanderung langfristig zurückgehen und auf diese Weise auch die Nachfrage. Daneben verändert sich die Bevölkerungsstruktur vor allem im Bereich der älteren Bevölkerungsgruppen. Das sich erweiternde Marktsegment der „jungen Alten“ wird dabei zu einer neuen wichtigen Zielgruppe für den Handel.

Bei nur leicht wachsendem Gesamtumsatz ist der Handel vor allem durch einen starken **Verdrängungswettbewerb** gekennzeichnet.

Der Preis (Discountorientierung, Stichwort „Geiz ist geil“) wird weiterhin ein Instrument zur Erhöhung von Marktanteilen und Marktdurchdringung bleiben. Trotz der wieder zunehmenden Qualitätsorientierung und den aktuell steigenden privaten Verbrauchsausgaben (gute Arbeitsmarktlage und steigende Gehälter) bleibt der Kaufpreis auf Verbraucherseite immer noch ein wichtiger Aspekt bei der Kaufentscheidung. Weit wichtiger für die aktuelle und zukünftige Entwicklung und dem damit verbundenen Strukturwandel innerhalb der Handelslandschaft ist die Zunahme des Online-Handels. Durch diese Entwicklungen steht der mittelständische Handel nicht nur regionalen Wettbewerbern, sondern auch nationaler oder sogar internationaler Konkurrenz gegenüber. Der E-Commerce verzeichnet seit Jahren ein stetiges Umsatzwachstum. Je nach Untersuchungsdesign variieren hierbei die Angaben und Prognosen zum Umsatz des Online-Handels: Laut Statistischem Bundesamt und HDE lag der Umsatz des Online-Handels im Jahr 2015 bei 41,7 Mrd. Euro. Für das Jahr 2016 wird ein Umsatz von 46,3 Mrd. Euro prognostiziert.

Abb. 1: Umsätze des Einzelhandels und Online-Handels

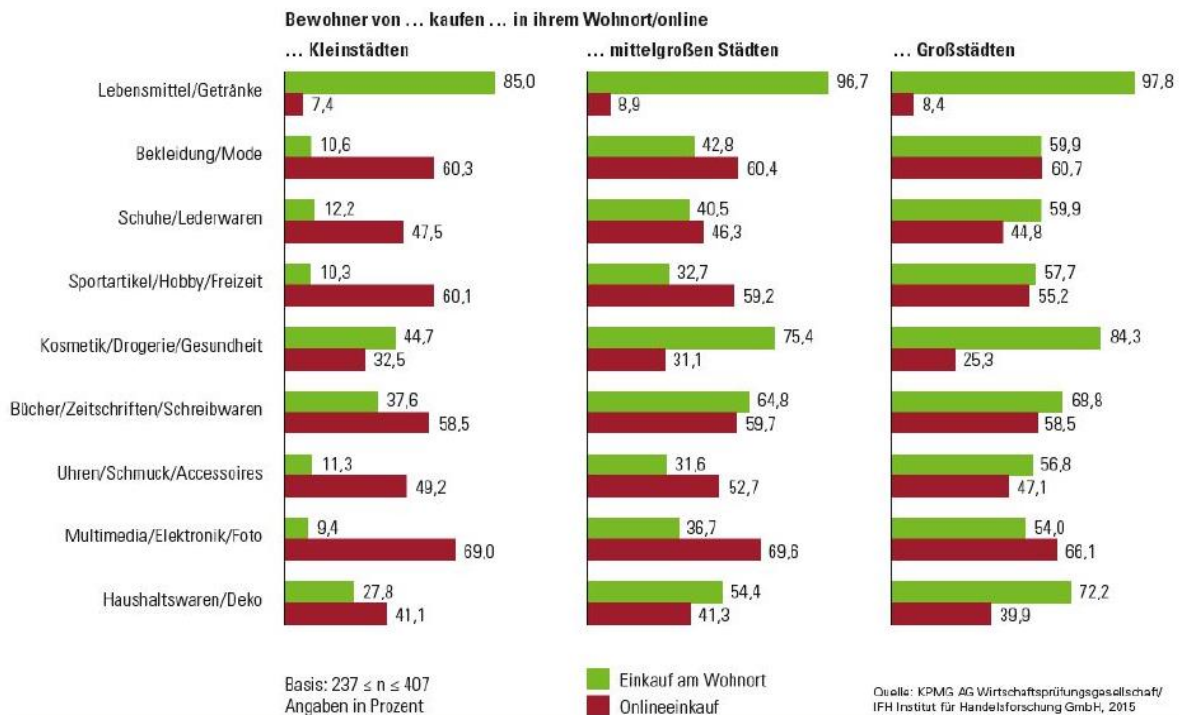


Quelle: Statistisches Bundesamt, HDE-Berechnungen 2016
 Bearbeitung: cima (2017)

Zwischen 2010 und 2015 konnte der Einzelhandel insgesamt ein Umsatzwachstum von 45,2 Mrd. €, d.h. eine Steigerung von 10,5 % verzeichnen, wobei das Wachstum jedoch vor allem im Online-Handel stattgefunden hat. Der einzelhandelsrelevante Online-Handel konnte seine Umsätze um ca. 75 % (von rd. 23,9 Mio. € im Jahr 2010 auf ca. 41,7 Mio. € im Jahr 2015), der Einzelhandel ohne Online-Handel lediglich um ca. 7 % steigern.

Dabei variieren die Verhältnisse zwischen den einzelnen Branchen und nach Stadtgröße deutlich. Eine Befragung der Kundenbindung in verschiedenen Branchen des IFH Köln kam zu folgendem Ergebnis: Bei Waren des täglichen Bedarfs wie Lebensmittel sowie Kosmetik/ Drogerie/ Gesundheit überwiegt in allen Stadtgrößen klar der Einkauf vor Ort. Hier bleibt abzuwarten wie sich der Trend mit Online-Angeboten und Lieferservice von Lebensmitteln weiterentwickelt. Im Bereich Bücher/ Zeitschriften/ Schreibwaren überwiegt in mittelgroßen Städten und Großstädten auch noch der stationäre Handel. Die Branche Multimedia/ Elektronik/ Foto hat ihren Schwerpunkt seit Jahren beim Online-Handel.

Abb. 2: Kundenbindung nach Branchen Stationär/ Online und Stadtgröße



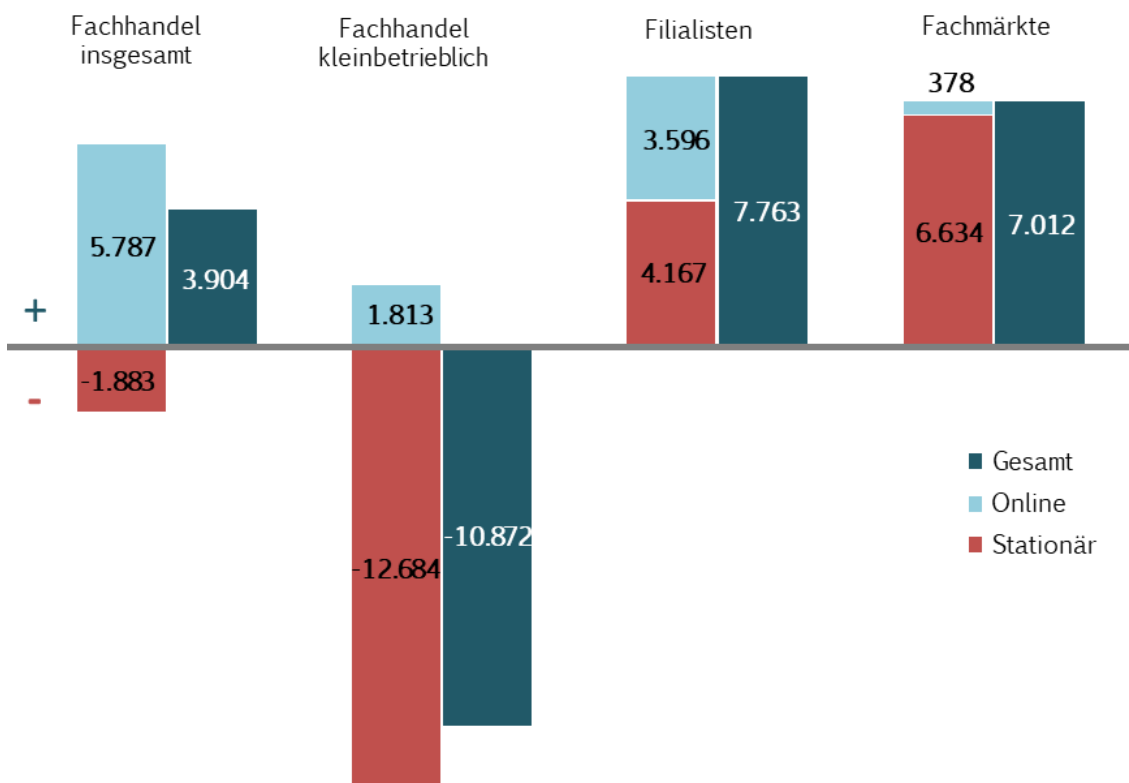
Quelle: IFH Köln; KPMG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Branchenreport Online Handel 2015

In allen weiteren Branchen ergeben sich Unterschiede nach Stadtgröße. In Kleinstädten überwiegt in fast allen Branchen der Online-Handel. Besonders bedeutend ist der Zusammenhang für Städte im mittelfristigen Bedarfsbereich, zu dem auch die innerstädtischen Leitbranchen Bekleidung und Schuhe zählen. Auch mittelgroße Städte können mit dem Online-Handel nicht mehr mithalten. Lediglich Großstädte verfügen über ein ausreichend attraktives Angebot und binden zumindest noch in den meisten Branchen mehr Kunden im stationären Handel. Im Bereich Oberbekleidung wird der Onlineeinkauf in allen drei Stadtgrößen bevorzugt, wobei es sich in Großstädten in etwa noch die Waage mit dem Einkauf vor Ort hält. In fast allen Branchen zeigt sich der Trend:

Je größer die Stadt, desto größer das Angebot vor Ort, desto mehr wird (noch) vor Ort eingekauft. Je kleiner die Stadt, desto mehr Waren werden bereits online bestellt.

Wie sieht also das Zukunftsszenario für den Einzelhandel aus? Kann der stationäre Handel von dieser Entwicklung profitieren? Das IfH Köln zeigt in seinem Handelsszenario 2020, dass die Chance den Umsatzverlust im klassischen stationären Handel zu kompensieren, im Ausbau und der Verzahnung von offline- und online- Vertriebsformen (Multi-Channeling) liegt. Der Online-Handel kann dadurch den Facheinzelhandel stützen. Aktuell gelingt dies vor allem Filialisten, weshalb der gegenseitige Nutzen zunächst in größeren Städten zur Geltung kommt.

Abb. 3: Umsatzentwicklung 2013 gegenüber 2008 in Mio. €



Quelle: IFH Köln, Handelsszenario 2020
 Bearbeitung: cima (2017)

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der zunehmende Online-Handel die größte Herausforderung im Verdrängungswettbewerb für den stationären Handel darstellt. Noch nie in seiner bisherigen Historie musste der Handel einen so enormen Umbruch in so kurzer Zeit bewältigen wie heute. Der starken Online-Konkurrenz sind gerade noch Großstädte gewachsen, die einerseits ein großes attraktives Angebot vor Ort (z.B. Innenstadt) anbieten können und andererseits durch den komplementären Online-Vertrieb (Multi-Channel-Optionen) Umsatzverluste kompensieren können. Für den Facheinzelhandel ergibt sich daraus zwar ein großer Nachholbedarf, gleichzeitig jedoch auch ein Potenzial, das es zu nutzen gilt. Als Mittelzentrum mit einem begrenzten Einzugsgebiet ist die Stadt Kaarst anfällig für weitere Umsatzverluste. Die Chancen des ergänzenden Online-Handels sollten zukünftig eine wichtige Rolle bei der Profilierung und Positionierung als Einkaufsstandort spielen.

2.2 Veränderte Kundenansprüche, veränderte Kundenansprache

Sowohl Kunden als auch Einzelhändler reagieren unterschiedlich auf gesellschaftliche Trends. Konsummuster verschwimmen zunehmend und der Konsument als solches wird für den Einzelhandel zunehmend „unberechenbarer“. Kennzeichen hierfür sind ein multi-optionales Verhalten des Verbrauchers beim Einkauf sowie die hohe Wechselbereitschaft zwischen Produkten, Anbietern und Einkaufsstätten.

Die Ansprüche der Konsumenten steigen nicht nur in Punkto Qualität. Über den reinen Versorgungsaspekt hinausgehend soll das Einkaufen als Erlebnis und aktive Freizeitgestaltung fungieren (Erlebniseinkauf). Es besteht der Wunsch nach emotionaler Stimulierung, Unterhaltung und Service. In Anbetracht dieser Entwicklungen ist es wichtig, dass der stationäre Handel seinen Mehrwert darstellt und kommuniziert, der nur im direkten Kontakt möglich ist. Dies betrifft beispielsweise den direkten Kontakt mit dem Produkt und dem Berater vor Ort. Schlagworte wie Authentizität, Erlebnis, Emotion, Individualität/ Personalisierung, Service und Convenience werden somit nicht nur für den Verbraucher beim Einkauf immer wichtiger, auch für den Handel steigt deren Bedeutung im Wettbewerb mit dem Online-Handel.

Als Folge daraus resultieren verschiedene Trends, Entwicklungen und Strategien des Handels, um den hybriden Kunden anzusprechen.

Inszenierung

Aufgrund des zunehmenden Angebots an Produkten und Vertriebskanälen sind eine gezielte Inszenierung der Waren und Räume sowie die Vermittlung von Erlebniswerten und zusätzlichen Anreizen für den Kunden von großer Bedeutung. Eine professionelle und individuelle Ladengestaltung spielt zunehmend eine wichtige Rolle, da das Produkt allein nicht mehr ausreicht, um Kunden in den Verkaufsraum zu lenken. Auch das Wecken von Sympathie durch regelmäßige und individuelle Aktionen und Aufmerksamkeiten gegenüber dem Kunden, kann oftmals einen entscheidenden Faktor zur Generierung eines emotionalen Mehrwertes darstellen.

Abb. 4: Reisekaufhaus Globetrotter (Köln)



Quelle: cima (2017)

Die Möglichkeiten zu einer ansprechenden Inszenierung sind dabei nicht nur auf den Verkaufsraum und die Warenpräsentation beschränkt, auch der Online Auftritt bzw. Broschüren stellen wichtige Plattformen für eine gelungene Inszenierung dar.

Abb. 5: Warenpräsentation und Inszenierung Galeries art de vivre (München)



Quelle: cima (2017)

Profilierung

Durch gezielte Profilierung werden die Markenkern des Unternehmens oder auch Einzelhandelslagen und Quartiere herausgearbeitet, um somit eine Abgrenzung und Positionierung im Vergleich zu Wettbewerbern zu verbessern. Dies kann durch die spezielle Betriebshistorie oder durch Spezialisierungen z. B. über Sortiment, Personal, Service erfolgen. Es gilt ein Bild in den Köpfen der Konsumenten zu hinterlassen.

Abb. 6: Onlineauftritt und Broschüre Nürnberger Meisterhändler



Gestaltung/Quelle: gruenklee – kommunikation.design

Convenience

Die Faktoren Zeit und Bequemlichkeit spielen eine wichtige Rolle im Konsumverhalten der heutigen Zeit. Convenience ist somit als Anspruch der Kunden sowohl an den Einkauf als auch an das Produkt zu verstehen. Letzteres zeigt sich u. a. durch das individuelle und passgenaue Angebot in Frischtheken zum schnellen Verzehr direkt zum Mitnehmen. Ebenso findet sich das Prinzip der Convenience in der Ladengestaltung, z. B. in Form von Kinderspielecken, Sitzmöglichkeiten etc. Ein Beispiel für reinen Convenience Fokus bietet die Kette „Das Kochhaus“. Hier werden bereits portionierte Lebensmittel mit Rezeptvorschlag angeboten.

Abb. 7: Einrichtung „Das Kochhaus“ und Convenience-Anbieter „REWE to go“



Quelle: cima (2017)

Flagship-Stores

In den „Vorzeigeläden“ der jeweiligen Handels- oder Dienstleistungsunternehmen geht es weniger um den Umsatz, als um die Präsenz in den A-Lagen der Zentren. Ziel ist es durch Exklusivität die Bekanntmachung der Marke bspw. bei Touristen voranzutreiben, weshalb in „Flaggschiffäden“ weder interaktive noch individuelle Elemente fehlen dürfen. Häufig werden die neuesten Produkte und Entwicklungen zunächst nur in Flagship-Stores präsentiert.

Abb. 8: Flagship-Store: Weltstadthaus von Peek & Cloppenburg (Köln)



Quelle: cima (2017)

Authentizität

Neben den Trends zu großen Ketten und Internethandel gibt es auch eine Rückbesinnung zu Regionalität und Einzigartigkeit im Offline-Handel. Denn durch die große Konkurrenz sind kleine Einzelhandelsbetriebe zur Handlung gezwungen. Die Identifikation mit dem Produkt, das Vorweisen einer handwerklichen Tradition sowie glaubwürdiges Auftreten kann hier von Vorteil sein. Kunden legen dabei weniger Wert auf den „großen Auftritt“ als auf Transparenz, Echtheit und eine kompetente Beratung. Warenpräsentation und Ladendesign können dabei auch puristischer anmuten.

Mono-Label Store

Als Mono-Label Stores werden Geschäfte bezeichnet, die auf ihrer Verkaufsfläche ausschließlich Produkte einer Marke verkaufen. War dieser Trend schon seit längerem in der Modebranche etabliert, so sind nun Firmen verschiedener anderer Branchen mit aufgesprungen. Der zentrale Vorteil dieser Läden liegt in der Nähe zwischen Verkäufer/ Unternehmen und Endverbraucher. Aufgrund dieser engen Bindung kann schneller auf Vorlieben, Trends und Gewohnheiten der Kunden reagiert werden. An den guten bis sehr guten Standorten der Großstädte nimmt das Platzangebot rapide ab. Mono-Label Stores können eine Antwort des Einzelhandels auf dieses Problem darstellen. Statt der großen Markenvielfalt in Multi-Label Stores wird hier eher eine kleinere Auswahl an Waren in enger Zusammenarbeit mit den Herstellern angeboten.

Cross-Selling

Dem Kunden werden Zusatzangebote bereit, die die Kundenbindung erhöhen. Dies kann durch die Ergänzung des eigenen Sortiments (Schuhe und Schuhputzcreme), durch ergänzende Serviceleistungen im Geschäft (Café, Postfiliale etc.) oder durch das Angebot von Produkten/ Leistungen anderer Unternehmen erfolgen. Ein weiteres Beispiel für die erfolgreiche Umsetzung von Cross-Selling innerhalb des stationären Einzelhandels ist der Vertrieb von Serviceleistungen oder Weiterbildungsangeboten durch Elektro-Fachmärkte. Dies kann u. a. das Anbieten von Garantieverlängerungen, den Aufbau und die Installation des Gerätes sowie das Veranstalten von Kursen zur Bedienung der erworbenen Geräte einschließlich der installierten Software, umfassen.

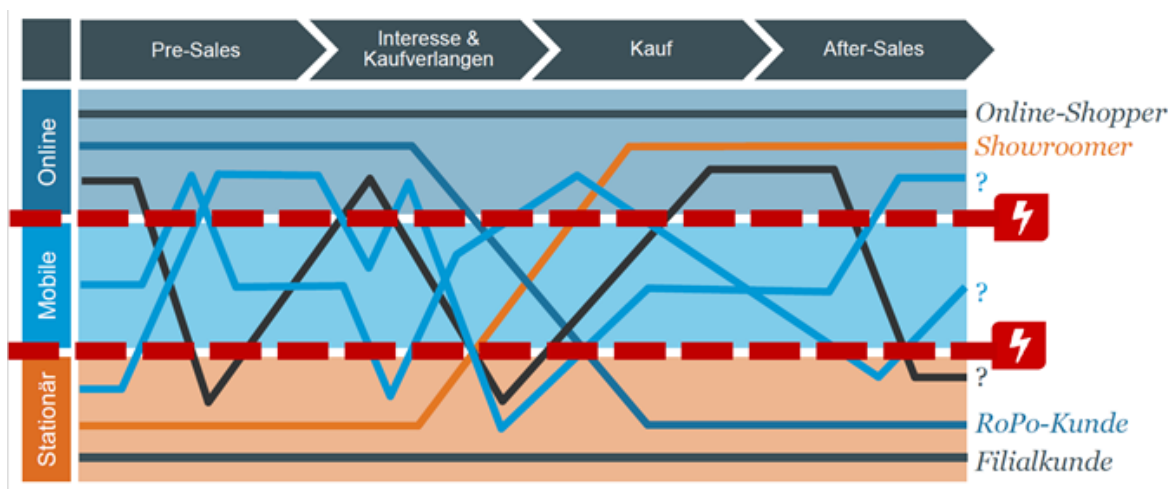
Die Schaffung von Zusatzleistungen ergänzend zu den angebotenen Produkten ist für den stationären Einzelhandel eine Möglichkeit, sich gegenüber dem Online-Handel zu profilieren.

Digitalisierung und E-Commerce

Der Haupteinflussfaktor auf das Verbraucherverhalten ist aber die weiterhin zunehmende Digitalisierung. Für den stationären Handel kann E-Commerce sowohl Risiko als auch Chance darstellen. Einerseits verschärft sich durch die wachsende Anzahl an digitalen Angeboten und die damit einhergehenden Vorteile für den Kunden die Wettbewerbssituation für den stationären Einzelhandel. Kunden möchten sich vor dem Kauf jederzeit, überall und über alle Kanäle informieren. Dies geschieht zum einen im Geschäft durch die Beratung

vor Ort, mit Laptop, PC, Tablet und Smartphone online auf Webseiten, Vergleichsportalen und in sozialen Netzwerken genauso wie analog über Printmedien. Dabei reicht es nicht mehr aus, nur einen Kanal als Händler zu bedienen; es müssen möglichst alle Kanäle genutzt und (gleichzeitig) bedient werden. Der Kunde kann beim sogenannten Multi-Channeling beim Kauf zwischen mehreren Vertriebskanälen wählen, z. B. zwischen Online-Shop, Katalog oder stationärem Handel. Beim Cross-Channeling kann der Kunde während des Einkaufes zwischen den Kanälen wechseln, z. B. das Produkt online bestellen und stationär im Geschäft abholen.

Abb. 9: Entscheidungsprozesse beim Wareneinkauf



Quelle: elaboratum (2014)

Andererseits eröffnen die Entwicklungen im E-Commerce auch kleinen Händlern eine Chance: So wird eine Kaufentscheidung oftmals online vorbereitet jedoch im stationären Handel tatsächlich getätigt. Hierbei spricht man vom sogenannten ROPO-Effekt (= Research online, purchase offline (Suche Online – Kaufe Offline) – eine Chance für den stationären, mittelständischen Handel vor Ort. Essentiell für den stationären Händler ist dabei eine Online-Präsenz mit Informationen zum Ladengeschäft, um digital vom Kunden aufgefunden zu werden. Eine Webseite mit Informationen zum Geschäft, Öffnungszeiten und eine Darstellung der Produkte stellt dabei eine absolute Notwendigkeit dar. Darüber hinaus bieten Unternehmen Dienste für Händler, um sich digital zu positionieren und insbesondere bei regionalen Suchanfragen gefunden zu werden. Dies kann über Anbieter von lokalen und nationalen Online Marktplätzen (bspw. Atalanda, yatego) als auch über Plattformen globaler Internetdienstleister (Google Ad Words, Google My Business etc.) erfolgen. Ferner bieten Social Media-Plattformen wie Facebook, Twitter und Youtube die Möglichkeit, Produkte, Aktionen etc. zu bewerben.

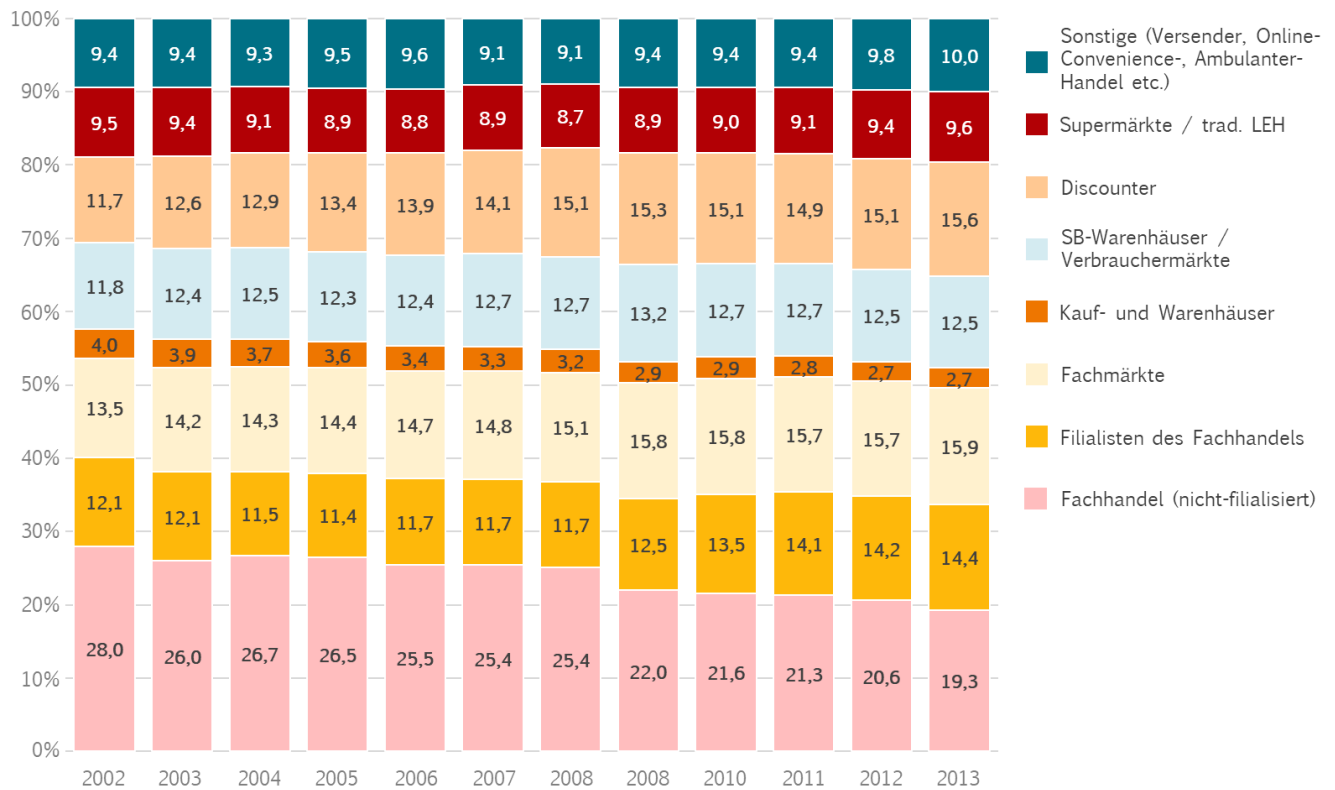
Mit der wachsenden Bedeutung des online-Handels wird der stationäre Handel immer häufiger zum reinen Ausstellungsraum: Beim „Showrooming“ informieren sich die Interessenten im Laden, kaufen anschließend aber online. Die Herausforderung für den Handel besteht darin, die Vorteile aller Vertriebskanäle zu kombinieren. Ein Ladengeschäft zum echten Fühlen, Erleben und Kontakt mit dem Produkt und einer persönlichen Beratung sowie die vorgelagerte Informationsmöglichkeit und anschließende Bestellmöglichkeit im Netz. Im Idealfall gelingt es dem stationären Händler, dass der Kunde am Ende bei ihm kauft – offline im Laden oder online.

2.3 Entwicklung der Betriebsformen

Bei den Betriebsformen führen die Rahmenbedingungen zu einer Fortsetzung des Wandels und einer weiteren Polarisierung und Positionierung. Folgende wesentliche Muster sind dabei marktbestimmend:

- Konkurrenz- und Kostendruck im Einzelhandel steigen. Die Flächenproduktivität sinkt.
- Weitere Spreizung zwischen discount- und premiumorientierten Angebotsformen. Die Profilierung der Anbieter wird weiter geschärft.
- Die Konzentration auf Anbieterseite schreitet weiter voran. Der Marktanteil von Unternehmen mit mehr als 2,5 Mrd. € Jahresumsatz steigt mittelfristig auf 85 %.

Abb. 10: Marktanteile nach Vertriebsformen 2002 – 2013 (nominal in %)



Quelle: IFH Retail Consultants, 2014; cima-Bearbeitung 2016

- Die Präsentation von Marken und Labels wird immer wichtiger. Monolabel-Stores sind bis in die Ebene der Mittelzentren auf dem Vormarsch. In größeren Städten repräsentieren sog. Flagship-Stores an wenigen Standorten das Prestige der Marke.
- Traditionelle Fachgeschäfte mit unklarem Profil und Multimarkenimage oder klassische Kaufhäuser verlieren weitere Marktanteile. Hersteller verlieren ihre Vertriebspartner und entwickeln eigene Handels- und Vertriebsnetze. Damit schließt sich der Kreis.

- Nicht kooperierender Fachhandel wird künftig ohne Marktbedeutung sein. Der moderne Facheinzelhändler ist gleichzeitig Franchisenehmer der verschiedensten Anbieter in seiner Stadt oder Region. Einkaufskooperationen sind das Mindestmaß an Verbund.
- Probleme bei der Revitalisierung der Kauf- und Warenhäuser (siehe Debatte um nicht klar positionierte Kaufhäuser).
- Viele Filialisten sind nach dem Top-down-Prinzip in ihrer Expansionsstrategie mittlerweile bei den Klein- und Mittelstädten angekommen. Immobilien-Experten sind sich einig, dass eine Mischung aus bekannten Marken und Labels (Filialisten) mit individuellen, lokalen Fachgeschäften der Schlüssel für einen attraktiven Innenstadt-Einzelhandel ist.
- Untersuchungen zeigen, dass die Modebranche der Top-Indikator für eine attraktive Kundenbewertung der Innenstadt ist. Je vollständiger das Markenportfolio, desto mehr unterschiedliche Zielgruppen können angesprochen werden.
- Trading-up: Neue Qualitätsorientierung im Lebensmitteleinzelhandel bringt angepasste, neue Konzepte (spezialisierte Konzepte für verdichtete Großstadtlagen, Fachmarktzentrum oder ländliche Strukturen), Aufwertung im Ladenbau (größerer Platzbedarf) und Serviceebene (Convenience, Ausbau des Ready-to-eat-Angebots), neue Angebotsphilosophien (gesunde, regionale Lebensmittel). Größe alleine ist nicht mehr entscheidend. SB-Warenhäuser wachsen künftig nur noch langsam. Dafür folgen die Anbieter der zunehmenden Überalterung mit einer Dezentralisierungsstrategie.
- Auch die Discounter entwickeln sich über neue Sortimentsstrategien (ALDI: Frischfleisch, zunehmende Etablierung von Markensortimenten, LIDL: zunehmende Frischekompetenz und qualitative Aufwertung der Sortimente und des Ladendesigns, Convenienceprodukte etc.) und neue Konzepte im Ladenbau oder der Warenpräsentation weiter und nähern sich den Supermärkten in diesen Punkten an.
- Neue Konzepte im Segment Non-Food-Fachmärkte werden auch zukünftig für eine anhaltende Flächennachfrage sorgen. Alte Konzepte müssen in naher Zukunft revitalisiert werden oder scheiden wieder aus dem Markt aus.
- Mit der aufgezeigten Flächenentwicklung geht eine Betriebstypenentwicklung einher, die durch einen andauernden Rückgang der Fachhandelsquote und eine Zunahme der Fachmärkte gekennzeichnet ist. Die Fachmärkte stoßen dabei in immer neue Bereiche vor und setzen so als „Category Killer“ spezialisierte Fachhandelssparten unter Druck (z. B. MediaSaturn im Bereich Elektro, Fressnapf im Bereich Zoobedarf).
- Weitere ausländische Anbieter werden versuchen den deutschen Markt zu erschließen (Deutschland ist als Europas größter Einzelhandelsmarkt für internationale Händler attraktiv), z. B. Primark als sehr erfolgreiches Textil-Discount Konzept. Der Rückzug einer Reihe von ausländischen Anbietern zeigt aber auch die Herausforderung für diese Anbieter, in Deutschland Fuß zu fassen (z. B. Marks&Spencer).
- Trend zur Vertikalisierung: Anbieter beherrschen die gesamte Wertschöpfungskette von der Produktion bis zum Einzelhandel (z. B. Eigenmarken-Anbieter wie H&M). Handelsmarken nehmen zu (store branding).
- Shopping mit Ambiente: Der Trend zum Erlebnishandel bleibt ungebrochen, Shopping-Center-Standards haben am Markt keine Chance mehr. Moderne Einkaufswelten, ob gewachsen oder geplant, müssen trotz aller Markengleichheit unverwechselbar sein und die Kunden auch emotional ansprechen (z. B. Themen-Center).

- Factory-Outlet-Center (Fabrikverkaufs-Zentren) werden trotz anhaltender Beliebtheit, aufgrund der strengen Genehmigungspraxis für Vorhaben außerhalb gewachsener Zentren kein dichtes Netz von Standorten bilden können, aufgrund dessen werden andere Konzepte wie bspw. Inner-City-Outlet Bad Münstereifel umgesetzt.
- Versandhändler in neuer Form mit einer Multi-Channel-Strategie (Versandkatalog und Onlinehandel und stationärer Handel) werden sich weiter etablieren.
- Der Online-Lebensmittelhandel befindet sich momentan in der Pionierphase und wird über die nächsten Jahre weitere Marktanteile gewinnen. Die Konzepte reichen dabei von Online Shops der etablierten Lebensmittelhändler (z.B. Edeka 24, Rewe Online) bis zu neuen, reinen Online-Anbietern wie allyouneedfresh.de, hellofresh.de oder Amazon Fresh (aktuell in der Planungs- /Testphase für Deutschland).

Faktisch bedeuten diese Entwicklungstrends einen anhaltend hohen Verdrängungsdruck auf innerörtliche Einkaufslagen sowie integrierte Nahversorgungsstandorte in den Stadtteilen.

2.4 Exkurs: Aktuelle Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel

Vor allem beim Versorgungseinkauf, also der periodischen Bedarfsdeckung, spielen einerseits Aspekte wie Nähe und Erreichbarkeit, Zeit und Preisorientierung eine wichtige Rolle. Andererseits wird im zunehmenden Maße wieder auf Qualität und Regionalität beim Lebensmitteleinkauf geachtet. So sind mittlerweile auch in dezentralen Fachmarkt-Agglomerationen Bio-Supermärkte und Filialen lokaler Metzgereien anzufinden.

Der vor allem für die Nahversorgung so bedeutsame Betriebstyp des Supermarktes erlebte in den letzten Jahren eine Renaissance, sieht sich aber nach wie vor einigen Problemen gegenübergestellt. Eines der wesentlichen Probleme für die Supermärkte im Wettbewerb mit den Discountern liegt immer noch in ihrem größeren Flächenbedarf. Ein Vollsortiment beginnt bei 8.500 bis 12.000 Artikeln und benötigt mindestens 1.200 bis 1.800 m² Verkaufsfläche. Bei Neugründungen sind selbst Flächen bis 3.500 m² keine Seltenheit mehr (sog. „Große Supermärkte“). Sind diese Flächen nicht verfügbar, müssen die Händler Kompromisse eingehen und verspielen auf den häufig zu kleinen Flächen ihren wichtigsten Trumpf gegenüber den Discountern: eine ansprechende Warenpräsentation und die Auswahl an Markenartikeln.

Generell ist die Ursache für den im Vergleich zur Vergangenheit gestiegenen Flächenbedarf im Lebensmitteleinzelhandel in der Notwendigkeit zu einer verbesserten Warenpräsentation, neuen Service- und Angebotsbausteinen und in signifikanten Prozessveränderungen zu sehen:

- Die Ansprüche der Verbraucher an die Warenpräsentation steigen. Bei gleicher Artikelzahl entscheidet die Präsentation der Ware über die Attraktivität eines Marktes. Je großzügiger die Ware präsentiert werden kann, desto seltener muss das Regal aufgefüllt werden, wodurch das Personal entlastet wird und mehr Zeit für den – bei Supermärkten besonders erwarteten – Kundenservice zur Verfügung hat.

- Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Märkte und als Reaktion auf Wünsche einer alternden Kundschaft wurde bei vielen aktuellen Supermärkten die Höhe der Regale deutlich reduziert, so dass die Kunden bequem darüber hinwegblicken können und ein beschwerliches Greifen nach Waren über der eigenen Kopfhöhe entfällt. In Konsequenz muss die früher vertikal angeordnete Ware nun horizontal auf eine größere Fläche verteilt werden.
- Gesetzliche Vorgaben machen einen zusätzlichen Platzbedarf erforderlich. So zum Beispiel die Anforderungen der Verpackungsverordnung, nach der Kunden Verpackungsmaterial sofort im Laden entsorgen können oder die Bereitstellung von Rücknahmeautomaten für Mehr – und Einwegflaschen im Laden.
- Serviceelemente wie z. B. Automaten zur Rücknahme von Pfandflaschen und Getränkekästen oder Selbstbackautomaten für frische Backwaren benötigen zusätzlich Fläche.
- Durch Änderungen in der Sortimentsstruktur wie z. B. Obst sowie anderer „Ready-to-eat“ Convenience-Produkte, die erst im Markt selbst aufgeschnitten und abgepackt werden, ergibt sich ein zusätzlicher Flächenbedarf für Kühltruhen, Kühlregale, Kühlzellen etc.
- Großzügigere Verkehrswege tragen zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung von Betriebsabläufen bei.

Abb. 11: Zeitgemäßer Ladenbau in modernen Lebensmittelmärkten



Quelle: cima (2017)

Grundsätzlich gilt für zukünftige Vorhaben, dass Standortgemeinschaften branchengleicher wie branchenungleicher Betriebe Agglomerationsvorteile bieten, die die Attraktivität und damit die Akzeptanz eines Nahversorgungsstandortes nachhaltig steigern können. Sie kommen auch dem Wunsch der Verbraucher nach einem „one-stop-shopping“ entgegen. Ein **idealtypisches Nahversorgungskonzept** in diesem Sinne könnte demnach einen Vollsortimenter und einen Discounter als Ankerbetriebe beinhalten, die entweder unmittelbar am Standort oder im weiteren Umfeld durch verschiedene Spezialisten (Bio-Markt, Obst, Feinkost, internationale Spezialitäten), Lebensmittel-Handwerker (Bäcker, Metzger) sowie einen Drogeriemarkt und weitere Branchen des kurzfristigen Bedarfsbereiches ergänzt werden.

Bei aller Standardisierung kann jedoch je nach Standorttyp und Kundenstruktur der optimale, zielgruppenorientierte Angebotsmix sehr unterschiedlich sein: In Siedlungen mit hoher Sensibilität für Bio-Produkte haben sich etwa Bio-Supermärkte als „neue Form“ des Voll-

sortimenters bereits bewährt. Die sog. Soft-Discounter (z.B. NETTO, PENNY) haben dagegen in stark verdichteten Gebieten und Bereichen mit niedrigerem Kaufkraftniveau erfolgreich die Funktion eines Nahversorgers übernommen. Bei diesen Betriebstypen gewinnt jedoch aufgrund der beschränkten Auswahl das individuelle Zusatzangebot im Umfeld an Bedeutung (Bäcker, Metzger, Obst, Gemüse, etc.).

Aus städtischer Sicht ist hinzuzufügen, dass eine kundenorientierte und leistungsfähige Nahversorgung die stadträumlichen Nutzungsstrukturen ergänzt und insbesondere auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels zu einer erheblichen Attraktivitätssteigerung der Wohnumfeldqualität beiträgt. Bei neu entstehenden Wohnquartieren oder wesentlichen Wohngebietserweiterungen sind Nahversorgungsstrukturen zielgerichtet in den Stadtraum zu integrieren, um eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Sie dienen zugleich als sozialer Treffpunkt für Kinder, Jugendliche, Senioren (ohne Führerschein) und alle anderen Altersgruppen. Diese Zentren leisten auch einen wichtigen Beitrag im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ und der Verkehrsreduzierung.

3 Zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten

3.1 Grundsätzliche rechtliche Rahmenbedingungen

Der Einzelhandel ist ein mögliches Gestaltungsfeld kommunaler Entwicklungsplanung. Sie ist maßgeblich durch die in Art. 28 GG verankerte Selbstverwaltung der Gemeinden³ abgesichert. Die konkreten räumlichen, funktionalen und strukturellen Steuerungsmechanismen leiten sich aus den Befugnissen des Bau- und Planungsrechtes ab. Dieses bewegt sich in seinen Regelungen zwischen den rahmensetzenden Bedingungen der kommunalen Selbstverwaltung und den strikten Schutzbedürfnissen des privaten Eigentums, das im Art. 14 GG verankert ist.⁴ Die maßgeblichen rechtlichen Instrumente auf Bundesebene sind dabei das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die dort verankerten Steuerungsempfehlungen haben Bezug zur Raumordnung auf bundesstaatlicher Ebene (Raumordnungsgesetz – ROG) sowie den jeweiligen Landesplanungsgesetzen. Einzelne Bundesländer haben darüber hinaus Einzelhandelserlasse mit weiteren ausführenden Bestimmungen in Kraft gesetzt.

Das grundgesetzliche Schutzgut des „privaten Eigentums“ hat maßgeblichen Anteil, dass die Raumordnung der Bundesrepublik Deutschland nicht per se eine konkrete Steuerung des Einzelhandels vornehmen darf. Lediglich in den Grundsätzen zur Raumordnung (§ 2 ROG)) lassen sich indirekt Steuerungsanlässe hinsichtlich des Einzelhandels ableiten, in dem die Schutzbedürftigkeit von Zentrenlagen und eine Orientierung der Versorgung der Bevölkerung am Zentrale-Orte-Prinzip formuliert wird. Im § 2 Abs. 3 Satz (2) und (3) ROG heißt es:

„Die soziale Infrastruktur ist vorrangig in zentralen Orten zu bündeln; die Erreichbarkeits- und Tragfähigkeitskriterien des Zentrale-Orte-Konzepts sind flexibel an regionalen Erfordernissen auszurichten. Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als Zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.“

Sowohl aus § 1 Abs. 6 (4) BauGB (Abwägungsgebot), als auch § 2 Abs. 2 BauGB (nachbarliches Abstimmungsgebot) kann das Erfordernis zur Ausweisung von bzw. die Auseinandersetzung mit faktischen Zentralen Versorgungsbereichen abgeleitet werden.

Das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 6 (4) BauGB fordert, dass *„die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche“* bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

³ Art. 28 Abs. 2: Den Gemeinden muss das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln [...]. Die Gewährleistung der Selbstverwaltung umfasst auch die Grundlagen der finanziellen Eigenverantwortung; zu diesen Grundlagen gehört eine den Gemeinden mit Hebesatzrecht zustehende wirtschaftskraftbezogene Steuerquelle.

⁴ Art. 14: (1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt. (2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen. (3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder aufgrund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt [...].

Darüber hinaus verweist das Abstimmungsgebot bei der Bewertung von Planvorhaben des großflächigen Einzelhandels (Planvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO) auf eine Abstimmung von Planungen zwischen Gemeinden und den ihnen durch die Raumordnung zugewiesenen Funktionen:

„Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich die Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.“

Kommunen können hier nur agieren, wenn sie Bezug auf in einem Konzept abgegrenzte oder faktische Zentrale Versorgungsbereiche nehmen.

Der Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen vom 22.09.2008⁵ empfiehlt den Städten und Gemeinden durch städtebauliche Konzepte, insbesondere kommunale Einzelhandelskonzepte, Zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen.

Die Notwendigkeit einer Einzelhandelskonzeption für Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen erschließt sich außerdem unmittelbar aus dem in seiner Gesamtfassung am 08.02.2017 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan NRW. Die darin formulierten Ziele bzw. Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels enthalten Steuerungsempfehlungen, die den Grundsatz der Raumordnung aus dem § 2 ROG zur „Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als Zentrale Versorgungsbereiche“ ausfüllen. Sie sind nunmehr grundsätzlich im Kontext regionaler und kommunaler Planungen zu beachten.

Nachrichtlich werden nachfolgend alle Ziele und Grundsätze dokumentiert. Die entsprechende Formulierung der Ziele und Grundsätze des LEP NRW sind kursiv gedruckt.

⁵ Vgl. hierzu auch Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen. Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie vom 22.09.2008, S. 13.

3.2 Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen

Die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsnutzungen setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraus. In diesem Zusammenhang sind die Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Landesentwicklungsplan NRW (Kapitel 6.5) in seiner Gesamtfassung vom 25.01.2017 zu beachten bzw. zumindest zu berücksichtigen.

Ziel 6.5-1: Standorte des großflächigen Einzelhandels 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.

Mit diesem Ziel sollen die Gestaltungsspielräume für eine ressourcenschonende Flächennutzung abgesichert werden. Eigentlich für gewerbliche Nutzung vorgesehene Standortareale sollen sich nicht schleichend zu Einzelhandelsagglomerationen entwickeln. Damit werden auch die Entwicklungsspielräume für Industrie und Gewerbe abgesichert bzw. erhalten.

Ziel 6.5-1 formuliert eindeutig, dass die Gebietstypen Kern- und Sondergebiete grundsätzlich nur im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesenen Standorten dargestellt und festgesetzt werden dürfen.

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

Dabei dürfen Kern- und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur

- *in bestehenden Zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten Zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrieren 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 1⁶ und*

⁶ Der LEP NRW weist folgende Sortimente als zentrenrelevant aus: Papier / Bürobedarf / Schreibwaren; Bücher; Bekleidung, Wäsche; Schuhe, Lederwaren; medizinische, orthopädische Artikel; Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik; Spielwaren; Sportbekleidung, Sportschuhe; Sportartikel (ohne Teilsortimente, Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte); Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto - ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten); Uhren, Schmuck sowie die gleichzeitig nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Gesund-

- 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 Sortimenten 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.

In Ziel 6.5-2 erfolgt die Zuweisung von Kern- und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO in Zentralen Versorgungsbereichen. Darüber hinaus erfolgt für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevantem Sortiment eine Ausnahmeregel. Diese Vorhaben können auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden, wenn die in der Zielfassung beschriebenen Rahmenbedingungen erfüllt sind.

Somit können kommunale Einzelhandelsentwicklungskonzepte zusätzlich zu Zentralen Versorgungsbereichen auch integrierte Nahversorgungsstandorte ausweisen. Dabei sind auch bereits existierende Standorte außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen zu berücksichtigen. Für neue Standorte ist jeweils die Verträglichkeit in Bezug auf die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Ausdrücklich wird hier ein Gestaltungsspielraum für Städte mit kleinparzellierter Struktur bestehender Zentraler Versorgungsbereiche oder mit historischen Ortskernen definiert.

Ziel 6.5-3: Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot

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

Vertiefend ist der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit über ökonomische Modellrechnungen zu warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen zu erbringen, die durch die Ansiedlung eines Projektvorhabens ausgelöst werden.

heits- und Körperpflegeartikel. Siehe hierzu auch den Abschnitt zur Ableitung der ortstypischen Sortimentsliste im vorliegenden Gutachten.

Grundsatz 6.5-4: Nicht zentrenrelevante Sortimente - Dimensionierung

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.

Grundsatz 6.5-4 fordert die maßstäbliche Dimensionierung auch von Betriebstypen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ein. Die Regelungen treffen insbesondere Baufachmärkte und Möbelhäuser. Der Umsatz der jeweiligen nicht zentrenrelevanten Sortimente soll das sortimentspezifische Nachfragevolumen der Standortkommune nicht überschreiten. Bezugnehmend auf die definierte Verträglichkeitsschwelle sind die potenziellen Verkaufsflächenobergrenzen zu formulieren.

Ziel 6.5-5: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, Beeinträchtigungsverbot, 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.

Ziel 6.5-5 bezieht sich auf den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment. Für neue Standortentwicklungen oder Erweiterungen ist die Verträglichkeit in Bezug auf die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche nachzuweisen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des zentrenrelevanten Randsortiments.

Das Ziel 6.5-5 enthält den Prüfauftrag für Ansiedlungsvorhaben mit großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment in Bezug auf die Stadt- und Regionalverträglichkeit des zentrenrelevanten Randsortiments. Dieser Anteil darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Grundsatz 6.5-6: 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.

Der Grundsatz 6.5-6 enthält die Vorgabe, dass die zentrenrelevante Randsortimente innerhalb von großflächigen Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten soll. Die Orientierung an diesem Richtwert sollte im Kontext der Diskussion der möglichen wesentlichen Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche erörtert werden.

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

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung 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 Sortimente durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

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

Im Erläuterungstext des Landesentwicklungsplanes NRW zu Ziel 6.5-7 wird auf die Bewertung einer geringfügigen Erweiterung genauer eingegangen. Dort heißt es:

*„Die Entscheidung, was "geringfügig" ist, ist vom Einzelfall abhängig. Neben dem wichtigsten Kriterium der **fehlenden wesentlichen Beeinträchtigung** ist bei der Beurteilung auch darauf zu achten, dass die Erweiterung **im Verhältnis angemessen** ist.“*

Ziel 6.5-7 führt in den meisten Kommunen zu Planungserfordernissen. Das landesplanerische Ziel fordert die Begrenzung von Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Rückbau steht in jedem Fall vor einer Weiterentwicklung. In den meisten Städten und Gemeinden sind hier Bauleitpläne anzupassen oder neu aufzustellen.

Im Rahmen des Bestandsschutzes sollen „geringfügige Erweiterungen“ zur Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit zulässig sein. Da die genaue Dimensionierung einer solchen Erweiterung nicht pauschal festgelegt werden kann, ist diese im Rahmen einer gutachterlichen Bewertung auf Grundlage bestimmter Prüfkriterien (u. a. Bestandsgröße, Marktbedeutung vor und nach einer Erweiterung, städtebauliche Verträglichkeit) im Einzelfall zu ermitteln.

Ziel 6.5-8: Vermeidung von Agglomerationen

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.

Grundsatz 6.5-9: Regionale Einzelhandelskonzepte

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

Der Grundsatz 6.5-9 des „Sachlichen Teilplanes Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW“ fordert das Einstellen von Regionalen Einzelhandelskonzepten in die Abwägung bei Aufstellung und Änderung von Regionalplänen. Für die Fortschreibung von kommunalen Einzelhandelskonzepten mit beschlossenen regionalen Einzelhandelskonzepten bedeutet dies die Berücksichtigung der in der Region vereinbarten ‚Spielregeln‘ zur Einzelhandelssteuerung.

Ziel 6.5-10: Vorhabenbezogene Bebauungspläne

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

Ziel 6.5-10 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW bindet die Ziele bzw. Grundsätze 6.5-1 bis 6.5-8 auch an vorhabenbezogene Bebauungspläne, sofern nicht von der strikten Bindung der Regelungen an einen Durchführungsvertrag (§ 12 Absatz 3a Satz 1) Gebrauch gemacht wird.

3.3 Inhalte kommunaler Einzelhandelskonzepte

Die Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche ist als Kerninhalt von kommunalen Einzelhandelskonzepten zu begreifen. Aus den Gestaltungsspielräumen der Bauleitplanung, den Vorgaben der Landesplanung und des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen lassen sich insgesamt folgende Aufgaben zur Erstellung kommunaler Einzelhandelskonzepte ableiten:⁷

- Aufbereitung des relevanten Tatsachenmaterials (Beschreibung der Gemeinde als Einzelhandelsstandort auch im Hinblick auf landes- und regionalplanerische Vorgaben, Ermittlung des konkreten Bestandes, Untersuchung der Entwicklungsmöglichkeiten im Hinblick auf potentielle Standorte und Erweiterungen, Kundenpotential im Einzugsbereich sowie zu erwartende generelle Entwicklungen im Einzugsbereich)
- Entwicklung konzeptioneller Darstellungen für eine funktionsgerechte Zentrenstruktur (Lage, Ausdehnung und Funktion Zentraler Versorgungsbereiche, Darstellung sonstiger Einzelhandelsagglomerationen und Nahversorgungsstandorte)⁸
- Ermittlungen und Vorschläge für eine ortstypische Sortimentsliste⁹

⁷ Die nachfolgende Auflistung dokumentiert U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn 2007, S. 239. Außerdem wird Bezug genommen auf vhw-Skript: Die Steuerung des Einzelhandels durch Landes- und Regionalplanung, kommunale Planung und interkommunale Kooperation, Hrsg. Olaf Bischopink und Ulrich Kuschnerus, Münster 2011, S. 11. Es besteht unmittelbarer Bezug zu BVerwG, Urt. V. 17.12.2009 – 4 C 1.08 und BVerwG, Beschluss vom 12.09.2009 – 4 B 5.09.

⁸ Zur Problematik der Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche siehe entsprechenden Abschnitt im vorliegenden Gutachten

⁹ Zur konkreten Ableitung der ortstypischen Sortimentsliste siehe Kapitel 9 im vorliegenden Gutachten

Kommunale Einzelhandelskonzepte gehören zu den sonstigen städtebaulichen Konzepten gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und haben hierdurch gewichtigen Belang in der Abwägung. Einzelhandelskonzepte sind jedoch nicht rechtlich bindend, auch wenn sie von den Kommunalparlamenten mit Mehrheit beschlossen wurden. Das heißt, dass *„[...] aus einer mangelnden Bindung von Zentrenkonzepten folgt, dass ihre Vorgaben im Rahmen der Abwägung aller städtebaulich erheblichen Belange zurückgestellt werden können [...]“*¹⁰

Wird jedoch ein in sich schlüssiges, nachvollziehbares Einzelhandelskonzept einer Bebauungsplanung zugrunde gelegt, so bedarf es keiner weiteren differenzierten Betrachtung.¹¹

Kommunale Einzelhandelskonzepte verlieren an Abwägungsrelevanz, je häufiger sie durchbrochen werden. Grundsätzlich geht aus der fehlenden rechtlichen Bindung hervor, dass sie durchbrochen werden dürfen. Konkret heißt es im BVerwG-Urteil vom 26.03.2009 (4 C 16.07):

*„Das Ausmaß der Durchbrechungen eines städtebaulichen Konzeptes bestimmt unabhängig von ihrer städtebaulichen Rechtfertigung des Gewichts, das dem Konzept in der Abwägung zukommt: Je häufiger und umfangreicher das Konzept bereits durchbrochen worden ist, desto geringer ist sein Gewicht als Belang der Standortpolitik.“*¹²

Aus den Zielen und Grundsätzen zur Einzelhandelssteuerung im Kontext des Landesentwicklungsplanes NRW in seiner Gesamtfassung von 25.01.2017 lassen sich folgende Standortkonzeptionen als Kernaufgabe kommunaler Einzelhandelskonzepte ableiten:

- Abgrenzung aller relevanten zentralen Versorgungsbereiche nach den tatsächlichen Gegebenheiten und den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Gemeinde. Unter Bezugnahme auf die spezifischen Siedlungsstrukturen und den daraus ableitbaren Versorgungsangeboten in einzelnen zentralen Versorgungsbereichen ist ein hierarchisches Netz Zentraler Versorgungsbereiche abzuleiten.
- Dokumentation ergänzender Nahversorgungsstandorte in integrierter Standortlage. Mit Blick auf die Angebotsstrukturen in Zentralen Versorgungsbereichen und die Versorgungssituation in einzelnen Wohngebieten sind ggfs. zusätzliche Ergänzungsstandorte zu definieren.
- Dokumentation vorhandener Nahversorgungsstandorte in nicht integrierter Standortlage. Eine Weiterentwicklung sollte sich an den Regelungen für den Bestandschutz orientieren.
- Beurteilung von Vorhaben im Kontext vorhabenbezogener Bebauungspläne hinsichtlich ihrer Kongruenz zu den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und konsequenten Einordnung in die im Einzelhandelskonzept abgeleiteten Zentrenstrukturen.

¹⁰ BVerwG, Urteil vom 29.01.2009 – 4 C 16.07

¹¹ BVerwG, Urteil vom 26.03.2009 – 4 C 21.07

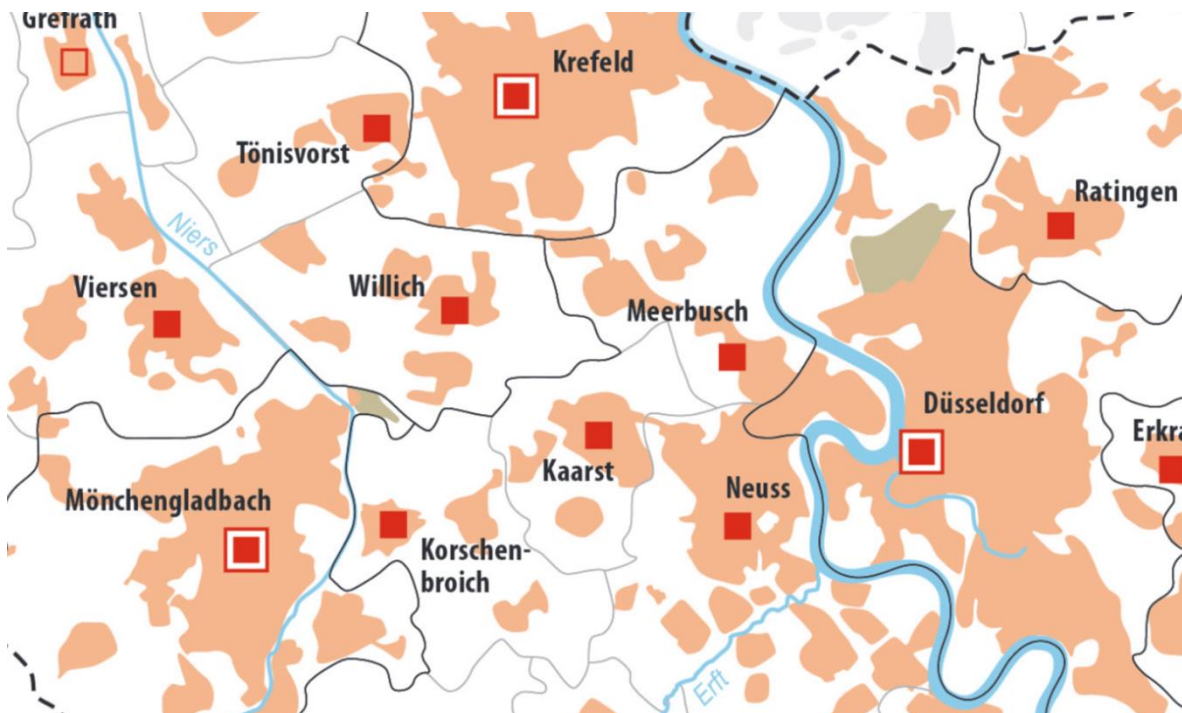
¹² BVerwG, Urteil vom 29.01.2009 – 4 C 16.07

4 Einzelhandelsstandort Kaarst – allgemeine Strukturdaten

Die Lage der Stadt Kaarst in der Region ist durch folgende Faktoren gekennzeichnet:

- In einem Radius von rd. 15 km um die Kaarster Innenstadt befinden sich mit den Städten Krefeld, Mönchengladbach und Düsseldorf drei Oberzentren. Darüber hinaus wird die interkommunale Wettbewerbssituation durch weitere Mittelzentren im Raum geprägt. Die Stadt Kaarst ist somit starken Wettbewerbseffekten in der Region ausgesetzt.
- An das überregionale Straßennetz ist die Stadt Kaarst über Autobahnanschlüsse an die Bundesautobahnen A 57 und A 52 sehr gut angebunden. Darüber hinaus besteht über mehrere S-Bahn-Anschlüsse im Kaarster Stadtgebiet eine direkte Anbindung an die Stadt Düsseldorf. Innerhalb des Kaarster Stadtgebietes besteht zudem ein dichtes Busliniennetz. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage der Stadt Kaarst in der Ballungszone Düsseldorf-Mönchengladbach-Krefeld konnte sich der Standort in den vergangenen Jahren zu einem attraktiven Wirtschaftsstandort in der Region entwickeln.

Abb. 12: Makrostandort Kaarst und zentrale Orte



Quelle: Regionalplan Düsseldorf (RPD) – Planentwurf, Stand Juni 2016, cima-Bearbeitung

Im Kaarster Stadtgebiet lebten zum Stichtag 31. Mai 2017 insgesamt 43.497 Einwohner. Die räumliche Gliederung der Stadt Kaarst umfasst die fünf Stadtteile Kaarst, Büttgen, Holzbüttgen, Vorst und Driesch. Der Stadtteil Kaarst stellt mit einem Bevölkerungsanteil von über 50 % den eindeutigen Einwohnerschwerpunkt im Stadtgebiet dar.

Abb. 13: Einwohner (Hauptwohnsitze) nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner (abs.)	Einwohneranteil in %
Kaarst	24.110	55,4
Büttgen	6.779	15,6
Holzbüttgen	6.195	14,2
Vorst	5.554	12,8
Driesch	845	1,9
sonstige	14	< 0,1
insgesamt	43.497	100%

Quelle: Stadt Kaarst, Melderegisterauswertung, Stand: 31.05.2017

Die amtliche Statistikstelle des Landes Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) weist für die Stadt Kaarst einen Bevölkerungsanstieg um 0,4 % bzw. rd. 180 Einwohner (gegenüber dem Basisjahr 2014) bis zum Jahr 2025 aus¹³. Die langfristige Prognose zur Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Kaarst geht jedoch von einem leichten Bevölkerungsrückgang um 0,9 % bis zum Jahr 2040 aus. Damit weist die Stadt Kaarst im Vergleich zum Bundesland Nordrhein-Westfalen (- 0,5 % bis zum Jahr 2040) einen vergleichbaren Entwicklungstrend auf.

¹³ IT.NRW, Landesdatenbank, Stand: 31.05.2017

5 Angebotssituation des Einzelhandelsstandortes Kaarst

5.1 Methodik der Erhebung

Im Oktober 2016 erfolgte eine Vollerhebung aller Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Kaarster Stadtgebietes, u. a. mit einer Aufnahme der Betriebe nach Standort, Verkaufsfläche, Branche und Betriebstyp. Die Erhebungsmethodik wurde vorab mit der Stadt Kaarst abgestimmt. Die cima verwendet für die Bestandsaufnahme einen eigenen Schlüssel, der zwischen 32 Branchen differenziert. Um eine möglichst genaue Sortimentsverteilung zu ermitteln, erfolgte die Zuordnung nicht nur nach dem Hauptsortiment der Betriebe, sondern wurde auch innerhalb der Betriebe bei vorhandenen Rand-/Teilsortimenten differenziert erfasst. Aufgrund der besseren Lesbarkeit wird der Einzelhandelsbestand im Folgenden in einer zusammengefassten Übersicht mit 15 Hauptwarengruppen dargestellt. Als Verkaufsflächen wurden grundsätzlich alle Flächen aufgenommen, die den Kunden zugänglich sind.

Diese Definition ist zum einen die cima-interne Vorgehensweise und zum anderen auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24. November 2005 zurückzuführen, nach dem alle Flächen zu berücksichtigen sind, die dem Verkauf der Ware förderlich sind. Neben den Vorkassenzonen, Windfängen und Leergutrückgaben sind dies die Flächenanteile hinter den Bedienungstheken in Lebensmittelvollsortimentern, Metzgereien und Bäckereien. Dagegen werden Lagerflächen, Personalräume sowie Warenauslagen im öffentlichen Raum, ebenso wie die Verkehrsflächen in Passagen oder Einkaufszentren, nicht berücksichtigt.

Neben einer Aufnahme der Einzelhandelsbetriebe ist v. a. für die Bewertung eines Zentrums auch die Erfassung ergänzender innenstadttypischer Nutzungen von Bedeutung. Die Erhebung dieser Betriebe erfolgte für die Bereiche der ausgewiesenen Zentralen Versorgungsgebiete im Kaarster Stadtgebiet. Als ergänzende Nutzungen wurden folgende Kategorien aufgenommen:

- Dienstleistungen (z.B. Friseure, Reisebüros, Ärzte, Reinigungen)
- Gastronomie / Hotellerie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Sonstiges Gewerbe / Handwerk

Die einzelhandelsnahen Dienstleistungen und die weiteren genannten Funktionen stiften einen zusätzlichen Nutzen für das Einkaufserlebnis, da sie die Funktionsvielfalt und -dichte in den Zentren erhöhen. Einige Dienstleistungsbranchen profitieren von den vorhandenen Passantenfrequenzen des Einzelhandels oder sind gar von ihnen abhängig, andere generieren durch eigene Zielkundschaft eine zusätzliche Belegung.

5.2 Vorhandener Einzelhandelsbesatz (Gesamtstadt)

Im Rahmen der Vollerhebung des Einzelhandels in der Stadt Kaarst wurden insgesamt 236 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 89.495 m² erhoben. Insgesamt erwirtschaften die Einzelhandelsbetriebe im Kaarster Stadtgebiet nach einer cima-Umsatzschätzung einen jährlichen Einzelhandelsumsatz von rd. 275,1 Mio. € (brutto). In der nachfolgenden Tabelle werden die strukturellen Ergebnisse hinsichtlich Betriebszahl, Verkaufsfläche und Umsatz, differenziert nach übergeordneten Warengruppen zusammengefasst.¹⁴

Folgende Befunde sind aus der Erhebung des Einzelhandelsbestandes hervorzuheben:

- Etwa 47 % aller im Kaarster Stadtgebiet erhobenen Einzelhandelsbetriebe sind in ihrem Kernsortiment dem persönlichen (bzw. kurzfristigen) Bedarf zuzuordnen. Der in diesen Betrieben erwirtschaftete Einzelhandelsumsatz beträgt knapp 41 % des gesamtstädtischen Umsatzes. V. a. die sog. nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, welche häufig mehrmals pro Woche nachgefragt werden spiegeln die hohe Versorgungsbedeutung dieser Sortimente im Kaarster Stadtgebiet wider.
- Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel umfasst insgesamt 82 Betriebe mit einer Verkaufsfläche etwa 17.000 m². Die Lebensmittelbetriebe realisieren einen Umsatz in Höhe von 84,7 Mio. €. Mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 19 % und einem Umsatzanteil in Höhe von ca. 31 % am gesamten Kaarster Einzelhandel stellt die Warengruppe einen Verkaufsflächen- und Umsatzschwerpunkt im Stadtgebiet dar.
- Im Hinblick auf die vorhandene Verkaufsflächenausstattung stellt die Warengruppe des Einrichtungsbedarfes den eindeutig dominierenden Anteil im Kaarster Stadtgebiet dar. Die Gesamtverkaufsfläche in dieser Warengruppe erreicht mehr als 40.000 m² (Verkaufsflächenanteil Gesamtstadt: ca. 47 %) und umfasst neben dem standortprägenden Anbieter IKEA eine Reihe weiterer großflächiger Möbelanbieter (u. a. POCO, MEDAKÜCHEN, MARKANT). Mit einem Umsatzanteil von etwa 35 % am gesamtstädtischen Einzelhandelsumsatz erreicht die Warengruppe trotz der hohen Verkaufsflächenausstattung nur einen vergleichbaren Anteil als es in den Warengruppen des täglichen Bedarfs der Fall ist. Dies verdeutlicht die im Allgemeinen geringeren Flächenproduktivitäten einiger langfristiger Bedarfsgüter, die einen vergleichsweise hohen Flächenbedarf zur Warenpräsentation erfordern.
- In den Warengruppen Bekleidung, Wäsche und Schuhe, Lederwaren, die typische Innenstadtleitsortimente darstellen, sind in der Summe 29 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.490 m² im Kaarster Stadtgebiet vorhanden. Auf gesamtstädtischer Ebene spielen diese Sortimente mit einem Verkaufsflächen- und Umsatzanteil von jeweils rd. 3 % lediglich eine untergeordnete Rolle. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die im Kaarster Stadtgebiet ansässigen Betriebe in den innenstadtrelevanten Sortimentsgruppen ausschließlich kleinteilig strukturiert sind und nur in einzelnen Fällen Verkaufsflächen von mehr als 100 m² je Einzelbetrieb aufweisen.

¹⁴ Die Einzelhandelsbestandsdaten berücksichtigen die Verkaufsfläche und die darauf prognostizierte Umsatzleistung des zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung im Bau befindlichen IKEA-Möbelmarktes am Standort Gewerbegebiet Kaarster Kreuz.

Abb. 14: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen in der Stadt Kaarst

cima Warengruppe	Anzahl Betriebe*	Verkaufsfläche in m ² **	Umsatz in Mio. €**
täglicher Bedarf insgesamt	112	19.895	111,2
Nahrungs- und Genussmittel	82	17.030	84,7
Gesundheits- und Körperpflege	17	2.010	23,9
Schnittblumen, Zeitschriften	13	855	2,7
Persönlicher Bedarf insgesamt	47	3.250	12,9
Bekleidung, Wäsche	22	2.160	7,4
Schuhe, Lederwaren	7	330	1,2
Uhren, Schmuck, med.-orth. Bedarf	18	760	4,3
Medien, Technik insgesamt	18	2.770	9,8
Bücher, Schreibwaren	7	900	2,8
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Foto	11	1.870	7,0
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	14	3.895	9,6
Sportartikel, Fahrräder	6	1.140	3,5
Spielwaren	2	260	0,8
Hobbybedarf, Zooartikel	6	2.495	4,6
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	13	5.525	15,0
Einrichtungsbedarf	18	42.755	96,6
Möbel, Antiquitäten	14	39.640	87,8
Heimtextilien	4	3.115	8,8
Baumarktartikel, Gartenbedarf	14	11.405	19,9
Einzelhandel insgesamt	236	89.495	274,4

* Zuordnung nach Hauptsortiment

** Bereinigte Verkaufsflächen- und Umsatzwerte, Teilflächen von Mehrbranchenbetrieben wurden den jeweiligen Warengruppen zugeordnet

Quelle: cima (2017; Erhebungsstand: 10/2016)

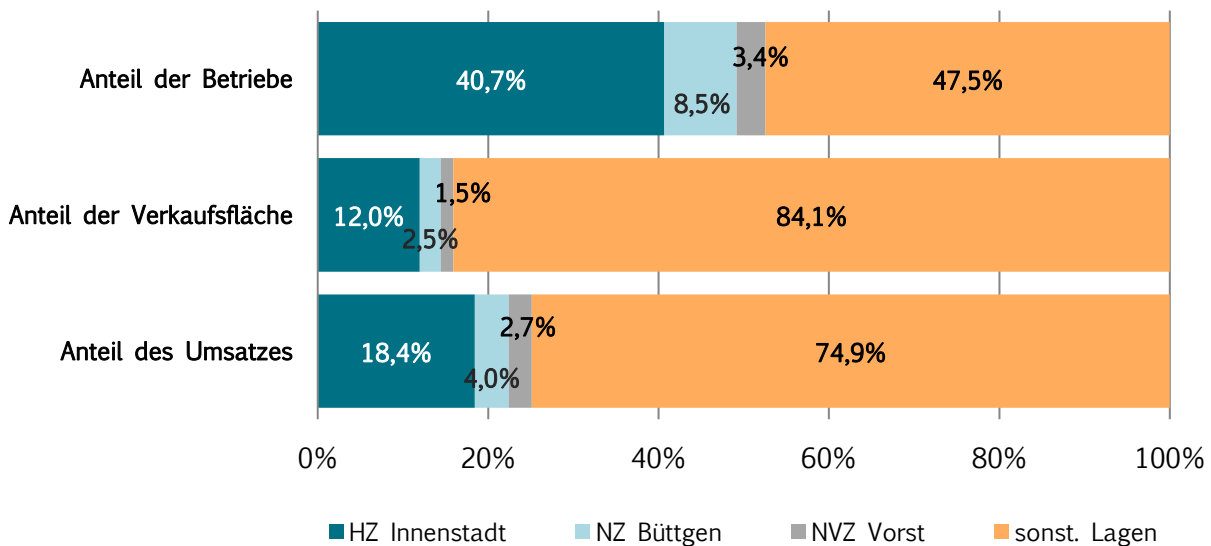
Die Berechnung der Umsätze erfolgte auf Basis von Flächenproduktivitäten (Brutto-Umsatz je m² Verkaufsfläche p. a.) für die insgesamt 32 Einzelbranchen gemäß cima-Systematik. Die Flächenproduktivitäten basieren auf den veröffentlichten Unternehmensdaten bundesweit tätiger Filialisten, relevanter Branchenreports und einer cima-internen Datenbank, die im Rahmen der Vor-Ort-Arbeiten an die örtliche Situation angepasst wurden.

5.3 Räumliche Verteilung des Einzelhandels im Kaarster Stadtgebiet

Bei der Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandels im Kaarster Stadtgebiet, differenziert nach verschiedenen Standortlagen zeigt sich, dass über 40 % aller Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Kaarst ansässig sind. Dieser vergleichsweise hohe Betriebsanteil in der Kaarster Innenstadt erwirtschaftet jedoch nur einen Umsatzanteil in Höhe von 18,4 % des gesamtstädtischen Umsatzes. Auch der Verkaufsflächenanteil liegt mit einem Anteil von 12 % in der Kaarster Innenstadt auf einem niedrigen Niveau. Die Anteile für die Kaarster Innenstadt spiegeln zum einen die stark kleinteilig geprägte Angebotssituation innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches wider, zum anderen werden insbesondere die Kriterien „Anteil Verkaufsfläche“ und „Anteil Umsatz“ ganz wesentlich durch die Etablierung mehrerer großflächiger Einzelhandelsbetriebe (insbesondere IKEA) außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche geprägt.

Lässt man bei der Betrachtung der Räumlichen Verteilung des Einzelhandelsbestandes in der Stadt Kaarst alleine den Betreiber IKEA mit einer zukünftigen Gesamtverkaufsfläche von rd. 25.000 m² unberücksichtigt, so ergäbe sich ein Verkaufsflächenanteil von knapp 17 % in der Kaarster Innenstadt. Der Umsatzanteil des Innenstadthandels würde sich auf über 27 % erhöhen.

Abb. 15: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsbestandes in Kaarst (Zentrale Versorgungsbereiche / sonstige Lagen)

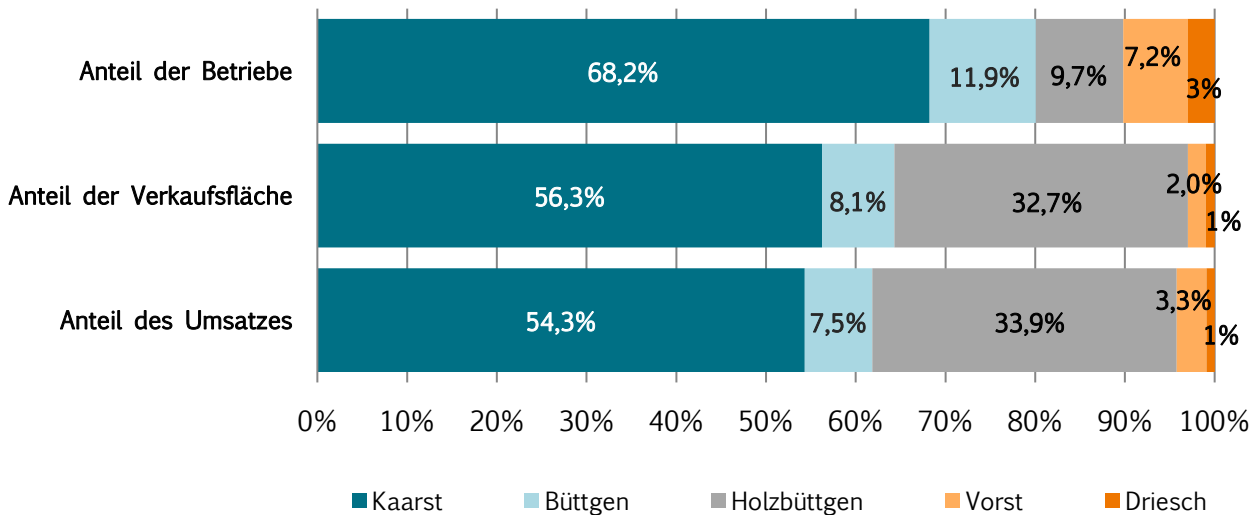


Quelle: cima (2017), Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche entsprechend den Aussagen in Kapitel 8

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung des Kaarster Einzelhandels auf die einzelnen Stadtteile zeigt sich mit einem Betriebs-, Verkaufsflächen- und Umsatzanteil von jeweils über 50 % die hohe Einzelhandelsbedeutung der Kaarster Kernstadt (Stadtteil Kaarst) auf gesamtstädtischer Ebene.

Die räumliche Verteilung des Einzelhandelsbestandes im Kaarster Stadtgebiet zeigt zunächst die insgesamt hohe Versorgungsbedeutung des Stadtteils Kaarst auf. Insgesamt sind mehr als zwei Drittel aller Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Kaarst verortet. Diese verfügen über einen Verkaufsflächenanteil von rd. 56 % und einem Umsatzanteil von ca. 54 % am gesamtstädtischen Einzelhandelsbestand. Unter Berücksichtigung der nur geringen Verkaufsflächen- und Umsatzanteile innerhalb des Kaarster Hauptzentrums spiegeln die Werte deutlich die Strukturen im Stadtteil mit einer Vielzahl flächenintensiver Betriebe (v. a. in den Gewerbegebieten Ost und West) wider. Der ebenfalls hohe Verkaufsflächen- und Umsatzanteil im Stadtteil Holzbüttgen ist auf den im Stadtteil gelegenen Gewerbegebietsstandort Kaarster Kreuz zurückzuführen, an dem im Oktober 2017 der zu Zeitpunkt der Erarbeitung des vorliegenden Gutachtens im Bau befindliche IKEA-Markt (Verlagerung von Düsselstraße) eröffnet hat.

Abb. 16: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsbestandes in Kaarst nach Stadtteilen



Quelle: cima (2017)

5.4 Einzelhandelszentralität in Kaarst nach Warengruppen

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

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

Abb. 17: Nachfragevolumen, Umsatz und Handelszentralität in Kaarst

cima Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Handelszentralität
täglicher Bedarf insgesamt	111,2	159,5	70
Nahrungs- und Genussmittel	84,7	107,5	79
Gesundheits- und Körperpflege	23,9	47,8	50
Schnittblumen, Zeitschriften	2,7	4,3	63
Persönlicher Bedarf insgesamt	12,9	44,7	29
Bekleidung, Wäsche	7,4	24,7	30
Schuhe, Lederwaren	1,2	8,1	15
Uhren, Schmuck, med.-orth. Bedarf	4,3	12,0	36
Medien, Technik insgesamt	9,8	28,3	35
Bücher, Schreibwaren	2,8	5,3	53
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Foto	7,0	23,0	30
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	9,6	15,0	64
Sportartikel, Fahrräder	3,5	8,9	39
Spielwaren	0,8	2,7	31
Hobbybedarf, Zooartikel	4,6	3,4	136
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	15,0	4,2	358
Einrichtungsbedarf insgesamt	96,6	20,1	481
Möbel, Antiquitäten	87,8	16,6	528
Heimtextilien	8,8	3,5	256
Baummarktartikel, Gartenbedarf	19,9	23,4	85
Einzelhandel insgesamt	274,4	295,1	93

Quelle: cima (2017)

Per Saldo signalisiert die ermittelte Handelszentralität von 93 in der Stadt Kaarst auf gesamtstädtischer Ebene zunächst lediglich leichte Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet. Rechnet man jedoch den umsatzstärksten Einzelhandelsbetrieb IKEA aus dem gesamtstädtischen Einzelhandelsumsatz heraus, ergibt sich eine gesamtstädtische Zentralitätskennziffer

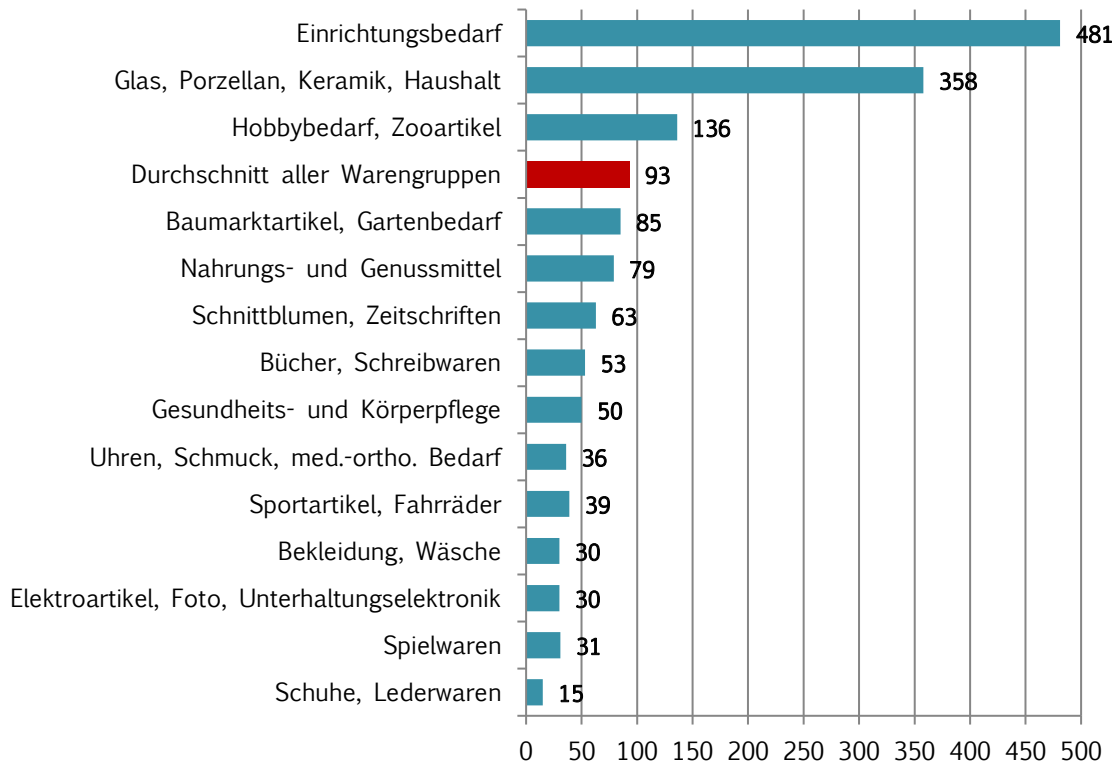
von lediglich etwa 65. Ohne Berücksichtigung der Umsatzleistung der sonstigen standortprägenden Möbelanbieter im Stadtgebiet errechnet sich sogar nur ein Zentralitätswert von 56. Unter Berücksichtigung dieser Besonderheit des Kaarster Einzelhandels wird deutlich, dass der örtliche Einzelhandel das vergleichsweise hohe Kaufkraftpotenzial in der Stadt Kaarst derzeit nur in einzelnen Warengruppen in einer angemessenen Größenordnung binden kann. Mit Blick auf die Wettbewerbsstandorte (Oberzentren Mönchengladbach, Krefeld, Düsseldorf sowie Mittelzentrum Neuss) mit mehreren oberzentralen Versorgungseinrichtungen (v. a. große Einkaufszentren), sind auch zukünftig nennenswerte Kaufkraftabflüsse aus dem Kaarster Stadtgebiet zu erwarten.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den vergangenen Jahren weiter gestiegen ist und sich darüber hinaus auch die regionale Wettbewerbssituation (u. a. Eröffnung MINTO in Mönchengladbach) sowie die Auswirkungen des Online-Handels auf die Umsatzleistungen im stationären Einzelhandel weiter verstärkt haben. Diese Entwicklungen wirken sich erschwerend auf die Steigerung der Einzelhandelszentralitäten aus. Vor diesem Hintergrund sollte die Stabilisierung der Zentralität in Kombination mit einer nachhaltigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung Ziel des kommunalen Handelns in Kaarst sein. Insbesondere sollten dazu Entwicklungen innerhalb der Geschäftszentren, aber auch eine geordnete und zielgerichtete Entwicklung der dezentralen Standortlagen beitragen.

In den Branchen des täglichen Bedarfs wird in der Stadt Kaarst eine Zentralität von 70 erreicht. Für die Branche Nahrungs-/ Genussmittel (NuG) kann eine Handelszentralität von 79 dokumentiert werden. Einem Einzelhandelsumsatz von 84,7 Mio. € steht hier ein Nachfragevolumen von 107,5 Mio. € gegenüber. Der Kaufkraftabfluss per Saldo beläuft sich somit auf knapp 23 Mio. €. Trotz der bestehenden Lebensmittelmärkte und einer räumlich weitgehend angemessenen Netzabdeckung mit Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels im Stadtgebiet kommt es damit bei der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu Kaufkraftabflüssen. Zukünftige Flächenentwicklungen bei Nahrungs- und Genussmitteln sind im Hinblick auf eine nachhaltige Sicherung der Versorgungsstruktur im Kaarster Stadtgebiet vorrangig auf die Zentralen Versorgungsbereiche zu lenken. Darüber hinaus sind Versorgungsstandorte außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche, die aufgrund ihrer siedlungs-räumlichen Lage zur Sicherung eines fußläufigen Versorgungsnetzes im Stadtgebiet beitragen, in ihrem Bestand zu sichern und entsprechend ihrer Versorgungssituation weiter zu entwickeln (vgl. dazu Ausführungen in Kapitel 7 „Nahversorgungskonzept“).

In der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege wird eine Zentralitätskennziffer von insgesamt 50 erreicht, so dass per Saldo etwa die Hälfte der im Kaarster Stadtgebiet vorhandenen sortimentsbezogene Kaufkraft derzeit aus dem Stadtgebiet abfließt. Mit Blick auf die Angebotsstrukturen im Kaarster Stadtgebiet wird deutlich, dass derzeit lediglich ein Drogeriemarkt im gesamten Stadtgebiet ansässig ist (ROSSMANN, Rathaus Arkaden). Hier bestehen aus Sicht der cima deutliche Entwicklungspotenziale um die bestehenden Kaufkraftabflüsse (z. B. DM Korschenbroich) reduzieren zu können.

Abb. 18: Ranking: warengruppenspezifische Handelszentralitäten in Kaarst (gesamt)



Quelle: cima (2017)

In den Branchen des persönlichen Bedarfes (u. a. Bekleidung, Schuhe) wird eine deutlich unterdurchschnittliche Handelszentralität von 29 erzielt. In diesem Bereich weisen v. a. die innenstadtprägenden Sortimente des persönlichen Bedarfs (Bekleidung, Schuhe) nur geringe Handelszentralitäten auf. Im Bekleidungssegment weist die Zentralitätskennziffer von 30 darauf hin, dass per Saldo nur etwa 30 % der örtlichen Kaufkraft in der Stadt Kaarst gebunden werden kann. In der Warengruppe Schuhe / Lederwaren liegt der Zentralitätswert bei lediglich 15. Neben den zum Teil umfassenden Angebotsstrukturen in einigen Umlandkommunen, die einen erheblichen Teil der Kaarster Kaufkraft binden können, sind die niedrigen Zentralitätskennziffern selbstverständlich auch auf derzeit nicht vorhandene Angebotsstrukturen im Stadtgebiet zurückzuführen. In diesem Zusammenhang ist nochmals auf die ausschließlich kleinteilige Struktur, v. a. in den Warengruppen des persönlichen Bedarfes im Stadtgebiet hinzuweisen. Größere Anbieter, welche über eine entsprechende kritische Masse und damit stärkere Magnetwirkung als Einzelbetrieb verfügen, bestehen derzeit in der Stadt Kaarst im Bereich des persönlichen Bedarfs nicht. Insbesondere für eine nachhaltige Weiterentwicklung des innerstädtischen Hauptgeschäftszentrums sollten entsprechende Flächenentwicklungen angestrebt werden.

Im Bereich der Warengruppe Baumarktartikel und Gartenbedarf verfügt die Stadt Kaarst über Fachmarktanbieter und kann entsprechend der aktuellen Ausstattung eine angemessene Zentralitätskennziffer von 85 erreichen. Verbleibende Entwicklungspotenziale in dieser Warengruppe sollten bei Bedarf über Optimierungsmaßnahmen bestehender Anbieter erfolgen.

Im langfristigen Bedarfsbereich werden darüber hinaus v. a. in der Warengruppe des Einrichtungsbedarfes sehr hohe Zentralitätskennziffern erreicht. Diese spiegeln in erster Linie

die regionale Bedeutung der Stadt Kaarst als IKEA-Standort wider. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Bedeutung der Stadt Kaarst als Möbelstandort nicht ausschließlich auf den Anbieter IKEA, wenngleich dieser den übergeordneten Magnetbetrieb in dieser Branche darstellt, zurückzuführen ist. In der Summe verfügen die sonstigen Möbelanbieter im Stadtgebiet (u. a. POCO, MEDA KÜCHEN, MARKANT, UNI-POLSTER) über eine Verkaufsfläche von knapp 20.000 m² (zum Vergleich: IKEA-Neubau ca. 25.000 m²) und tragen ihrerseits ebenfalls im erheblichem Maße zur dargestellten Zentralitätskennziffer in der Stadt Kaarst bei.

Aufgrund der Bedeutung der örtlichen Möbelanbieter auf den Einzelhandelsumsatz im Stadtgebiet wirken sich diese wesentlich auf die Zentralitätskennziffern einzelner Warengruppen und damit der Gesamtzentralität der Stadt Kaarst aus. Ergänzend zur bisherigen Betrachtung stellt die nachfolgende Übersicht die Zentralitätskennziffern ohne die Umsatzleistungen der Möbelmärkte¹⁵ im Stadtgebiet dar. Dabei werden alle Umsätze der Möbelanbieter, sowohl in deren Kernsortimenten, als auch in den Randsortimenten berücksichtigt.

Abb. 19: Nachfragevolumen, Umsatz und Handelszentralität in Kaarst (ohne Umsatzleistungen der Kern- und Randsortimente der Möbelmärkte im Stadtgebiet)

cima Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Handels- zentralität
täglicher Bedarf insgesamt	110,3	159,5	69
Nahrungs- und Genussmittel	83,8	107,5	78
Gesundheits- und Körperpflege	23,8	47,8	50
Schnittblumen, Zeitschriften	2,7	4,3	63
Persönlicher Bedarf insgesamt	12,6	44,7	28
Bekleidung, Wäsche	7,0	24,7	29
Schuhe, Lederwaren	1,2	8,1	15
Uhren, Schmuck, med.-orth. Bedarf	4,3	12,0	36
Medien, Technik insgesamt	5,8	28,3	20
Bücher, Schreibwaren	2,6	5,3	49
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Foto	3,2	23,0	14
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	7,4	15,0	49
Sportartikel, Fahrräder	2,6	8,9	29
Spielwaren	0,2	2,7	8
Hobbybedarf, Zooartikel	4,6	3,4	136
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	6,5	4,2	154
Einrichtungsbedarf insgesamt	4,0	20,1	20
Möbel, Antiquitäten	2,4	16,6	15
Heimtextilien	1,6	3,5	46
Baumarktartikel, Gartenbedarf	19,9	23,4	85
Einzelhandel insgesamt	166,5	295,1	56

Quelle: cima (2017)

¹⁵ ohne Umsatzleistungen der Anbieter IKEA, POCO, BABY ONE, MEDA KÜCHEN, UNI POLSTER, MARKANT MÖBEL und FISCHERS LAGERHAUS

Die nachfolgende Abb. 20 fasst die wesentlichen Kennwerte zur Charakterisierung des Kaarster Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene zusammen

Abb. 20: Übersicht Einzelhandelsrelevante Strukturdaten der Stadt Kaarst (Gesamtstadt)

Stadt Kaarst	
Einwohner (Stand: 31.05.2017)	43.497
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (2016)	115,2
Nachfragepotenzial (in Mio. €)	295,1
Einzelhandelbetriebe (Anzahl)	236
Verkaufsfläche (in m ²)	89.495
Verkaufsfläche pro Einwohner (in m ² / Einwohner)	
▪ alle Warengruppen	2,06
▪ in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	0,39
Einzelhandelsumsatz (in Mio. €)	274,4
Flächenproduktivität (in €/ m ²)*	3.066
Zentralität	93

* Flächenproduktivität: Umsatz (Brutto) je m² Verkaufsfläche pro Jahr
 Quelle: cima (2017)

Im Jahr 2015 lag die durchschnittliche Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel bei rd. 3.450 € je m² Verkaufsfläche¹⁶. Die ermittelte Flächenleistung in der Stadt Kaarst liegt über alle Betriebe hinweg bei einem Wert von 3.066 € je m² Verkaufsfläche und damit etwas unterhalb des Bundesdurchschnittes. Dieser Wert ist im Wesentlichen auf den hohen Verkaufsflächenanteil im Bereich des Möbeleinzelhandels innerhalb des Kaarster Stadtgebietes zurückzuführen. Aufgrund des vergleichsweise hohen Flächenbedarfes eines Möbelhauses erreichen diese entsprechend geringe Flächenproduktivitäten.

5.5 Entwicklung des Einzelhandelsbestandes in der Stadt Kaarst

Im Zeitraum Januar / Februar 2010 wurde letztmals eine gesamtstädtische Verkaufsflächenerhebung im Kaarster Stadtgebiet durchgeführt, so dass eine vergleichende Betrachtung der Bestandsdaten der Jahre 2010 und 2017 möglich ist. Für das Kaarster Stadtgebiet kann über einen Zeitraum von rd. 7 Jahren ein Rückgang der Betriebszahlen (- 34) bei einem deutlichen Anstieg der Verkaufsflächenausstattung (+ 20.515) im Stadtgebiet, welcher im Wesentlichen auf die Verlagerung des IKEA-Marktes zurückzuführen ist, festgestellt werden.

Bei dem Rückgang der Betriebszahlen bei gleichzeitigem Anstieg der Verkaufsflächen handelt es sich um eine bundesweit zu beobachtende Entwicklung. Diese Entwicklung ist auf

¹⁶ Retail Real Estate Report 2016 / 2017, Hahn Gruppe, Bergisch Gladbach

folgende wesentliche Ursachen zurückzuführen, die auch in der Stadt Kaarst zu beobachten sind:

- Rückzug des inhabergeführten Facheinzelhandels (u. a. wegen ungeklärter Nachfolge, zunehmender Wettbewerbsdruck)
- Nachnutzung von Einzelhandelsflächen durch Dienstleistungs- oder Gastronomiebetriebe
- Neuansiedlungen erfolgen häufig in Form flächenintensiver Fachmarktnutzungen
- Wegbrechen lokaler Versorgungsangebote (z. B. Schlecker, Ladenhandwerksbetriebe¹⁷)

Neben den ständig fortlaufenden Veränderungsprozessen im Einzelhandel sind die Flächenentwicklungen in der Stadt Kaarst im Wesentlichen auf die Verlagerung und deutliche Verkaufsflächenerweiterung des IKEA-Marktes zurückzuführen.

Zusammenfassend kann für die Stadt Kaarst unter Berücksichtigung des bestehenden starken Wettbewerbsumfeldes mit mehreren Mittel- und Oberzentren in räumlicher Nähe zum eigenen Stadtgebiet von einer Handelsstruktur gesprochen werden, die bei gesamtstädtischer Betrachtung maßgeblich durch das Angebot im Möbeleinzelhandel geprägt wird. Infolge der Neuausrichtung des IKEA-Marktes wird die Stadt Kaarst weiterhin an Attraktivität als Möbelstandort in der Region gewinnen. Gleichzeitig ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass insbesondere im Bereich des innenstadttypischen Einzelhandels weiterhin erhebliche Kaufkraftabflüsse aus dem Kaarster Stadtgebiet bestehen.

Abb. 21: Übersicht Entwicklung Kenndaten Einzelhandel 2010 - 2017

	2010	2017	Veränderungen 2010 - 2016	
			abs.	Tendenz
Anzahl der Betriebe	270	236	- 34	↘
Verkaufsfläche in m ²	68.980	89.495	+ 20.515	↗
Ø - Verkaufsfläche je Betrieb in m ²	255	379	+ 124	↗
Umsatz in Mio. €	234,6	274,4	+ 39,8	↗
Verkaufsfläche je Einwohner in m ²	1,65	2,06	+ 0,41	↗
Verkaufsfläche je Einwohner bei Nahrungs- und Genussmittel in m ²	0,33	0,39	- 0,06	↗
Zentralität	93	93	+/- 0	→

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebungen 2010 und 2016 (cima),
cima-Zusammenstellung 2017

¹⁷ Bäckereien / Metzgereien

6 Nachfragesituation

6.1 Marktgebiet des Kaarster Einzelhandels

Als Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Kaarst wird derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Einwohner den Handelsstandort Kaarst regelmäßig aufsuchen. Das Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Diese sind vor allem:

- Struktur und Verteilung des Einzelhandelsangebotes in Kaarst
- Branchenmix
- Anziehungskraft und Attraktivität ansässiger (Groß-)Betriebe
- Nähe zu Konkurrenzorten
- Angebot an Wettbewerbsstandorten
- Überschneidungen der Marktgebiete mit den Marktgebieten anderer Mittel- und Oberzentren in der Region
- Verteilung der Bevölkerung im Raum
- Verkehrsinfrastruktur
- Pendlerbewegungen (arbeits- und ausbildungsbedingt)

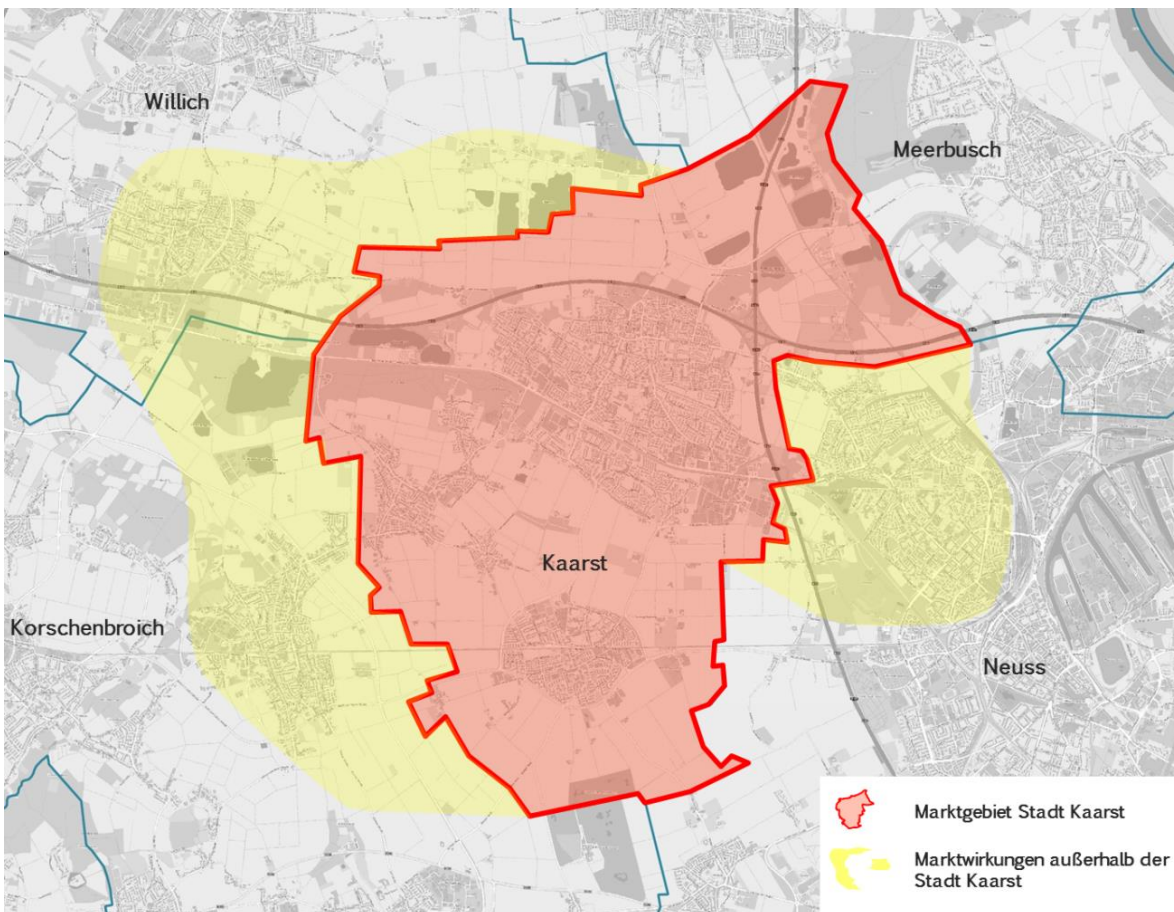
Bei der Abgrenzung des Marktgebietes des Kaarster Einzelhandels ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass nicht alle Betriebe in gleichem Maße in den Raum ausstrahlen. Die größte Anziehungskraft und Wirkung geht zweifelsfrei vom IKEA Einrichtungshaus aus, welches deutlich in die Region hinaus ausstrahlt (die spezifischen Effekte des Anbieters IKEA bleiben bei der Abgrenzung des Marktgebietes der Stadt Kaarst unberücksichtigt, da dieser den Blick auf die tatsächliche Versorgungsbedeutung der Stadt Kaarst als Mittelzentrum verzerren würde).

Auf Grundlage der durchgeführten Marktanalyse kann festgestellt werden, dass sich die Versorgungsbedeutung des Kaarster Einzelhandels mit Ausnahme einzelner Betriebe (v. a. aus der Möbelbranche) im Wesentlichen auf das eigene Stadtgebiet selbst bezieht. Auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungsschritte ist davon auszugehen, dass der überwiegende Anteil des örtlichen Einzelhandelsumsatzes im Bereich des periodischen und täglichen Bedarfs aus dem Kaarster Stadtgebiet selbst generiert wird. Dies konnte zudem durch eine im Dezember 2016 / Januar 2017 durchgeführte Kurzbefragung zur Kundenherkunft durch die örtlichen Einzelhändler bestätigt werden. Insgesamt hatten 25 Einzelhändler (11 % aller Einzelhandelsbetriebe) eine Darstellung des jeweiligen Marktgebietes mitgeteilt. In diesem Zusammenhang gaben alle Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment im periodischen Bedarf an, zwischen 80 % und 100 % ihres Umsatzes durch Kunden aus der Stadt Kaarst selbst zu generieren. Mit zunehmender Langlebigkeit der Sortimente nimmt dieser Anteil ab. Im Möbelsegment kann zudem ein überörtliches Marktgebiet bedient werden. Dies spiegelt jedoch ausschließlich die Marktwirkungen eines in der Stadt Kaarst vertretenen Spezialsortiments wider.

Zusammenfassend lässt sich als Marktgebiet für den Kaarster Einzelhandel im Wesentlichen das eigene Stadtgebiet definieren. Darüber hinaus bestehen auch Marktwirkungen mit den an das Kaarster Stadtgebiet angrenzenden Teilbereichen der Umlandkommunen (v. a. Willich, Korschenbroich und Neuss), wengleich die Kaufkraftzuflüsse aus diesen Bereichen lediglich einen geringen Umfang am gesamten Handelsvolumen der Stadt Kaarst ausmachen dürften.

Die räumliche Abgrenzung des Marktgebietes des Kaarster Einzelhandels stellt eine wichtige Grundlage zur Ermittlung der zur Verfügung stehenden Kaufkraft bei der Bewertung von Einzelhandelsansiedlungen dar. Es umfasst den Bereich, aus dem die Kunden einen Handelsstandort regelmäßig aufsuchen.

Abb. 22: Marktgebiet des Kaarster Einzelhandels



cima Bearbeitung (2017)

6.2 Nachfragepotenzial für den stationären Einzelhandel im Kaarster Marktgebiet

Das Kaufkraftpotenzial des Kaarster Einzelhandels ergibt sich im Wesentlichen aus der vorhandenen Nachfrage innerhalb des eigenen Stadtgebietes.

Die Berechnung des Nachfragepotenzials¹⁸ erfolgt auf der Basis der gemeindeschaffen Einwohnerzahlen und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer. Es wird ein Ausgabesatz pro Kopf im stationären Einzelhandel von 5.890€¹⁹ für das Jahr 2017 zugrunde gelegt (Bundesdurchschnitt), der an das Niveau der Stadt Kaarst mit Hilfe des örtlichen Kaufkraftkoeffizienten angepasst wurde. Der Kaufkraftkoeffizient der Stadt Kaarst liegt mit einem Wert von 115,2²⁰ bereits deutlich über dem Bundesdurchschnitt (= 100). Der einzelhandelsrelevante Ausgabesatz eines jeden Einwohners der Stadt Kaarst entspricht, angepasst an die örtliche Kaufkraft, 6.785 € / Jahr.

Abb. 23: Nachfragepotenzial für den stationären Einzelhandel in der Stadt Kaarst

cima Warengruppe	Kaufkraft in Mio. €
täglicher Bedarf insgesamt	159,5
Nahrungs- und Genussmittel	107,5
Gesundheits- und Körperpflege	47,8
Schnittblumen, Zeitschriften	4,3
persönlicher Bedarf insgesamt	44,7
Bekleidung, Wäsche	24,7
Schuhe, Lederwaren	8,1
Uhren, Schmuck, med.-orth. Bedarf	12,0
Medien, Technik insgesamt	28,3
Bücher, Schreibwaren	5,3
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Foto	23,0
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	15,0
Sportartikel, Fahrräder	8,9
Spielwaren	2,7
Hobbybedarf, Zooartikel	3,4
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	4,2
Einrichtungsbedarf	20,1
Möbel, Antiquitäten	16,6
Heimtextilien	3,5
Baumarktartikel, Gartenbedarf	23,4
Summe	295,1

Quelle: cima (2017)

¹⁸ Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung der Stadt Kaarst, die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

¹⁹ Quelle: cima (2017)

²⁰ Quelle: Michael Bauer Research GmbH (2016)

Insgesamt kann das dem stationären Einzelhandel zugrundeliegende Nachfragepotenzial der Kaarster Wohnbevölkerung auf rund 295,1 Mio. € beziffert werden. Davon entfallen etwa 159,5 Mio. € (bzw. rd. 54 %) auf den periodischen Bedarf. Im aperiodischen Bedarfsbereich beläuft sich das Nachfragepotenzial auf rd. 135,6 Mio. € (bzw. ca. 46 %). Vor dem Hintergrund der derzeitigen Wettbewerbssituation im Raum ist davon auszugehen, dass sich das Marktgebiet des Kaarster Einzelhandels auch zukünftig nicht wesentlich verändern wird.

Als wichtige Zielsetzung ist demnach zunächst die Erhöhung der Kaufkraftbindung innerhalb des Kaarster Stadtgebietes selbst zu nennen. In diesem Zusammenhang sollten der Sicherung bzw. dem Ausbau des innenstadtrelevanten Einzelhandels in der Kaarster Innenstadt eine erhöhte Priorität zukommen. Dies gilt auch vor dem Hintergrund regionalbedeutsamer Entwicklungen außerhalb des Stadtgebietes (z. B. Einkaufszentren MINTO in Mönchengladbach oder RHEINPARK-CENTER Neuss), die sich auf die Marktdurchdringung des Kaarster Einzelhandels auswirken.

7 Nahversorgungskonzept

Eine der wesentlichen übergeordneten Zielsetzungen der Kaarster Einzelhandelsentwicklung ist die Sicherung und Weiterentwicklung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung für die Bürger im Kaarster Stadtgebiet.

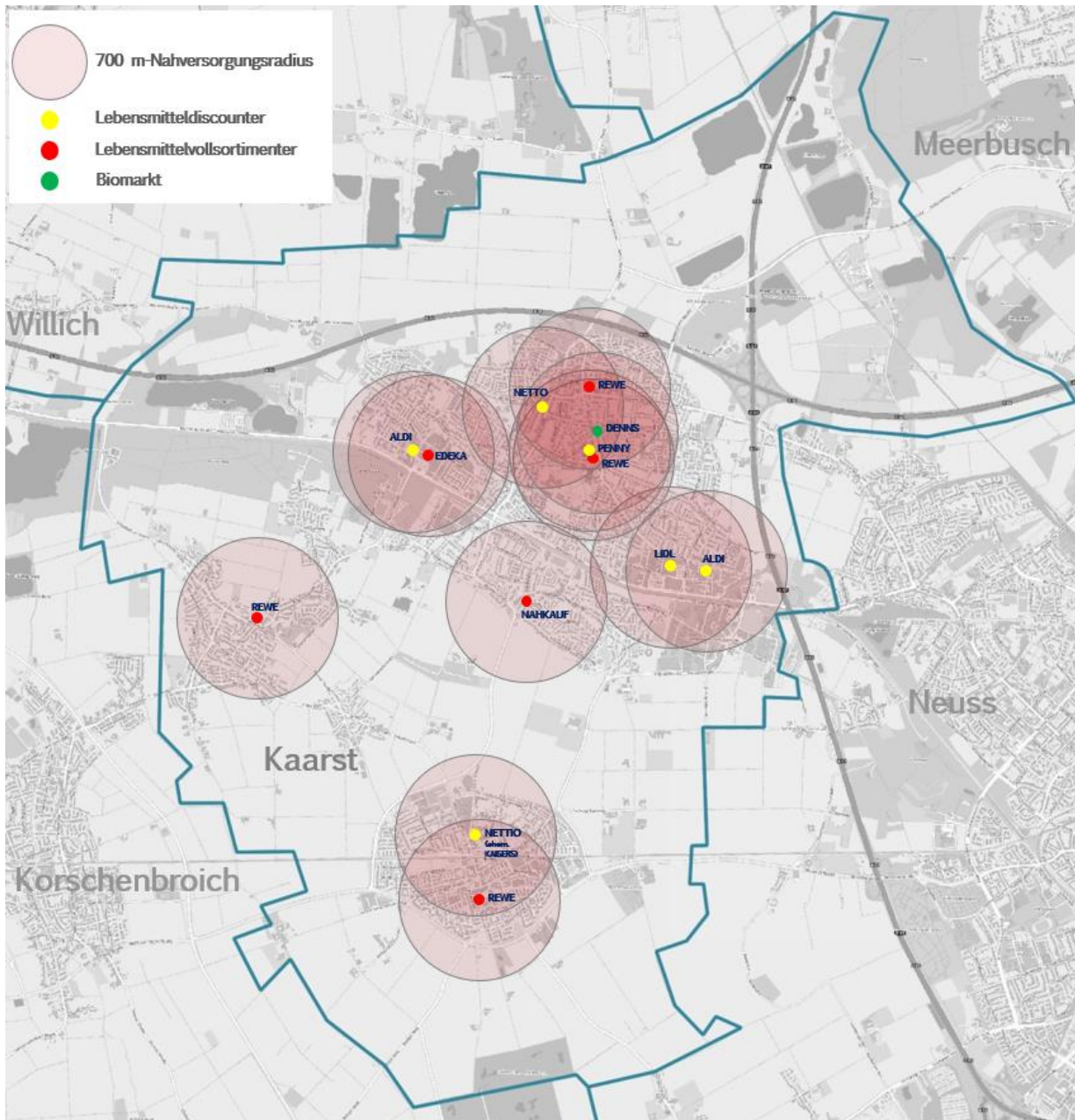
Unter Nahversorgung wird die Versorgung der örtlichen Wohnbevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs, aber auch ergänzenden Dienstleistungsangeboten (z. B. Banken, Post, Friseur) verstanden. Diese sollte möglichst wohnortnah erfolgen. Da die Versorgung mit Lebensmitteln den wichtigsten Baustein der wohnortnahen Versorgung darstellt, wird im folgenden Nahversorgungskonzept der konzeptionelle Schwerpunkt auf die Lebensmittelbranche gelegt.

Neben zahlreichen kleineren Lebensmittelangeboten (u. a. Bäcker, Metzger), die für die umliegende Wohnbevölkerung oft eine sehr bedeutende kleinteilige Grundversorgungsfunktion übernehmen, stellen die klassischen Lebensmittelmärkte / Systemanbieter (Discounter, Supermärkte, SB-Warenhäuser) in der Regel die Hauptträger einer umfassenden Nahversorgung dar. Der nachfolgenden Abbildung ist die übergeordnete Versorgungsstruktur im Lebensmittelbereich (Discounter, Supermärkte, Biomarkt) in Kaarst zu entnehmen. Um die räumliche Abdeckung der Versorgung im Stadtgebiet aufzuzeigen, sind darüber hinaus schematisch fußläufige Einzugsbereiche mit einem Radius von 700 m dargestellt. Der 700 m-Radius ist dabei als Durchschnittswert für alle Altersgruppen zu verstehen, für weniger mobile Kunden sind kürzere Distanzen anzusetzen.

Mit Blick auf die nachfolgende Abbildung ist zunächst festzustellen, dass für weite Teile des Kaarster Stadtgebietes eine fußläufige Nahversorgungsstruktur vorgehalten werden kann. Aus der alleinigen Betrachtung dieser Versorgungsbereiche der bestehenden Lebensmittelmärkte im Kaarster Stadtgebiet lassen sich jedoch keine abschließenden Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Sicherung bzw. einen angemessenen Ausbau der örtlichen Versorgungsstruktur ableiten. Zum einen lässt die Betrachtung der Nahversorgungsradien keinen Rückschluss auf die Qualität der jeweiligen Versorgungseinrichtung zu, zum anderen bleiben bei dieser Betrachtungsweise auch städtebauliche Zäsuren oder die örtlichen naturräumlichen Gegebenheiten unberücksichtigt.

Diesem Umstand wird im Rahmen der nachfolgenden Bewertung der Versorgungssituation in der Stadt Kaarst Rechnung getragen.

Abb. 24: Nahversorgungsstruktur in Kaarst (700 m-Nahversorgungsradius)



Quelle: cima (2017), Kartengrundlage: OpenStreetmap-Mitwirkende 2017

7.1 Aktuelle Versorgungsstrukturen in Kaarst

Die Analyse der Nahversorgungssituation unter Einbeziehung der räumlichen Verteilung der Lebensmittelmärkte in Kaarst verdeutlicht, dass in weiten Teilen des Stadtgebietes eine angemessene Netzabdeckung mit Lebensmittelanbietern dargestellt werden kann. Die Betrachtung der Gesamtausstattung zeigt zudem, dass die gängigen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Discounter, Vollsortimenter) im Stadtgebiet jeweils mehrfach vorhanden sind und durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) ergänzt werden.

Abb. 25: Übersicht der Lebensmittelmärkte in Kaarst

Name	Betriebstyp	Standort	Verkaufsfläche
EDEKA	Supermarkt	Gustav-Heinemann-Straße, Kaarst	ca. 2.650 m ²
REWE	Supermarkt	Neusser Straße, Kaarst	ca. 1.500 m ²
REWE	Supermarkt	Berliner Platz, Büttgen	ca. 1.200 m ²
LIDL	Discounter	Girmes-Kreuz-Straße, Kaarst	ca. 1.200 m ²
REWE	Supermarkt	Sankt-Eustachius-Platz, Vorst	ca. 1.180 m ²
REWE	Supermarkt	Am Neumarkt, Kaarst	ca. 1.100 m ²
ALDI	Discounter	Königsberger Straße, Kaarst	ca. 900 m ²
ALDI	Discounter	Ludwig-Erhard-Straße, Kaarst	ca. 880 m ²
NETTO	Discounter	Martinusstraße, Kaarst	ca. 680 m ²
PENNY	Discounter	Am Maubishof, Kaarst	ca. 570 m ²
NETTO*	Discounter	Luisenstraße, Büttgen	ca. 490 m ²
DENNS BIOMARKT	Biomarkt	Maubisstraße, Kaarst	ca. 450 m ²

* ehem. KAISERS
 Quelle: cima (2017)

Als Indikator zur Bewertung der Verkaufsflächenausstattung einer Kommune kann die sog. Verkaufsflächendichte herangezogen werden. Die Flächendichte beschreibt die Relation der Flächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln zu den Einwohnern in der Stadt Kaarst. Eine angemessene Versorgungsstruktur wird bei Werten zwischen 0,35 – 0,45 m² Verkaufsfläche je Einwohner angenommen. Während die Versorgungskennziffern in kleineren Mittelstädten im ländlichen Raum nicht selten bei Werten von rd. 0,50 m² je Einwohner liegen, erreichen viele Großstädte häufig Werte, welche unter 0,40 m² je Einwohner liegen. Hintergrund ist die Versorgungsfunktion der Mittelstädte im ländlichen Raum auch für Teile

der Umlandkommunen, während sich das Nahversorgungsangebot der größeren Städte i.d.R. ganz überwiegend an die eigene Wohnbevölkerung richtet.

In der Stadt Kaarst steht einem Einwohnerpotenzial von rd. 43.500 eine Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelsegment von insgesamt ca. 17.000 m² (Gesamtfläche inkl. Bäckereien, Metzgereien u. a.) gegenüber. Daraus ergibt sich eine derzeitige Verkaufsflächendichte von 0,39 m² je Einwohner im Stadtgebiet. Damit verfügt die Stadt Kaarst aus rein quantitativer Sicht über eine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelsegment auf gesamtstädtischer Ebene.

Abb. 26: Übersicht Lebensmittelausstattung in den Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner (abs.)	VKF Nahrungs- und Genussmittel (in m ²)	VKF Nahrungs- und Genussmittel/ Einwohner (in m ² / Ew.)	Hauptträger der Nahversorgung
Kaarst	24.110	11.830	0,49	REWE (2x), NETTO, PENNY, DENNS BIONMARKT, EDEKA, ALDI (2x), LIDL
Büttgen	6.779	1.870	0,28	REWE, NETTO
Holzbüttgen	6.195	1.480	0,24	NAHKAUF
Vorst	5.554	1.255	0,23	REWE
Driesch	845	595	0,70	HOFLADEN COENEN, LAMMERTZHOF
Insgesamt	43.497*	17.030	0,39	

* inkl. 14 noch nicht der Gebietsgliederung zugeordnete Personen (Neubaugebiete)

Quelle Einwohnerzahlen: Stadt Kaarst: Melderegisterauswertung, Stand 31.05.2017 / cima Einzelhandelserhebung 2016

Die Nahversorgungssituation in den einzelnen Stadtteilen ist wie folgt zu bewerten:

- Im **Stadtteil Kaarst** besteht aus quantitativer Sicht eine leicht überdurchschnittliche Flächenausstattung im Lebensmittelsegment. Neben den im Innenstadtbereich bestehenden Lebensmittelmärkten REWE (2x), NETTO, PENNY und DENNS BIOMARKT tragen auch die in den Gewerbegebietsstandorten Ost (mit ALDI und LIDL) sowie West (mit EDEKA und ALDI) ansässigen (z. T. großflächigen) Lebensmittelmärkte zur ermittelten Flächenausstattung bei. Neben den größeren Lebensmittelmärkten sind im Stadtteil Kaarst zudem eine Vielzahl von kleinteiligen Nutzungen mit einem Kernsortiment im Lebensmittelbereich vorhanden. Bereits auf die innerhalb des Kaarster Hauptgeschäftszentrums vorhandenen kleinteiligen Anbieter (u. a. Bäckereien, Metzger, Kiosk, Feinkost) entfällt eine Verkaufsfläche von rd. 850 m² im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Diesen kleinteiligen

Angebotsformen kommt somit im Stadtteil Kaarst ebenfalls eine bedeutende Rolle im Hinblick auf die Ausstattung im Lebensmittelsegment zu.

Unter qualitativen Gesichtspunkten ist darauf hinzuweisen, dass v. a. die Verkaufsflächendimensionierung des am Standort Maubishof ansässigen PENNY Lebensmitteldiscounters bereits deutlich unterhalb aktueller Marktanforderungen liegt. Auch der in den Rathaus Arkaden (Neumarkt) ansässige REWE-Markt weist eine im Vergleich zu modernen Märkten geringe Gesamtverkaufsfläche auf. Die genannten Lebensmittelmärkte stellen für die jeweiligen Standortbereiche innerhalb der Kaarster Innenstadt wichtige Frequenzbringer dar und sind somit auch für das jeweilige Standortumfeld von besonderer Bedeutung.

- ➔ Aus versorgungsstruktureller Sicht weist der Stadtteil Kaarst eine insgesamt angemessene Verkaufsflächenausstattung im Nahrungs- und Genussmittelsegment auf. Grundsätzlich positiv ist zu werten, dass im Stadtteil Kaarst beide prägenden Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Vollsortimenter und Discounter) mehrmals vorhanden sind und der Stadtteil somit einen attraktiven Betriebstypenmix aufweist. Mit Blick auf vorhandenen Anbieter ist jedoch festzustellen, dass die bestehenden Lebensmittelmärkte im Hauptgeschäftsbereich (v. a. Standorte Maubishof, Rathaus-Arkaden) über vergleichsweise geringe Gesamtverkaufsflächen verfügen. Da diese Anbieter maßgeblich die Grundfrequenz des innerörtlichen Hauptgeschäftsbereiches prägen ist darauf zu achten, dass diese Betriebe auch langfristig zeitgemäß am Markt positioniert werden können. Dementsprechend sollten zukünftige Flächenentwicklungen im Stadtteil Kaarst vorrangig auf Standorte innerhalb des Kaarster Hauptgeschäftszentrums gelenkt werden (siehe dazu auch standortbezogene Handlungs- und Steuerungsempfehlungen in den Kapiteln 10 – 12).
- Aus rein quantitativer Sicht weist der **Stadtteil Büttgen** mit einer Verkaufsflächendichte von 0,28 m² je Einwohner eine unterdurchschnittliche Ausstattung im Lebensmittelsegment auf. Innerhalb des mit rd. 6.780 Einwohnern besiedelten Stadtteils befinden sich die beiden Lebensmittelmärkte NETTO (Luisenstraße, ehem. KAISERS) und REWE am Standort Berliner Platz. Beide vorhandenen Märkte erreichen eine hohe Versorgungsbedeutung für den Stadtteil Büttgen selbst.
 - ➔ Unter Berücksichtigung des im Oktober 2016 eröffneten REWE Lebensmittelmarktes am Standort Berliner Platz sowie der erfolgten Nachnutzung des ehemaligen KAISERS-Marktes am Standort Luisenstraße durch den Anbieter NETTO verfügt der Stadtteil Büttgen gegenwärtig über beide gängigen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Vollsortimenter und Discounter) und damit über einen angemessenen Betriebstypenmix. Diese Angebotsstruktur gilt es im Stadtteil Büttgen zu erhalten. Da die Immobile des ehemaligen KAISERS durch den aktuellen Mieter NETTO lediglich bis Ende September 2019 zwischengenutzt werden kann, sind bereits frühzeitig Nutzungsoptionen zu erarbeiten, um die Nahversorgungsstruktur im Stadtteil auch langfristig erhalten zu können. Bereits vorliegende Planungen sehen den Neubau eines Lebensmitteldiscounters als Ersatz für den aktuell bestehenden kleinflächigen NETTO-Markt vor. Die CIMA hat bereits im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme die städtebauliche Ver-

träglichkeit für einen Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² ermittelt.²¹

- Der **Stadtteil Holzbüttgen** weist in der Gesamtschau eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte von 0,24 m² je Einwohner im Lebensmittelsegment auf. Wichtige Versorgungsfunktion übernimmt im Stadtteil ein kleinflächiger NAHKAUF Lebensmittelmarkt am Standort Königstraße. Aufgrund der geringen Verkaufsflächendimensionierung des Anbieters beschränkt sich die Versorgungsfunktion im Schwerpunkt jedoch auf das unmittelbare Wohnumfeld. Sonstige Versorgungsstandorte außerhalb des Stadtteils Holzbüttgen übernehmen derzeit einen nicht unerheblichen Teil der Versorgungsfunktion. Vor dem Hintergrund der räumlichen Nähe sowie der umfassenden Angebotsstrukturen dürfte der Standort Gewerbegebiet West im Stadtteil Kaarst (mit u. a. EDEKA, ALDI) einen nennenswerten Teil der Versorgung für den Stadtteil Holzbüttgen übernehmen.
 - ➔ Aus rein versorgungsstruktureller Sicht besteht Handlungsbedarf zur Verbesserung der Nahversorgungsfunktion innerhalb des Stadtteils Holzbüttgen. Die vorhandenen Versorgungseinrichtungen (insbesondere NAHKAUF, Königstraße) sind derzeit nicht in der Lage, einen vollständigen Versorgungsauftrag für die rd. 6.200 Einwohner des Stadtteils zu erfüllen. Neben dem genannten kleinflächigen NAHKAUF-Markt weist das örtliche Angebot ausschließlich einzelne kleinteilige Nutzungen mit ergänzenden Versorgungsfunktionen (u. a. Getränkeanbieter, Bäckerei, Hofladen) auf. Vor dem Hintergrund der räumlichen Lage des Stadtteils Holzbüttgen unmittelbar südlich des Stadtteils Kaarst übernehmen auch die in den Gewerbegebietslagen Ost und West (Stadtteil Kaarst) vorhandenen Lebensmittelmärkte derzeit Versorgungsfunktion für die Einwohner des Stadtteils Holzbüttgen. Gegenwärtig bestehen im Stadtteil keine nennenswerten Flächenpotenziale zum Ausbau der Nahversorgung. Dies gilt sowohl für die Errichtung neuer Handelsimmobilien, als auch für die Erweiterung der bestehenden Angebotsstrukturen. Die Bestandssicherung des derzeit am Standort Königstraße bestehenden kleinflächigen Lebensmittelmarktes NAHKAUF sollte trotz der immobilienseitigen Defizite (v. a. geringe Verkaufsfläche, geringes Stellplatzangebot) Priorität genießen.
- Innerhalb des Kaarster **Stadtteils Vorst** steht einem Potenzial von rd. 5.550 Einwohnern eine Verkaufsfläche im Lebensmittelsegment von 1.255 m² gegenüber. Aus diesem Verhältnis lässt sich eine Flächendichte bei Nahrungs- und Genussmitteln von 0,23 m² je Einwohner im Stadtteil ableiten. Auch im Stadtteil Vorst ist somit aus rein quantitativer Sicht eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte festzustellen. Mit den Lebensmittelanbietern REWE ist jedoch ein zeitgemäßer Lebensmittelmarkt in Zentraler Lage im Stadtteil verortet, der einen erheblichen Anteil der örtlichen Lebensmittelkaufkraft im Stadtteil binden kann. Aus versorgungsstruktureller Sicht hat die Etablierung eines modernen Lebensmittelmarktes am Standort St.-Eustachius-Platz eine deutliche Verbesserung im Bereich der Nahversorgung bewirkt.

²¹ Im Sinne einer worst-case-Betrachtung konnte die städtebauliche Verträglichkeit für einen Lebensmitteldiscountmarkt des in Deutschland vertretenen Branchenführers ALDI ermittelt werden. Da dieser Betreiber die höchsten Umsatzleistungen je m² Verkaufsfläche im Discountsegment generiert (sog. Flächenproduktivität), ist die Verträglichkeit Betreiberunabhängig zu sehen. Die geprüfte Verkaufsfläche von 1.000 m² ist als maximale Gesamtverkaufsfläche für den Standort Luisenstraße zu verstehen.

- Trotz der vergleichsweise niedrigen Verkaufsflächendichte im Stadtteil Vorst besteht derzeit kein akuter Handlungsbedarf zum weiteren Ausbau der örtlichen Versorgungsfunktion. Der Stadtteil Vorst verfügt in zentraler Lage über einen zeitgemäß aufgestellten Lebensmittelvollsortimenter der die Versorgungsfunktion im Stadtteil sicherstellt. Der vorhandene Markt ist in Kombination mit weiteren Versorgungseinrichtungen im unmittelbaren Standortumfeld (u. a. Bäcker, Apotheke) als standortangemessene Versorgungseinrichtung für den Stadtteil Vorst zu bewerten. Die bestehende Struktur ist in ihrem Bestand zu sichern und kann entsprechend der Versorgungsfunktion für den Stadtteil zukünftig an aktuelle Markterfordernisse angepasst werden. Vor dem Hintergrund der bislang leicht unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelsegment sind entsprechende Entwicklungspotenziale darstellbar.

- Für den **Stadtteil Driesch** kann aus rein quantitativer Sicht eine vergleichsweise hohe Verkaufsflächendichte im Nahrungs- und Genussmittelsegment von 0,7 m² je Einwohner festgestellt werden. Dieser Hohe Wert ergibt sich jedoch ausschließlich durch das Vorhandensein zweier größerer Hofverkäufe im Stadtteil. Im Verhältnis zum geringen Potenzial von rd. 850 Einwohnern ergibt sich somit der rechnerisch hohe Wert.
 - Klassische Versorgungsstrukturen im Sinne eines Lebensmittelmarktes bestehen im dörflich geprägten Stadtteil Driesch nicht. Entsprechende Ansiedlungen größeren Zuschnitts sind vor dem Hintergrund des nur geringen Einwohner- und Kaufkraftpotenzials im Nahbereich nicht zu erwarten. Die Versorgungsfunktion für die Bewohner des Stadtteils werden auch zukünftig im Wesentlichen durch die bestehenden Lebensmittelmärkte in den Stadtteilen Vorst und Büttgen übernommen werden.

8 Zentren- und Standortkonzept für die Stadt Kaarst

8.1 Zum Begriff des Zentralen Versorgungsbereichs

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

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

Das Bundesverwaltungsgericht verwendet eine Definition des Begriffs „Zentraler Versorgungsbereich“, die bereits in zahlreichen Urteilen und Beschlüssen zitiert wurde und daher als allgemeingültig gelten kann:

„Zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB sind nach der Rechtsprechung des Senats räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, kann einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bilden. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Zentralität kann durchaus kleinteilig sein.“²²

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

- Innerhalb eines Gemeindegebietes sind entsprechend der festgelegten Zentren die Zentralen Versorgungsbereiche räumlich abzugrenzen.

²² BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 2.08

- Die Rechtsprechung hat klargestellt, dass eine Stadt mehrere Zentrale Versorgungsbereiche ausweisen kann. Dies gilt insbesondere für polyzentrisch strukturierte Städte mit eigenständigen Stadtteilen und Siedlungsbereichen oder Städte mit ausgeprägten Stadtteilstrukturen und deutlicher Aufteilung von Versorgungsbereichen.²³
- Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein. Es reicht nicht aus, sie vage, z. B. als kreisförmige Markierung, zu definieren. Es hat eine parzellenscharfe Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im Zentralen Versorgungsbereich liegen und somit schützenswert sind.²⁴
- Für die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche sind die nachfolgend aufgeführten Kriterien zu beachten: Vielfalt und Umfang der Angebote, Nutzungsmix, integrierte Lage, verkehrliche Erreichbarkeit. Neben den vorhandenen Strukturen sind Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen ebenso wie sonstige raumordnerische oder städtebauliche Konzeptionen zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich, dass Zentrale Versorgungsbereiche zum Zeitpunkt der Festlegung nicht bereits vollständig als Zentrale Versorgungsbereiche entwickelt sein müssen; sie sollten zum Zeitpunkt der Festlegung jedoch bereits als Planung eindeutig erkennbar sein.
- Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch ein gemischtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen) aus, die städtebaulich und funktional eine Einheit bilden. Die Vielfalt der erforderlichen Angebote hängt von der Funktion eines Zentralen Versorgungsbereiches ab. In dem Hauptzentrum einer größeren Gemeinde ist das Angebot vielfältiger als in dem Hauptzentrum einer kleineren Gemeinde. Neben- und Nahversorgungszentren ordnen sich hinsichtlich ihrer Ausstattung mit Versorgungsangeboten dem Hauptzentrum einer Gemeinde unter. Bei der Beurteilung des Einzelhandelsangebotes sind die Betriebsformen, die nach Branchen differenzierten Angebote sowie die Sortimentsbreite und -tiefe zu beachten.
- Eindeutig nicht als Zentraler Versorgungsbereich abzugrenzen ist die bloße Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe (z. B. der häufige Fall eines Vollsortimenters, eines benachbarten Discounters und weiterer Fachmärkte an einer Ausfahrtsstraße).
- Grundsätzlich gilt es, die aktuelle Situation und die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten gleichermaßen zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein Einzelhandelsstandort als Zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, hat die CIMA in Anlehnung an die angeführten Rechtsvorschriften folgende Bewertungsmaßstäbe angelegt:
 - Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes,
 - Umfang des vorhandenen Dienstleistungsbesatzes,
 - städtebaulich integrierte Lage,
 - Erreichbarkeit (insbesondere ÖPNV, fußläufige Erreichbarkeit),
 - vorhandene funktionale, städtebauliche und räumliche Strukturen,
 - heutige und geplante Versorgungsfunktion,
 - städtebauliche Planungen der Kommune.

²³ Vgl. auch Berkemann, Halama (2005): Erstkommentierung zum BauGB 2004, S. 361.

²⁴ Vgl. Geyer (2005): Neuregelungen für den Einzelhandel. In: PlanerIn, Heft 3. 2005.

8.2 Allgemeine Typisierung der Zentrenstruktur

Häufig verfügen Ober- und Mittelzentren über eine Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur, aus der sich die folgenden Standorttypen entwickeln:

8.2.1 Hauptzentrum

Das Hauptzentrum (i. d. R. die Innenstadt) übernimmt gesamtstädtische und z. T. regionale Versorgungsfunktionen mit Waren aller Art, zugleich auch die Aufgaben der Nahversorgung für die Anwohner der Innenstadt.

Grundsätzlich gelten im Hauptzentrum einer Kommune keine Sortiments- oder Verkaufsflächenbegrenzungen, sofern sie nicht zu einer Beeinträchtigung anderer Zentraler Versorgungsbereiche in der jeweiligen Kommune oder einer Nachbarkommune bzw. der wohnungsnahen Versorgung führt. Damit sind in einem Hauptzentrum alle Betriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. Grundsätzlich sind auch Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten in Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. In der Regel wird die Unterbringung dieser Anbieter (z. B. Gartencenter, Baumarkt) aber aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen nicht erfolgen.

- ➔ In der Stadt Kaarst wird im Rahmen des vorliegenden Konzeptes mit der Innenstadt Kaarst eine Standortlage als Hauptzentrum im Sinne eines Zentralen Versorgungsbereiches klassifiziert. Die dortigen Versorgungseinrichtungen verfügen über Angebotsstrukturen aller Bedarfsbereiche und übernehmen gesamtstädtische Versorgungsfunktion.

8.2.2 Nebenzentrum

Ein Nebenzentrum (häufig auch als Stadtteil- oder Stadtbezirkszentrum bezeichnet) dient überwiegend der Nahversorgung des Stadtteils oder Stadtbezirks, darüber hinaus aber auch der Grundversorgung mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs.

Die in einem Nebenzentrum zulässigen Betriebe richten sich in Art und Umfang nach der Funktion des Zentrums. Eine Gefährdung anderer Zentren innerhalb und außerhalb des Stadtgebietes ist auszuschließen. Hieraus folgt, dass ein Nebenzentrum entsprechend seiner Versorgungsfunktion auch über großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten verfügen kann. Gerade in größeren Städten übernehmen die Nebenzentren häufig wichtige Versorgungsaufgaben für einwohnerstarke Stadtteile oder ganze Stadtbezirke, die einen entsprechenden Geschäftsbesatz erforderlich machen.

- ➔ Mit dem Nebenzentrum Büttgen verfügt die Stadt Kaarst über einen weiteren Zentralen Versorgungsbereich, dessen Versorgungsbedeutung aufgrund der vorhandenen Ausstattung mit Einzelhandelsnutzungen im periodischen und persönlichen Bedarf bereits über die Versorgung des unmittelbaren Nahbereichs hinausgeht. Der Versorgungsbereich dieses Zentrums umfasst im Wesentlichen den gesamten Stadtteil Büttgen sowie die unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche.

8.2.3 Nahversorgungszentrum

Ein Nahversorgungszentrum dient i.d.R. der Versorgung der Bürger des Ortsteils/ Quartiers mit Gütern des täglichen Bedarfs; ein leistungsfähiger Lebensmittelanbieter (Discounter oder Supermarkt) ist vorhanden oder geplant sowie mindestens ein Betrieb des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Metzgerei). Ergänzend findet sich meist ein weiteres Angebot des täglichen Bedarfs (Drogerie, Apotheke etc.). Hingegen sind im mittel- und langfristigen Bedarf nur einzelne Angebote mit geringer Tiefe und Breite vorhanden oder fehlen häufig gänzlich. In Nahversorgungszentren sind damit grundsätzlich auch in begrenztem Umfang zentrenrelevante Sortimente zuzulassen, um die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen.

- ➔ Innerhalb des Kaarster Stadtgebietes kann unter Berücksichtigung der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse neben dem innerstädtischen Hauptzentrum und dem Nebenzentrum Büttgen ein weiterer Zentraler Versorgungsbereich im Stadtteil Vorst mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums abgegrenzt werden. Im Unterschied zum bisherigen Fachentwicklungsplan Einzelhandel der Stadt Kaarst aus dem Jahr 2010 wird der Bereich entlang der Kaarster Straße im Stadtteil Holzbüttgen nicht weiter als Nahversorgungszentrum im Sinne eines Zentralen Versorgungsbereiches dargestellt. Die dort vorhandenen Nutzungen lassen im Bereich des Lindenplatzes zwar einen gewissen Zentrencharakter erkennen, allerdings handelt es sich dabei lediglich um die Konzentration einiger kleinteiliger Angebote wie Apotheke oder Bäckerei die der Grundversorgung im unmittelbaren Wohnumfeld dienen. Die für einen Zentralen Versorgungsbereich erforderliche Mindestausstattung zur Deckung der Nahversorgung in Form eines Lebensmittelanbieters (Discounter oder Supermarkt) ist jedoch nicht vorhanden.

8.2.4 Solitäre Nahversorgungslagen (kein Zentraler Versorgungsbereich)

Solitäre Nahversorgungslagen sollen der Versorgung der Bürger im Nahbereich mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen. Es handelt sich dabei i. d. R. um solitäre Lebensmittelanbieter (Discounter, Supermarkt) mit zum Teil angeschlossenen Backshop. Die Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmittelbetriebes außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches ist nur unter bestimmten Voraussetzungen²⁵ planungsrechtlich zulässig.

- ➔ Ergänzend zu den Zentralen Versorgungsbereichen bestehen im Kaarster Stadtgebiet mehrere solitäre Nahversorgungslagen, welche aufgrund der nur gering ausgeprägten oder fehlenden ergänzenden zentrenprägenden Nutzungen (z. B. Dienstleistung, Gastronomie) nicht die Grundvoraussetzungen zur Abgrenzung als Zentrale Versorgungsbereiche erfüllen. Aufgrund der wichtigen Bedeutung als wohnungsnahe Versorgungsstandorte ergänzen diese das Netz der Nahversorgungszentren jedoch sinnvoll und sind entsprechend bei der Weiterentwicklung der örtlichen Nahversorgung zu berücksichtigen. Als typische Beispiele solcher Betriebe sind in der Stadt Kaarst die Anbieter NETTO (Luisenstraße, Büttgen) und NAHKAUF (Königstraße, Holzbüttgen) zu nennen.

²⁵ Der LEP NRW führt in Ziel 6.5-2 die zwingend zu erfüllenden Kriterien zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche auf (vgl. Kap. 3).

8.2.5 Fachmarktstandorte (kein Zentraler Versorgungsbereich)

Zusätzlich können die Kommunen vorhandene und befürwortete Standorte des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten als „Fachmarktstandorte“ darstellen. Die räumliche Konzentration solcher Betriebe (z. B. Baumarkt, Tierfutterfachmarkt, Möbelmarkt) ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten (u. a. Bündelung von Verkehrsströmen, Flächenverbrauch) grundsätzlich zu empfehlen. Diese Standorte sind wie in der nachfolgenden Abbildung aufgeführt zu charakterisieren:

Abb. 27: Merkmale von Fachmarktstandorten

Versorgungsfunktion	Versorgung der Gesamtstadt oder Teilen der Stadt, z.T. der Region mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten
Warenangebot	Standortspezifisches Angebot aller Bedarfsstufen, häufig Schwerpunkt bei Waren des langfristigen Bedarfs
Ergänzende Funktionen	Meist nicht vorhanden, wenn überhaupt, dann nur einzelne Dienstleistungen (Geldautomaten, Tankstelle, Waschstraße)
Städtebau	In der Regel ohne bzw. mit geringen städtebaulichen Gestaltungselementen
Lage	Bevorzugung von autoorientierten Standorten

Quelle: cima (2017)

- In der Stadt Kaarst konzentrieren sich bereits gegenwärtig (z. T. großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit einem teilweise nicht zentrenrelevanten Kernsortiment auf einige Standortbereiche im Stadtgebiet. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang die die Gewerbegebietsstandorte Ost und West, der Standort des IKEA Möbelhauses (Gewerbegebiet Kaarster Kreuz) sowie der Standort des GARTENCENTERS SCHMITZ an der Neusser Straße an dem sich in der Vergangenheit bereits weitere fachmarktorientierte Angebotsformen (FRESSNAPF, TRINKGUT) angesiedelt haben. Aktuelle Planungen sehen am Standort Neusser Straße die Umnutzung einer Teilfläche des GARTENCENTER SCHMITZ vor. Es bestehen Bemühungen zur Ansiedlung eines kleinflächigen Non-Food-Discounters.

8.3 Zentren- und Standortstruktur in der Stadt Kaarst

Aufbauend auf den zuvor dargestellten Kriterien und ausgehend von den vorhandenen Einzelhandelsstrukturen im Kaarster Stadtgebiet hat die cima die in der nachfolgenden Abbildung dargestellte Zentren- und Standortstruktur entwickelt.

Abb. 28: Zentrenstruktur in Kaarst

Hauptzentrum

- Innenstadt Kaarst

Nebenzentrum

- Büttgen

Nahversorgungszentrum

- Vorst

Solitäre Nahversorgungslagen (keine Zentralen Versorgungsbereiche)

- Luisenstraße, Büttgen (NETTO)
- Königstraße, Holzbüttgen (NAHKAUF)

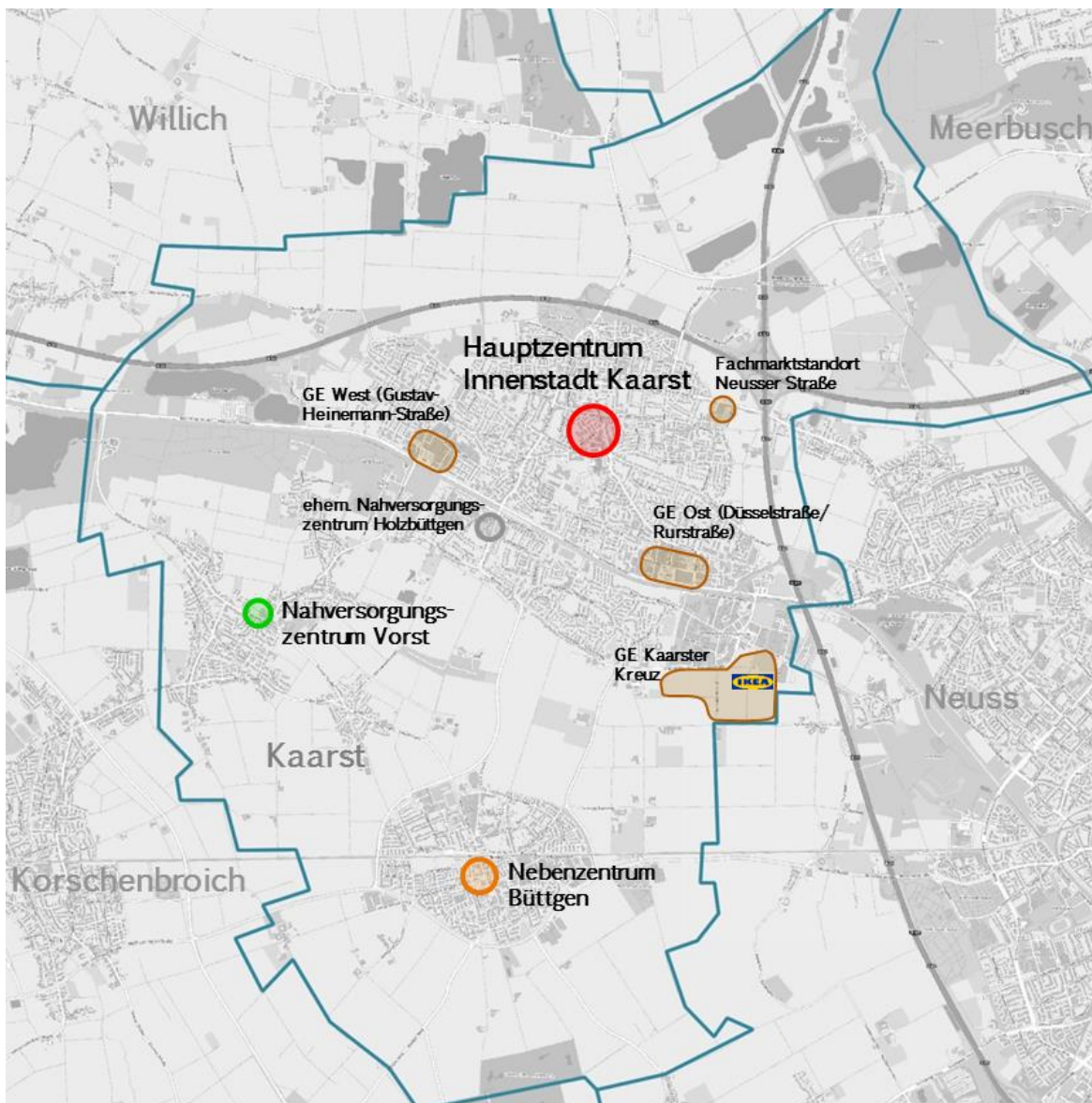
Fachmarktstandorte

- Gewerbegebiet Ost (mit u. a. POCO, LIDL, BABY ONE, IKEA*)
- Gewerbegebiet West (mit u. a. EDEKA, HAGEBAUMARKT)
- Gewerbegebiet Kaarster Kreuz (Standort IKEA-Neubau)
- Fachmarktstandort Neusser Straße

* bis Oktober 2017, dann Eröffnung des neuen IKEA-Hauses am Standort Gewerbegebiet Kaarster Kreuz

Quelle: cima (2017)

Abb. 29: Übersicht Zentren- und Standortstruktur der Stadt Kaarst



Kartengrundlage: opentstreetmap-Mitwirkende 2017, cima-Bearbeitung 2017

Die räumliche Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche erfolgte in Abstimmung mit dem Auftraggeber. In nachfolgender Übersicht werden exemplarisch die allgemeinen Kriterien zur Kategorisierung der Zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum, Nebenzentrum, Nahversorgungszentrum) dargestellt.

Abb. 30: Kriterien zur Kategorisierung Zentraler Versorgungsbereiche

Anforderungen	Hauptzentrum	Nebenzentrum	Nahversorgungszentren
Einzugs- / Versorgungsbereich	Gesamtstädtisch	Stadtteil, z. T. gesamtstädtisch	Wohnumfeld, Stadtteil fußläufiger Nahbereich
Branchenmix, Sortimente	alle Bedarfsbereiche	Schwerpunkt beim kurz- und mittelfristigen Bedarf	Schwerpunkt bei nahversorgungsrelevanten Sortimente
Kundenmagneten	in mehreren Branchen; auch in den innerstädtischen Leitsortimenten (Textil, Schuhe, etc.)	Lebensmittelmarkt, Fachmärkte bzw. attraktive Fachgeschäfte	Lebensmittelmarkt
Betriebstypenmix	Einkaufszentrum, Fachmärkte, Lebensmittelmarkt, Fachhandel	Lebensmittelmart, Fachmärkte, Fachhandel	Lebensmittelmarkt, Lebensmittelhandwerk; ergänzend Fachhandel / Filialen (Schwerpunkt Nahversorgung wie Drogerie, Apotheke, Blumen, Schreibwaren)
Komplementärnutzungen (Auswahl)	Öffentliche Verwaltung Finanzdienstleister, konsumorientierte Dienstleister, Kultur und Freizeitanbieter, vielfältiges Gastronomieangebot	Post-Agentur; Bankfiliale/Service-Terminal, Ärzte, Restaurant, Cafe, Imbiss, Reisebüro, Reinigung, Frisör	Post-Agentur; Bankfiliale/Service-Terminal, Ärzte, Bistro, Imbiss Frisör

Quelle: cima (2017)

Die in der Stadt Kaarst bestehenden Zentralen Versorgungsbereiche werden nachfolgend detailliert dargestellt. Darüber hinaus werden Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche als Einzelhandelsstandorte gegeben. Die Darstellung der jeweiligen Zentralen Versorgungsbereiche erfolgt in Form sogenannter Zentrensteckbriefe.

8.3.1 Hauptzentrum Kaarst

Hauptzentrum Kaarst



Kurzcharakteristik

Der Zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Kaarst erstreckt sich zwischen Neusser Straße und Friedensstraße aus nördlicher Richtung entlang der Maubisstraße in Richtung Süden bis zum Standort der Rathaus Arkaden / Alte Heerstraße. Im Westen umfasst das Zentrum darüber hinaus den Bereich der Martinusstraße zwischen der Einmündung Heinrich-Hertz-Straße im Süden und dem Kreuzungsbereich Martinusstraße / Friedensstraße im Norden. Mit einer Nord-Süd-Ausdehnung von rd. 650 m und einer Ost-West-Ausdehnung von rd. 400 m entspricht der Zentrale Versorgungsbereich einen fußläufig erlebbaren Raum.

Im Vergleich zur Zentrenabgrenzung aus dem Jahr 2010 erfolgt im Rahmen der Fortschreibung des Fachentwicklungsplanes Einzelhandel eine etwas kompaktere Abgrenzung, welche v. a. den Bereich zwischen Mittelstraße und Gimesstraße nördlich des REWE-Marktes an der Neusser Straße nicht weiter berücksichtigt. Die dortige Siedlungsstruktur ist ganz überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt und weist zudem keine handelsseitigen Entwicklungspotenziale auf. Darüber hinaus erfolgt die Neuabgrenzung im Wesentlichen parzellenscharf entlang der Grundstücksgrenzen, so dass z. B. im Falle von Entwicklungen innerhalb des Zentrums eindeutige Flächenabgrenzungen vorgenommen werden können.

Die stärkste Konzentration zentrenprägender Nutzungen besteht im Südosten des Hauptzentrums im Bereich Maubisstraße / Am Maubishof / Alte Herrstraße (östlicher Teil). In diesem Teilbereich, der im Wesentlichen durch die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen in den Rathaus Arkaden (mit u. a. REWE und ROSSMANN) sowie dem gegenüberliegenden Standort Am Maubishof (mit u. a. PENNY, REFORMHAUS GOLL) geprägt wird, konzentrieren sich etwa 41 % aller im Hauptzentrum ansässigen Einzelhandelsbetriebe. Auch der in dieser Lage erwirtschaftete

te Einzelhandelsumsatz erreicht einen Anteil von rd. 41 % am insgesamt innerhalb des Hauptzentrums erwirtschafteten Umsatzes.

Als weiterer innerstädtischer Handelsschwerpunkt ist der nördliche Bereich des Kaarster Hauptzentrums entlang der Neusser Straße zu klassifizieren. Diese Standortlage wird maßgeblich durch den dort ansässigen REWE Lebensmittelvollsortimenter geprägt. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.500 m² stellt dieser zugleich den flächenmäßig größten Einzelbetrieb im Kaarster Hauptzentrum dar. Im unmittelbaren Standortumfeld sind weitere, jedoch ausschließlich kleinteilig strukturierte Einzelhandelsangebote (u. a. KODI, ZICKZACK Bastelbedarf, BLÜTENREICH) vorhanden.

Entlang der Maubisstraße als Verbindungsachse zwischen den zuvor dargestellten Handelsschwerpunkten im Norden und Süden des Zentralen Versorgungsbereiches sind weitere innenstadtprägende Nutzungen vorhanden. Der Besatz an Einzelhandelsnutzungen ist in diesem Bereich bereits geringer ausgeprägt und wird stärker durch sonstige Nutzungen (Dienstleistungen / Wohnen) unterbrochen. Als standortprägender Einzelhandelsbetrieb ist der Lebensmittelanbieter DENNS BIOMARK in Höhe der Einmündung Am Dreieck zu nennen.

Der westliche Teilbereich des innerstädtischen Hauptzentrums entlang der Martinusstraße sowie der Verbindungen zur Maubisstraße (Friedensstraße / Matthias-Claudius-Straße / Alte Heerstraße ab Einmündung Am Dreieck) wird im Hinblick auf die Anzahl der dort vorhandenen Nutzungen bereits deutlich stärker durch Wohnnutzungen geprägt. Dennoch bestehen in diesem Bereich weiterhin mehrere Handels- und Dienstleistungsbetriebe, welche im Sinne der Angebotsvielfalt ebenfalls zur Versorgungsfunktion als innerstädtisches Hauptzentrum beitragen. Neben verschiedenen Einzelhandelseinrichtungen (u. a. NETTO, HÜGEN RAUM UND DESIGN, BROCKERS Sanitätshaus) sind dies eine Reihe bedeutender Dienstleistungsnutzungen (u. a. Postbank, Ärzte).

Aus Handelssicht können für das innerstädtische Hauptzentrum zusammenfassend folgende Merkmale dargestellt werden:

- Die Einzelhandelsstrukturen innerhalb des Kaarster Hauptzentrums sind überwiegend kleinteilig strukturiert.
- Die durchschnittliche Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes liegt in der Innenstadt bei rd. 110 m².
- Mit Ausnahme der ansässigen Lebensmittelanbieter und des Drogeriemarktes weist kein weiterer Einzelhandelsbetrieb innerhalb des Kaarster Hauptzentrums eine Verkaufsflächendimensionierung von mehr als 400 m² auf.
- Mit den beiden REWE-Märkten (Neusser Straße und Rathaus Arkaden) sind lediglich zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Kaarster Innenstadt ansässig.
- Der Verkaufsflächen- und Umsatzschwerpunkt liegt im Bereich des periodischen Bedarfs (v. a. Nahrungs- und Genussmittel / Gesundheits- und Körperpflege)
- Die Verkaufsflächenanteile in den innenstadttypischen Sortimentsgruppen (z. B. Bekleidung / Schuhe) sind derzeit im Hauptgeschäftsbereich nur gering ausgeprägt.

Versorgungsgebiet

Das Versorgungsgebiet des Kaarster Hauptzentrums umfasst das gesamte Stadtgebiet mit seinen rd. 43.500 Einwohnern. Darüber hinaus übernimmt das Hauptzentrum lediglich in untergeordneter Form Versorgungsfunktionen für Teile der Umlandkommunen. Aufgrund der räumlichen Nähe und guten verkehrlichen Erreichbarkeit sind u. a. Kundenbeziehungen zwischen Einwohnern der Neusser Furth und dem Kaarster Hauptgeschäftszentrum festzustellen.

Einzelhandelsbestand im Hauptzentrum Kaarst

Warengruppe	Anzahl Betriebe*	VKF in m ² **	Umsatz in Mio. €**
Nahrungs- und Genussmittel	24	4.725	22,4
Gesundheits- und Körperpflege	8	1.050	11,6
Schnittblumen, Zeitschriften	2	250	0,7
Bekleidung, Wäsche	17	1.195	4,1
Schuhe, Lederwaren	6	305	1,7
Uhren, Schmuck, med.-orthop. Bedarf	14	565	3,3
Bücher, Schreibwaren	5	650	2,0
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	6	210	1,0
Sportartikel, Fahrräder	1	200	0,6
Spielwaren	1	30	0,1
Hobbybedarf, Zooartikel	1	115	0,3
Glas, Porzellan, Keramik, Haushalt	7	775	1,7
Möbel, Antiquitäten	3	370	0,6
Heimtextilien	2	465	1,2
Baumarktartikel, Gartenbedarf	--	20***	< 0,1***
Gesamt	97	10.925	50,9

* Zuordnung nach Verkaufsflächenschwerpunkt / ** nach Teilsortimenten bereinigte Verkaufsflächen- und Umsatzwerte / *** ausschließlich Randsortimente

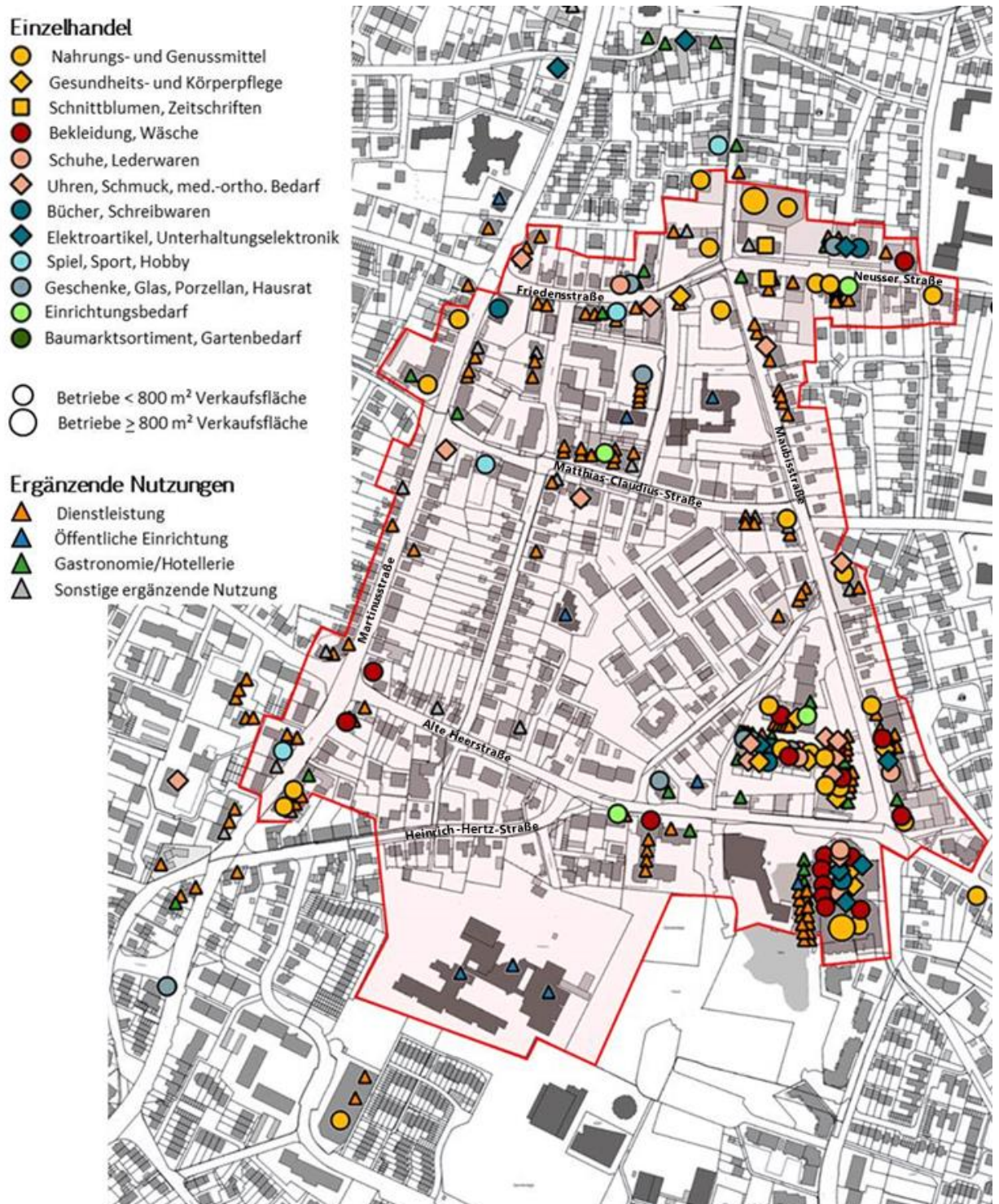
Magnetbetriebe im Hauptzentrum Kaarst

- REWE (Neusser Straße)
- NETTO
- DENNS BIOMARK
- RATHAUS ARKADEN (mit u. a. REWE / ROSSMANN)
- PENNY
- KODI
- PARFÜMERIE BECKER
- ERNSTINGS FAMILY

Handlungsempfehlungen

- Überprüfung der Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Magnetbetriebe hinsichtlich Optimierung des Marktauftrittes (u. a. Flächenoptimierung der Lebensmittelmärkte und des Drogeriemarktes).
- Schaffung entsprechender Flächenpotenziale zur Etablierung frequenzstarker Handelsnutzungen in der Innenstadt. In diesem Zusammenhang ist voraussichtlich der Umbau / Abriss bestehender Bausubstanz erforderlich. Entwicklungspotenziale werden im Wesentlichen in den typischen innerstädtischen Leitsortimenten Bekleidung, Schuhe und Elektrowaren gesehen.
- Städtebauliche Aufwertung des Standortbereiches Maubishof, Verbesserung der räumlichen Anbindung an die Maubisstraße und die Rathaus-Arkaden und damit stärkere Einbeziehung in das innerstädtische Gefüge. Schaffung einer Attraktiven Platzstruktur mit Anbindung an alle im Umfeld bestehenden Handelseinrichtungen.
- Da die Kaarster Innenstadt über keinen im Sinne einer klassischen Fußgängerzone ausgebauten verkehrsberuhigten Bereich verfügt, sind die meisten Standortlagen im Innenstadtbereich für den motorisierten Verkehr unmittelbar zugänglich. Daraus ergeben sich, insbesondere im Bereich des Maubishofes / Alte Heerstraße, zu Stoßzeiten erhebliche Parksuchverkehre. Dies wirkt sich störend auf die Aufenthaltsqualität und dadurch unmittelbar auch auf das gewünschte Einkaufserlebnis der Besucher aus. In diesem Zusammenhang sollten Möglichkeiten zur Reduzierung des Parksuchverkehrs erarbeitet werden.
- Sicherung und Förderung der zumeist kleinteiligen und häufig inhabergeführten Fachgeschäfte in den weniger frequentierten Standortlagen im Innenstadtbereich.
- Frühzeitige Einbeziehung / Information von Vertretern des örtlichen Einzelhandels / Immobileigentümer, welche z. T. über langjährige Standort- und Lagekenntnisse verfügen, in zukünftige Planungen.

Abb. 31: Zentraler Versorgungsbereich Kaarst (Hauptzentrum)



Quelle: cima (2017), Kartengrundlage: Stadt Kaarst

8.3.1.1 Branchenmixoptimierung Hauptzentrum Kaarst

Das bestehende Einzelhandelsangebot in der Kaarster Innenstadt ist im Wesentlichen geprägt durch einen Mix kleinteiliger inhabergeführter Fachgeschäfte und einzelnen z. T. großflächiger und bundesweit tätiger Filialisten. Zusammenfassend sind hinsichtlich der branchenbezogenen Einzelhandelsausstattung für die Kaarster Innenstadt folgende Empfehlungen abzuleiten:

Abb. 32: Branchenmixanalyse für die Innenstadt Kaarst

Warengruppe	heutiges Angebot	Bewertung / Empfehlung
Nahrungs-/ Genussmittel	2 x REWE Vollsortimenter (Neusser Straße und Rathaus Arkaden), PENNY Discounter (Am Maubishof), NETTO (Martinusstraße), DENNS BIOMARKT (Maubisstraße), Reformhaus, Bäckereien, Metzgerei, Gemüseladen, ausländische Spezialitäten	Ansiedlung zusätzlicher Lebensmittelmärkte im Innenstadtbereich derzeit nicht zu erwarten, Sicherung und Bestandsoptimierung (Verkaufsflächenenerweiterungen) bestehender Betriebe
Gesundheits-/ Körperpflege	ein Drogeriemarkt (ROSSMANN Rathaus Arkaden), Parfümerie, Apotheken, Randsortimente Lebensmittelmärkte	kein akuter Handlungsbedarf vorhanden; Angebot wird durch bestehende Angebotsformen abgedeckt; zur langfristigen Sicherung des innerstädtischen Angebotes sind Entwicklungsmöglichkeiten im Hinblick auf eine Anpassung der Verkaufsflächendimensionierung des bestehenden Drogeriemarktes zu prüfen
Bekleidung	ausschließlich kleinteiliges Angebot im Innenstadtbereich vorhanden; ausgeglichener Mix aus inhabergeführten Fachgeschäften und kleinen Filialbetrieben (u. a. STREET ONE, GERRY WEBER)	Stärkung des Angebotes als Innenstadtleitsortiment und als Frequenzbringer für die Innenstadt zu befürworten
Schuhe, Lederwaren	drei kleinteilige Schuhanbieter vorhanden	aufgrund hoher Kaufkraftabflüsse potenziell Angebotserweiterungen darstellbar
Uhren, Schmuck, Optik	mehrere Optiker und Schmuckanbieter in Innenstadt vorhanden; Angebot umfasst überwiegend inhabergeführten Facheinzelhandel	insgesamt angemessene Ausstattung, kein akuter Handlungsbedarf
Bücher	zwei qualifizierte Buchhandlungen vorhanden	Sicherung und Stärkung des bestehenden Angebotes im Innenstadtbereich
Schreibwaren	Fachgeschäfte für Schreibwaren im Innenstadtbereich vorhanden (PAPETERIE SCHÜTT, ZICKZACK), ansonsten als Randsortiment verschiedener Anbieter	angemessene Ausstattung, kein Ausbau zu erwarten
Elektroartikel, Un-	aktuell ausschließlich kleinteilige	Bei entsprechender Flächenverfügbar-

Warengruppe	heutiges Angebot	Bewertung / Empfehlung
terhaltungselektronik etc.	Angebote aus dem Telekommunikationsbereich vorhanden	keit ist die Ansiedlung eines fachmarktorientierten Angebotes potenziell darstellbar und als weiterer Frequenzbringer für die Innenstadt zu empfehlen.
Sportartikel	qualifiziertes Sportfachgeschäft im Innenstadtbereich nicht vorhanden, Fahrradhändler (ZWEIRAD EGERT) im Randlage der Innenstadt ansässig	Ausbau des bestehenden Angebotes, insbesondere vor dem Hintergrund umfangreicher Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet in der Innenstadt darstellbar
Spielwaren	lediglich ein Anbieter mit Schwerpunkt Modelleisenbahn (ALL AMERICAN TRAINS) in der Innenstadt vorhanden, klassisches Spielwarengeschäft derzeit nicht vorhanden	Etablierung eines Fachangebotes in der Kaarster Innenstadt potenziell darstellbar und zur Abrundung des Einzelhandelsangebotes erwünscht; vor dem Hintergrund der aktuellen Marktentwicklung bei Spielwaren werden die Ansiedlungschancen eines Fachgeschäftes in der Kaarster Innenstadt jedoch als gering eingeschätzt. Entwicklungsmöglichkeiten sind realistischere bei dem Ausbau der Randsortimente bestehender Anbieter zu sehen. Darüber hinaus ist ein kleinteiliges Angebot im Stadtteil Büttgen (WERNERS SHOP) vorhanden.
Hobbybedarf (Sammelhobbies, Musikalien etc.)	keine Spezialanbieter (Münzgeschäft, Briefmarkenhandlung o.ä.) vorhanden	Angebotsergänzungen im Innenstadtbereich darstellbar.
Möbel/ Einrichtungsbedarf	ausschließlich kleinteilige Angebote aus den Bereichen Heimtextilien und Kunst / Antiquitäten in der Innenstadt vorhanden	Angebotsentwicklung bei Möbeln in der Innenstadt nicht zu erwarten und aus städtebaulicher Sicht nicht zu empfehlen; großflächige Angebotsformen (inkl. IKEA) außerhalb der Innenstadt vorhanden. Sicherung und Stärkung des Angebotes bei Heimtextilien oder Kunstwerken im Innenstadtbereich darstellbar.
Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat	kleinteiliges Angebot durch filialisierte (KODI) und inhabergeführte Anbieter (u. a. KOMMODE, OFFERTO) in der Innenstadt vorhanden.	Vor dem Hintergrund des umfassenden Angebotes der Randsortimente im IKEA Einrichtungshaus starker Wettbewerbsdruck gegenüber der Innenstadt. Stärkung und Ausbau eines qualitativ hochwertigen Fachangebotes in der Innenstadt empfohlen.

Quelle: cima (2016)

8.3.2 Nebenzentrum Büttingen

Nebenzentrum Büttingen



Kurzcharakteristik

Der zentrale Versorgungsbereich Nebenzentrum Büttingen erstreckt sich über eine Distanz von rd. 320 m zwischen dem Standort der Sparkasse Neuss (Filiale Büttingen) am Robert-Grootens-Platz im Norden bis zum Berliner Platz (Standort REWE) im Süden. Im Westen verläuft die Zentrumsgrenze entlang der Pampusstraße / Bachstraße und beinhaltet dort die straßenbegleitenden Nutzungen, die einen gewissen Zentrencharakter aufweisen bzw. einen entsprechenden Einfluss auf die Frequenz innerhalb des Nebenzentrums haben. Die östliche Begrenzung verläuft aus nördlicher Richtung kommend entlang der Bahnstraße und Eduard-Klüber-Straße sowie die Glehner Straße in südliche Richtung bis zum Berliner Platz. Entsprechend der westlichen Abgrenzung werden auch im Osten des zentralen Versorgungsbereiches alle zentrenprägenden Nutzungen entlang der Bahnstraße und Eduard-Klüber-Straße in die Abgrenzung des Zentrums einbezogen. Darüber hinaus stellt die Fläche des ehemaligen Postgebäudes im Kreuzungsbereich Eduard-Klüber-Straße / Novesiastraße eine Potenzialfläche dar, welche bei entsprechendem Bedarf als Handelsstandort für die Versorgung des Stadtteils Büttingen entwickelt werden könnte.

Versorgungsgebiet

Der Versorgungsbereich des Nebenzentrums Büttingen umfasst im Wesentlichen den Stadtteil Büttingen selbst mit seinen rd. 6.780 Einwohnern.

Einzelhandelsbestand im Nebenzentrum Büttgen

Warengruppe	Anzahl Betriebe*	VKF in m ² **	Umsatz in Mio. €**
Nahrungs- und Genussmittel	6	1.185	5,7
Gesundheits- und Körperpflege	3	240	2,7
Schnittblumen, Zeitschriften	1	40	0,1
periodischer Bedarf gesamt	10	1.465	8,5
sonstiger Einzelhandel	10	730	2,5
Gesamt	20	2.195	11,0

* Zuordnung nach Verkaufsflächenschwerpunkt / ** nach Teilsortimenten bereinigte Verkaufsflächen- und Umsatzwerte

Magnetbetriebe

- REWE

Handlungsempfehlungen

- Optimierung der bestehenden Verbindungen vom Berliner Platz an den Rathausplatz zur Verstärkung der Kundenaustauschbeziehungen (z. B. durch ansprechende Beschilderung, Beleuchtung, Pflasterung). Im Rahmen der Ansiedlung des REWE-Marktes am Berliner Platz war eine solche Entwicklung der Wegebeziehungen bereits vorgesehen.
- Entsprechend der Versorgungsfunktion des Nebenzentrums Büttgen angepasster Ausbau des bestehenden Einzelhandelsangebotes. So könnte die wohnortnahe Nahversorgung infolge der bereits erfolgten Neuausrichtung im Lebensmittelsegment durch die Ansiedlung eines bislang nicht vorhandenen Drogeriemarktes komplettiert werden.
- Sicherung der bestehenden kleinteiligen Angebotsstrukturen im innenstadtrelevanten Einzelhandel im Bereich des Rathausplatzes sowie der Bahnstraße im Norden des Zentrums. In diesem Zusammenhang ist auch auf eine regelmäßige Überprüfung der Aufenthaltsqualität des Rathausplatzes als wichtige Verbindung zwischen den Handelsschwerpunkten hinzuweisen.
- Sicherung und bei Bedarf Ausbau des Wochenmarktes als wichtiger Frequenzbringer für den überwiegend kleinteiligen Einzelhandel im Umfeld des Rathausplatzes.
- Vor dem Hintergrund der ergänzenden Versorgungsbedeutung für den Stadtteil Büttgen durch den ca. 170 m nördlich des Nebenzentrums bestehenden NETTO-Marktes (Luisenstraße) ist darauf hinzuweisen, dass dieser Anbieter die aktuelle Immobilie lediglich bis zum 30. September 2019 nutzen kann. In diesem Zusammenhang wird auf die Handlungsempfehlung des Nahversorgungskonzeptes (Kapitel 7) zum Stadtteil Büttgen verwiesen.

Abb. 33: Zentraler Versorgungsbereich Büttgen (Nebenzentrum)



Einzelhandel

- Nahrungs- und Genussmittel
- ◆ Gesundheits- und Körperpflege
- Schnittblumen, Zeitschriften
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- ◆ Uhren, Schmuck, med.-ortho. Bedarf
- Bücher, Schreibwaren
- ◆ Elektroartikel, Unterhaltungselektronik
- Spiel, Sport, Hobby
- Geschenke, Glas, Porzellan, Hausrat
- Einrichtungsbedarf
- Baumarktsortiment, Gartenbedarf

- Betriebe < 800 m² Verkaufsfläche
- Betriebe ≥ 800 m² Verkaufsfläche

Ergänzende Nutzungen

- ▲ Dienstleistung
- ▲ Öffentliche Einrichtung
- ▲ Gastronomie/Hotellerie
- ▲ Sonstige ergänzende Nutzung

Quelle: cima (2017); Kartengrundlage: Stadt Kaarst

8.3.3 Nahversorgungszentrum Vorst

Nahversorgungszentrum Vorst



Kurzcharakteristik

Das Nahversorgungszentrum Vorst erstreckt sich über eine Distanz von rd. 250 Metern entlang der Wattmannstraße und der Antoniusstraße. Als Kernbereich des Zentrums ist der Sankt-Eustachius-Platz zu klassifizieren, in dessen unmittelbaren Umfeld zudem die höchste Nutzungsdichte zentrenprägender Angebotsformen vorhanden ist. Darüber hinaus sind einige kleinteilige und inhabergeführte Facheinzelhändler (u. a. DORFSCHÖNHEIT, IMMERGRÜN) sowie ergänzende Dienstleistungsnutzungen im Bereich Martin-Luther-Straße / Antoniusstraße im Osten und Norden des Zentrums vorhanden.

Versorgungsgebiet

Der Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Vorst umfasst im Wesentlichen den Stadtteil Vorst mit seinen rd. 5.550 Einwohnern.

Einzelhandelsbestand im Nahversorgungszentrum Vorst

Warengruppe	Anzahl Betriebe*	VKF in m ² **	Umsatz in Mio. €**
Nahrungs- und Genussmittel	3	1.095	5,0
Gesundheits- und Körperpflege	1	115	1,9
Schnittblumen, Zeitschriften	1	45	0,1 – 0,2
periodischer Bedarf gesamt	5	1.255	7,0 – 7,1
sonstiger Einzelhandel	3	85	0,3
Gesamt	8	1.340	7,3 – 7,4

* Zuordnung nach Verkaufsflächenschwerpunkt / ** nach Teilsortimenten bereinigte Verkaufsflächen- und Umsatzwerte

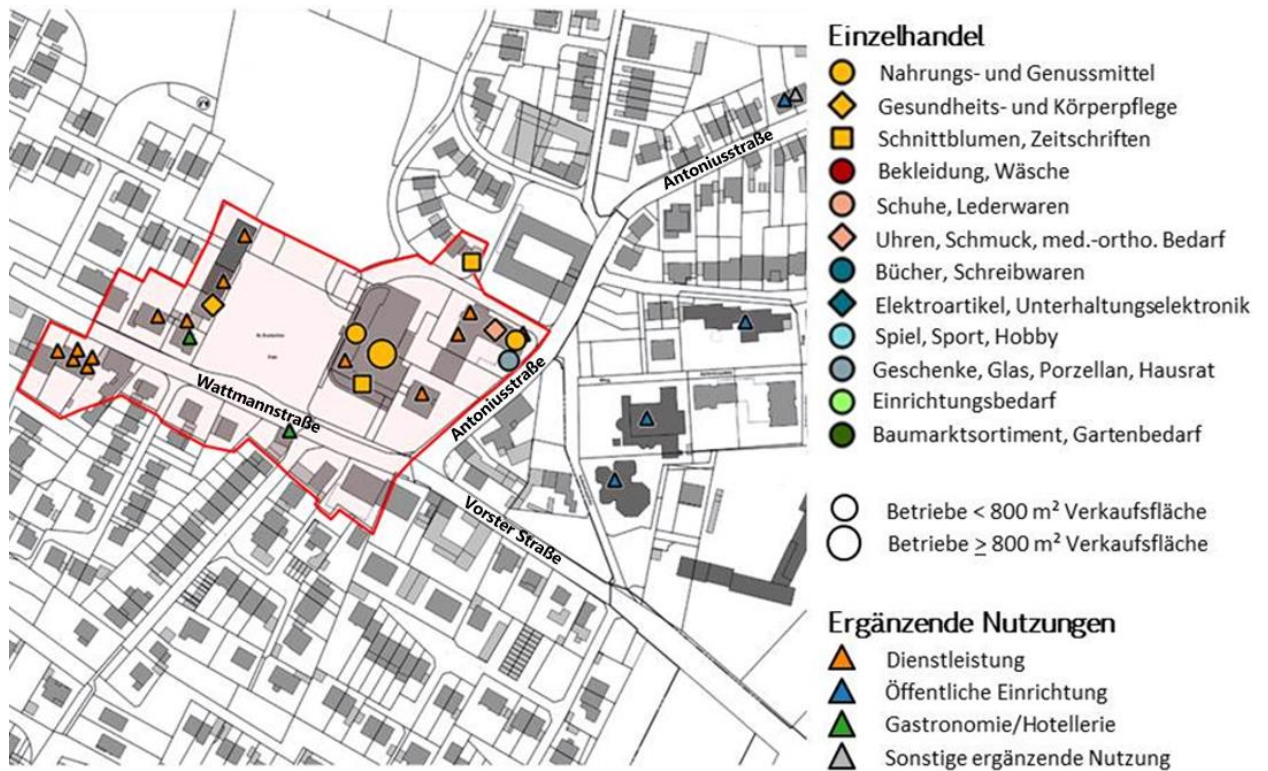
Magnetbetriebe

- REWE

Handlungsempfehlungen

- Sicherung des bestehenden Magnetbetriebes REWE (bei Bedarf entsprechend der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Vorst angemessene Flächenentwicklung möglich)
- Sicherung und entsprechend der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Weiterentwicklung des Facheinzelhandels in seiner Funktion als wichtige Ergänzung zum prägenden Lebensmitteleinzelhandel.

Abb. 34: Zentraler Versorgungsbereich Vorst (Nahversorgungszentrum)



Quelle: cima (2017); Kartengrundlage: Stadt Kaarst 2017

9 Kaarster Sortimentsliste

9.1 Vorbemerkung

Im Rahmen der Herleitung einer Sortimentsliste für die Stadt Kaarst sind die aktuellen landesplanerischen Vorgaben (LEP NRW in seiner Gesamtfassung vom 25.01.2017) zu berücksichtigen. Grundsätzlich gilt, dass ein pauschaler Hinweis auf die Auflistung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente des LEP NRW oder auch der Rückgriff auf andere Listen (z. B. sogenannte „Kölner Liste“) im Rahmen der baurechtlichen Steuerung nicht ausreicht und rechtsfehlerhaft ist.

Das OVG Münster hat mit seinen Urteilen vom 09.10.2003 und 22.04.2004 deutlich gemacht, dass baurechtliche Festsetzungen in Bezug auf Sortimentsfestsetzungen „nicht unbestimmt“ bleiben dürfen und sich auf „aus der Örtlichkeit abgeleitete“ Sortimentslisten beziehen müssen. Gleichmaßen sind Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen in Teilen des Stadtgebietes nur fundiert zu begründen, wenn sie auf nachvollziehbaren kommunalen Einzelhandelskonzepten bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzepten beruhen.²⁶

Die nachfolgend ausgeführte Sortimentsliste definiert die nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Kaarst. Sie ist aus den aktuellen, örtlichen Standortstrukturen abgeleitet und somit eine maßgebliche Entscheidungsgrundlage zur örtlichen Einzelhandelssteuerung. Sie erfüllt damit die Bedingungen der aktuellen Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte.

Die Liste der zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Kaarst dient dem Schutz und der Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet. Die damit verbundene Einzelhandelssteuerung soll nicht den Wettbewerb behindern, sondern eine räumliche Zuordnung vornehmen, wo dieser Wettbewerb stattfinden soll.

²⁶ OVG Münster vom 09.10.2003 AZ 10a D 76/01.NE. Nichtigkeit eines Bebauungsplanes aufgrund nicht konkreter Sortimentsfestsetzungen in der Gemeinde Rhede; OVG Münster vom 22.04.2004 AZ: 7a D 142/02.NE: Bestätigung der baurechtlichen Festsetzungen in der Stadt Sundern auf Basis eines nachvollziehbaren Einzelhandelskonzeptes.

9.2 Kriterien zur Zentrenrelevanz einzelner Sortimente

Die Fortschreibung der Sortimentsliste für die Stadt Kaarst soll transparent und nachvollziehbar sein. Dabei sind zum einen allgemeine Kriterien zu beachten und zum anderen ortsspezifische Entwicklungen bzw. Besonderheiten zu berücksichtigen. Die Einordnung der Sortimente hinsichtlich der Zentrenrelevanz kann auch vom Planungswillen und den Zielvorstellungen der Stadt Kaarst geprägt sein. Für die Zentrenrelevanz sind aus Sicht der cima folgende Faktoren mitentscheidend:

Aktueller Bestand:

Die Flächenverteilung des aktuellen Bestandes im Stadtgebiet sollte als wichtiger Anhaltspunkt für die Zentrenrelevanz von Sortimenten dienen. Dabei steht im Fokus der Betrachtung, ob die jeweiligen Angebote in integrierten Lagen oder nicht integrierten Lagen zu finden sind. Die aktuelle Standortverteilung (Verkaufsfläche in m²) dient dabei als Grundlage für die Bewertung der Zentrenrelevanz.

Nachfrage im Zusammenhang mit anderen Nutzungen:

Kopplungsmöglichkeiten mit anderen Nutzungen, die zumeist in der Innenstadt angeboten werden, sind für die Abwägung der Zentrenrelevanz mit zu berücksichtigen. Als Beispiele sind hierbei öffentliche Einrichtungen (Rathaus, Bürgerbüro etc.) oder auch konsumnahe Dienstleistungsbetriebe (u. a. Banken, Frisöre, Reisebüros, Gastronomiebetriebe) zu verstehen.

Darüber hinaus sollte der Branchenmix des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt attraktiv und möglichst komplett sein. Daher können auch Branchen, die aufgrund der jeweiligen Kundenfrequenz auf den ersten Blick nicht zentrenrelevant erscheinen, ebenfalls den Zentren vorbehalten sein, um einen für den Kunden attraktiven, vollständigen Branchen-Mix zu gewährleisten.

Beratungsintensität:

Die Angebotsformen der Zentren umfassen in erster Linie beratungsintensive Fachgeschäfte, die den Kunden einen Mehrwert beim Einkaufserlebnis bieten können. Aus diesem Grund sind solche Betriebsformen für einen Zentralen Versorgungsbereich besonders wichtig.

Frequenzbringer:

Je nach Stadtgröße fungieren unterschiedliche Sortimente als Frequenzbringer für einen Zentralen Versorgungsbereich. In den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Kaarst stellen gegenwärtig Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (v. a. Lebensmittelmärkte) die wesentlichen Frequenzbringer dar.

Einfacher Warentransport:

Die Größe und Transportfähigkeit der Waren spielt eine weitere Rolle bei der Zentrenrelevanz von Sortimenten. Großformatige Waren, die einen gewissen Ausstellungsbedarf haben und meist per Auto transportiert werden müssen, sind in der Regel für die zentralen Standorte weniger geeignet, da der Flächenbedarf und die Warenlogistik von Betrieben mit einem solchen Sortimentsschwerpunkt oftmals nicht in der Innenstadt erfüllt werden kann (z. B. Baumärkte). Im Gegensatz dazu stehen so genannten „Handtaschensortimente“. Diese Waren sind kleinformatig und können leicht transportiert werden (z. B. Bekleidung, Schuhe).

Möglichkeiten der Integration zukünftiger Handelsformate:

Aufgrund der Handelsentwicklungen und Marktbestrebungen der Unternehmen darf eine Diskussion über die Zentrenrelevanz von Sortimenten die Anforderungen diverser Angebotsformen nicht unberücksichtigt lassen. Neben dem Flächenanspruch dieser Betriebsformen ist auch die Wirkung auf das Stadtbild zu beurteilen. Ein Gartenfachmarkt oder ein Baumarkt sind beispielsweise bereits aus städtebaulichen Gründen nur selten geeignet für einen Zentralen Versorgungsbereich.

Die Flächenverfügbarkeit im innerstädtischen Zentralen Versorgungsbereich muss als weiterer Diskussionspunkt beachtet werden. Ohne die Möglichkeit zeitgemäße, moderne Flächen in den Zentren zu entwickeln bzw. vorhandene Flächen zu modernisieren, sind die Entwicklungsmöglichkeiten eines Zentralen Versorgungsbereiches eingeschränkt.

Planungswille der Stadt:

Die aktuelle Rechtsprechung in Deutschland verlangt bei einer planungsrechtlichen Steuerung die Entwicklung einer ortsspezifischen Sortimentsliste. Der Planungswille der Stadt kann dabei Auswirkungen auf die Zentrenrelevanz von Sortimenten haben. Der Kommune sind hierfür im Rahmen der Selbstverwaltung weitreichende Kompetenzen zugesagt. Die Planungshoheit wird insoweit bestärkt. Die Herleitung und Begründung einer ortsspezifischen Sortimentsliste muss allerdings mit Bezug auf die aufgeführten Abwägungsmerkmale erfolgen.

9.3 Zur Ableitung der Kaarster Sortimentsliste

Nahversorgungsrelevant sind Sortimente, die täglich oder wöchentlich nachgefragt werden (periodischer Bedarf). Nahversorgungsrelevante Sortimente sind als spezielle „Unterform“ der zentrenrelevanten Sortimente zu betrachten. Ihre herausgehobene Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung des täglichen und wöchentlichen Bedarfs kann im Einzelfall eine Ansiedlung auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen rechtfertigen, um in integrierten Lagen eine fußläufige Nahversorgung sicherstellen zu können.

Zentrenrelevant sind Sortimente, die

- eine bestimmte, zentrenprägende Funktion am Standort erfüllen (z. B. als Frequenzbringer),
- vom Kunden ohne Probleme transportiert werden können,
- i. d. R. einer zentralen Lage bedürfen, da sie auf eine gewisse Kundenfrequenz angewiesen sind,
- Konkurrenz vor Ort benötigen, um positive Synergieeffekte entstehen zu lassen und vorwiegend innerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden.

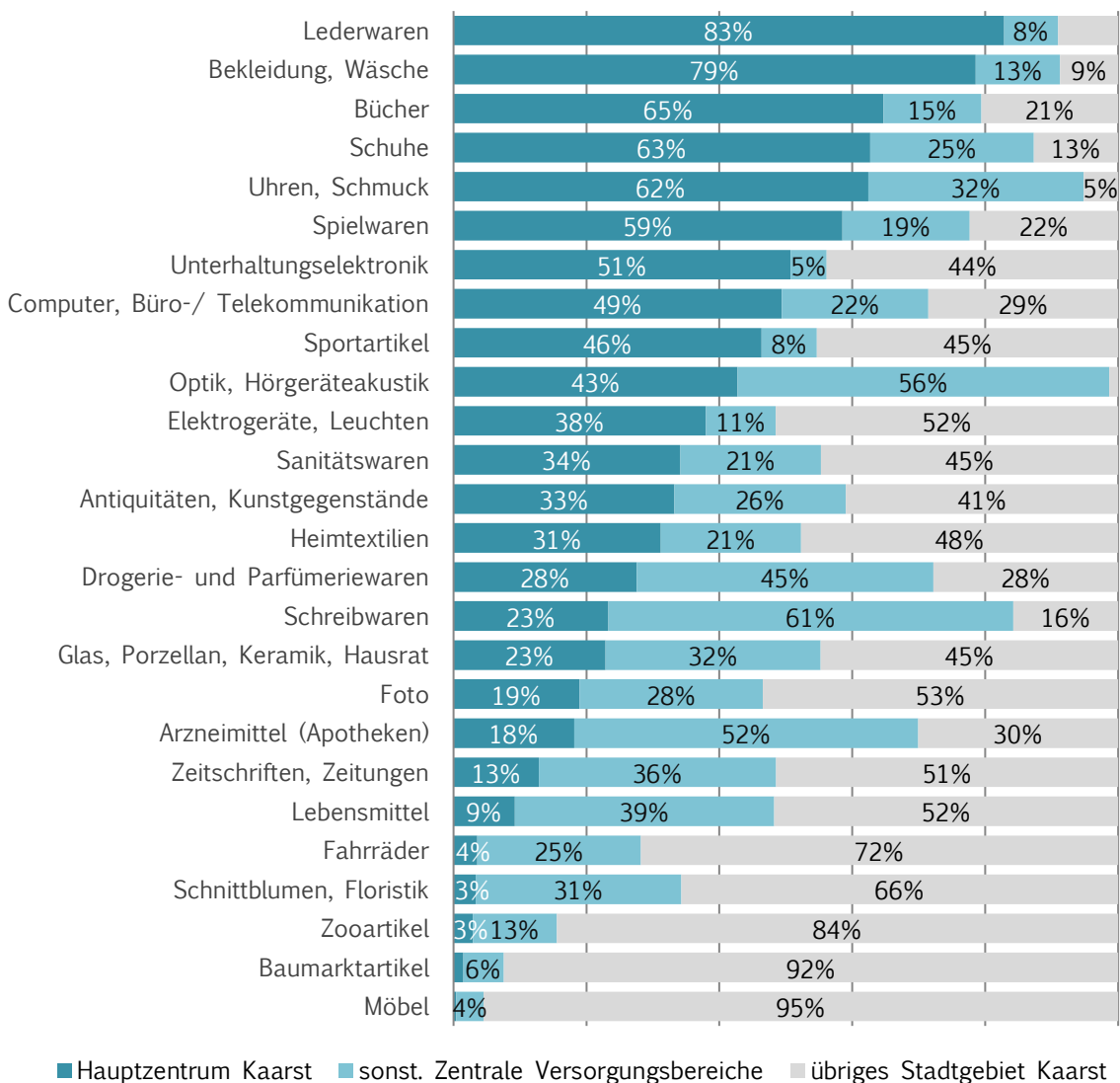
Nicht zentrenrelevant sind hingegen vor allem Sortimente,

- die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Standorte geeignet sind,
- die nur sehr schwer zu transportieren sind oder eines zusätzlichen „Transportmittels“ bedürfen und
- überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden.

Zudem verfügen die Betriebe, die diese Sortimente anbieten, auf den jeweiligen Verkaufsflächen in der Regel nur über eine im Vergleich zu Betrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten geringe Flächenproduktivität.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick, welche Sortimente in welchen Einzelhandelslagen im Kaarster Stadtgebiet angeboten werden.

Abb. 35: Verkaufsflächenanteile nach Lagen



Quelle: cima (2017)

Die Stadt Kaarst verfügt bereits über eine eigene Sortimentsliste aus dem Jahr 2010, die aufgrund der sich veränderten Gegebenheiten im Einzelhandel sowie der landesplanerischen Vorgaben nun fortgeschrieben wird. Unter Berücksichtigung der genannten Kriterien zur Bewertung der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente sowie den aktuellen landesplanerischen Vorgaben ergibt sich die nachfolgende aktualisierte „Kaarster Sortimentsliste 2017“.

Abb. 36: „Kaarster Sortimentsliste 2017“

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (abschließend)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)</u> ▪ <u>Drogeriewaren</u> (inkl. Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Parfümeriewaren, Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel) ▪ <u>pharmazeutische Artikel</u> (Apothekerwaren) ▪ <u>Schnittblumen</u> ▪ <u>Zeitungen / Zeitschriften</u>
Zentrenrelevante Sortimente (abschließend)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Bekleidung / Wäsche</u> ▪ <u>Schuhe / Lederwaren</u> (Koffer, Taschen) ▪ <u>Glas / Porzellan / Keramik</u> ▪ <u>Haushaltswaren</u> ▪ <u>Bücher</u> ▪ <u>Papier / Bürobedarf / Schreibwaren</u> ▪ <u>Bastelartikel / Künstlerbedarf</u> ▪ <u>medizinische, orthopädische Artikel</u> (inkl. Sanitätswaren) ▪ <u>optische und akustische Geräte</u> ▪ <u>Spielwaren</u> ▪ <u>Haus- und Heimtextilien</u> ▪ <u>Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel</u> (ohne Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte) ▪ <u>Uhren, Schmuck</u> ▪ <u>Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto</u> ▪ <u>Elektrokleingeräte</u> (Haushaltsgeräte wie Mixer, Bügeleisen, Staubsauger) ▪ <u>Antiquitäten, Kunstgegenstände</u> ▪ <u>Musikalien</u> ▪ <u>Fahrräder und Zubehör</u>
Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Lampen / Leuchten</u> ▪ <u>KFZ-/ Motorradzubehör</u> ▪ <u>Kinderwagen / Kindersitze</u> ▪ <u>Zooartikel</u> (inkl. lebende Tiere) ▪ <u>Campingartikel</u> ▪ <u>Sportgroßgeräte</u> ▪ <u>Elektrogroßgeräte</u> (sog. „weiße Ware“ wie Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen) ▪ <u>Möbel, Matratzen</u> ▪ <u>Baumarktsortimente</u> (u.a. Eisenwaren, Farben, Tapeten, Bodenbeläge (z.B. Fliesen, Teppiche, Laminat) Werkzeuge, Sanitärartikel) ▪ <u>Gartenmarktsortiment</u> (u.a. Gartengeräte, Topfpflanzen, Düngemittel, Pflanzgefäße)

unterstrichene Sortimente: zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der Vorgaben des LEP NRW

Quelle: cima (2017)

Im Unterschied zur Sortimentsliste des LEP NRW werden in der Kaarster Sortimentsliste auch die nicht zentrenrelevanten Sortimente aufgeführt. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter. Sie ist im Gegensatz zur Liste der zentrenrelevanten Sortimente nicht abschließend und kann um weitere Sortimente ergänzt werden.

Die aktuelle Zuordnung der Sortimente in zentrenrelevante bzw. nicht zentrenrelevante Sortimente entspricht den zuvor genannten Kriterien. Zum besseren Verständnis der Zuordnungen, auch vor dem Hintergrund der konkreten örtlichen Situation in Kaarst, werden nachfolgend einige Sortimente hinsichtlich deren Zentrenrelevanz näher beschrieben.

- Das Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** wird grundsätzlich als zentren – und nahversorgungsrelevant eingestuft. Es stellt auch in Kaarst das Grundgerüst der Nahversorgung dar. Das bestehende Netz an Zentralen Versorgungsbereichen kann durch eine konsequente Ansiedlungspolitik dieser Sortimente gesichert und nachhaltig gestärkt werden. Für die Sicherstellung der Verbrauchernahen Versorgung können diese Sortimente im Einzelfall auch in siedlungsräumlich integrierten Lagen außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche etabliert bzw. weiterentwickelt werden.
- Das Sortiment **Haus- und Heimtextilien** ist in der Stadt Kaarst mit umfassenden Flächenanteilen außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche als Randsortimentsfläche der ansässigen Möbelanbieter vertreten. Das Sortiment ist jedoch auch bei verschiedenen Betrieben innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiche (u. a. HÜGEN) als Kernsortiment vertreten. Wenngleich die Warengruppe derzeit keinen prägenden Charakter innerhalb der Zentren im Stadtgebiet darstellt wird empfohlen, dieses weiterhin den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Die Festsetzung dieser Sortimente als zentrenrelevante Branche entspricht darüber hinaus der bisherigen planungsrechtlichen Steuerung im Stadtgebiet, wenn es um die Flächenbeschränkung dieses Sortimentes außerhalb der Zentren geht.
- Die Warengruppe **Zooartikel** wird in der Stadt Kaarst ganz überwiegend außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche in entsprechenden Tierfutterfachmärkten sowie den Randsortimenten von Bau- und Gartenmärkten angeboten. Die Zuordnung dieses Sortimentes zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten spiegelt die in den vergangenen Jahren erfolgte Marktentwicklung in dieser Branche hin zu größeren Fachmarktlösungen außerhalb der Zentren wider. Für die Frequenz bzw. als standortprägende Warengruppe in den Zentren spielt dieses Sortiment keine Rolle.
- In der Warengruppe **Elektrowaren** erfolgt eine Differenzierung zwischen den als zentrenrelevant einzustufenden Teilsortimenten Unterhaltungs- / Kommunikationselektronik sowie den Elektrohaushaltsgeräten (Kleingeräte wie Mixer und Bügeleisen) und den Elektrogroßgeräten („Weiße Ware“) und Lampen / Leuchten. Während die Unterhaltungselektronik i.d.R. trotz der z. T. großvolumigen Gebinde auch als wichtiger Frequenzbringer in den Zentren fungiert, weisen die sog. „Weiße Ware“ sowie Lampen / Leuchten hinsichtlich ihres Sortimentscharakters nur begrenzt innerstädtische Leitfunktionen auf.

Für die textlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen kann auf die Sortimentsliste in der vorliegenden Fassung zurückgegriffen werden. Sofern im Einzelfall eine differenziertere Festsetzung der zulässigen Sortimente erfolgen soll, empfiehlt die cima einen Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige („WZ-Liste“). Eine Zuordnung der cima-Warengruppen zu den WZ-Gruppen findet sich im Anhang.

10 Zentrale Zielsetzungen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Kaarst

Zur Einordnung der nachfolgenden Empfehlungen in den stadtentwicklungspolitischen Kontext ist es zunächst notwendig, die wesentlichen Aufgaben des Fachentwicklungsplans Einzelhandel herauszustellen.

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

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

Vor dem Hintergrund der aktuellen landesplanerischen und der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen sowie der Ergebnisse der eigenen Situationsanalyse wird der Stadt Kaarst empfohlen, sich hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Kaarst an den nachfolgend aufgeführten zentralen Zielsetzungen zu orientieren:

- Erhöhung der Kaufkraftbindung im eigenen Stadtgebiet
- Funktionsstärkung der Zentralen Versorgungsbereiche zur Sicherung und Weiterentwicklung des jeweiligen Versorgungsauftrages für die Gesamtstadt bzw. der Stadtteile
- Erhalt und Stärkung der bestehenden Zentrenstruktur durch konsequente und nachhaltige Steuerung des Einzelhandels (v. a. durch Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in nicht-integrierten Lagen)
- Sicherung und bei entsprechender Standorteignung Weiterentwicklung der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren
- planungsrechtliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet

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

- Einfügen der Stadt Kaarst in das bestehende System der zentralen Orte (Grund-, Mittel- und Oberzentren)
- Förderung der Stadt Kaarst als attraktiver Wohnstandort in räumlicher Nähe zu mehreren Oberzentren in der Region
- geordnete Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur
- Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen und Planungssicherheit für die wirtschaftliche Entwicklung vorhandener Einzelhandelsbetriebe

11 Handlungsempfehlungen zur Steuerung des Einzelhandels in Kaarst

Zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes in der Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigungen empfiehlt die cima die nachfolgend aufgeführten Grundsätze zu befolgen:

Handlungsempfehlung 1:

Der Zentralen Versorgungsbereich der Kaarster Innenstadt genießt als Hauptzentrum mit gesamtstädtischem Versorgungsauftrag Entwicklungspriorität. Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollte demnach auf Standorte innerhalb des Kaarster Hauptzentrums gelenkt werden. Entsprechend der jeweiligen Versorgungsfunktion ist auch in den sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen Büttgen (Nebenzentrum) um Vorst (Nahversorgungszentrum) die Etablierung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten möglich. Vor dem Hintergrund der dem Hauptzentrum untergeordneten Versorgungsaufträge der Zentralen Versorgungsbereiche Büttgen und Vorst sollten sich mögliche Ansiedlungsvorhaben auf kleinflächige Betriebsgrößen beschränken, die der tatsächlichen Versorgungsfunktion des jeweiligen Zentrums entsprechen. Außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche ist die Ansiedlung von kleinflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen ebenfalls möglich. Dabei ist jedoch zu differenzieren zwischen kleinteiligen Angeboten mit i.d.R. ergänzendem Versorgungscharakter (z. B. Blumenladen) und bereits größeren fachmarktorientierten Angeboten (z. B. Bekleidungs- oder Schuhfachmarkt) die sich entsprechend zu einer städtebaulich ungewünschten Agglomeration außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche entwickeln könnten und häufig bereits Verkaufsflächen ab ca. 400 m² aufweisen. Im Zweifelsfall sollte hier der Nachweis der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit erbracht werden²⁷.

Handlungsempfehlung 2:

Entsprechend der landesplanerischen Vorgaben sind Ansiedlungen bzw. Erweiterungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Biomärkte, Drogeriefachmärkte etc.) auf die Zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet zu lenken. Die jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen solcher Betriebe (Neuansiedlung oder Erweiterung in die Großflächigkeit) sind entsprechend des Versorgungsauftrages des jeweiligen Zentralen Versorgungsbereiches zu ermitteln. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit sonstiger Zentraler Versorgungsbereiche infolge der Realisierung eines solchen Vorhabens nicht negativ beeinträchtigt wird (Einzelfallprüfung). Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung darüber hinaus ausnahmsweise auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche zulässig sein. Diese Vorhaben dürfen jedoch nur dann realisiert werden, wenn aus siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Gründen eine Entwicklung innerhalb eines Zentralen Versor-

²⁷ Es ist darauf hinzuweisen, dass bestimmte Baugebiete nach BauNVO kleinflächigen Einzelhandel bis zur Schwelle der Großflächigkeit zulassen, so dass die planungsrechtliche Steuerung erschwert ist. In diesem Zusammenhang wird auf die Ziele der Landesplanung (insbesondere Ziel 6.5-8) verwiesen.

gungsbereiches nicht möglich ist, die Ansiedlung oder Erweiterung der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung dient und sonstige Zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktion bzw. Entwicklungsfähigkeit nicht negativ beeinträchtigt werden. Die Ansiedlung von kleinflächigem nahversorgungsrelevanten Einzelhandel kann auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche möglich sein. In diesen Fällen gilt es jedoch zu differenzieren zwischen kleinteiligen Anbietern wie Bäckereien oder Metzgereien und solchen Anbietern, deren Verkaufsflächen ggf. nur minimal unterhalb der Großflächigkeitsschwelle liegen. Entsprechend der Aussagen zu den kleinflächigen zentrenrelevanten Angebotsformen ist auch bei nahversorgungsrelevanten Anbietern im Zweifelsfall ein Verträglichkeitsnachweis zu erbringen.

Handlungsempfehlung 3:

An bestehenden Fachmarktstandorten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche sollte die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten planerisch ausgeschlossen werden. Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten genießen Bestandschutz. Im Rahmen des Bestandsschutzes sind auch geringfügige Erweiterungen zur Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit zulässig. Der genaue Umfang solcher Erweiterungsmaßnahmen ist im Rahmen einer Bewertung des konkreten Einzelfalls zu ermitteln. Entsprechend der Aussagen des LEP NRW dürfen auch von geringfügigen Erweiterungen keine wesentlichen Beeinträchtigungen im Hinblick die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit eines Zentralen Versorgungsbereiches ausgehen. Darüber hinaus ist darauf zu achten, dass mögliche Erweiterung im Verhältnis angemessen sind. Auch die Ansiedlung bzw. Umnutzung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten kann im Ausnahmefall möglich sein, sofern keine städtebaulichen oder raumordnerischen Belange tangiert werden. Diese Ausnahmemöglichkeit kann im Einzelfall, u. a. zur Wahrung von Eigentümerbelangen durch die Ermöglichung einer Umnutzung bestehender Einzelhandelsflächen erfolgen.

Handlungsempfehlung 4:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind vorrangig auf bestehende Fachmarktstandorte zu lenken. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die eine handelsseitige Weiterentwicklung des Gewerbegebietsstandortes Kaarster Kreuz über den bestehenden IKEA-Markt hinaus seitens der Stadt Kaarst nicht vorgesehen ist. Auch innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches sind großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich möglich, aus städtebaulicher Sicht wird vor dem Hintergrund der fehlenden Zentrenrelevanz sowie der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit von Ansiedlungen von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten innerhalb Zentraler Versorgungsbereiche abgeraten.

Handlungsempfehlung 5:

Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist der Verkaufsflächenanteil der zentrenrelevanten Randsortimente²⁸ auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken. Es wird empfohlen, bei Ansiedlungsvorhaben im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Dimensionierung einzelner Randsortimente zu bewerten. Damit kann sichergestellt werden, dass die Randsortimentsflächen nicht ausschließlich durch ein einziges Sortiment belegt werden und somit mögliche Beeinträchtigungen städtebaulich schutzwürdiger Strukturen innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können.

Handlungsempfehlung 6:

Grundsätzlich ist bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsnutzungen (oder der Erweiterung bestehender Betriebe in die Großflächigkeit) nachzuweisen, dass die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche im Kaarster Stadtgebiet und den betroffenen Umlandkommunen (bei regionalbedeutsamen Einzelhandelsvorhaben) nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dieser Grundsatz ist nicht als Wettbewerbsschutz, sondern als Absicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugunsten der verbraucher-nahen Versorgungsstrukturen zu verstehen.

²⁸ Als Randsortimente sind solche Waren zu verstehen, die das Kernsortiment ergänzen und eine gewisse funktionale Beziehung zu den Waren des Kernsortimentes aufweisen. Darüber muss das Angebot der Randsortimente hinsichtlich des Umfangs (bezogen auf den Verkaufsflächenanteil) und der Gewichtigkeit (bezogen auf den Umsatzanteil) deutlich gegenüber dem Kernsortiment untergeordnet sein (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 26.01.2000, 7 B 2023/99).

12 Standortbezogene Steuerungsempfehlungen

Aufbauend auf den zuvor dargestellten Grundsätzen zur Einzelhandelsentwicklung der Zentren- und Standortstruktur werden nachfolgend konkrete Steuerungsempfehlungen für die verschiedenen Standortlagen im Kaarster Stadtgebiet ausgesprochen.

12.1 Hauptzentrum Innenstadt Kaarst

Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt ist der übergeordnete Einzelhandelsstandort der Stadt Kaarst. Seine gesamtstädtische Bedeutung soll zukünftig gestärkt und nachhaltig ausgebaut werden. Die Innenstadt soll daher der Schwerpunkt der Einzelhandelsentwicklung, v. a. im Bereich des zentrenrelevanten Einzelhandels im Kaarster Stadtgebiet sein. Gleichzeitig sind großflächige zentrenrelevante Neuansiedlungen außerhalb der Innenstadt restriktiv zu behandeln. Aktuell verfügt die Kaarster Innenstadt mit einem gesamtstädtischen Verkaufsflächenanteil von rd. 12 % (17 % ohne IKEA) über eine vergleichsweise geringe Angebotsmasse innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches. Insgesamt stellt sich die Verkaufsflächenstruktur in der Innenstadt als sehr kleinteilig dar. Für die Kaarster Innenstadt kann ein weiterer Ausbaubedarf des Einzelhandels dargestellt werden. Dies kann, entsprechend der Flächenverfügbarkeiten auch großflächige Betriebseinheiten umfassen. Für bestehende Einzelhandelsbetriebe gilt es die vorhandenen Flächen im Innenstadtzentrum optimal zu präsentieren und dadurch die Attraktivität der Innenstadt als Handelsstandort weiter zu erhöhen. Bei der Realisierung neuer Vorhaben/ Verkaufsflächen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sollten die folgenden Punkte berücksichtigt werden:

- qualitativ und quantitativ ansprechende Angebotsstruktur des Vorhabens
- sinnvolle Ergänzung der bestehenden Angebote
- attraktive Anbindung an weitere Handels- und Dienstleistungseinrichtungen (Schaffung von Kopplungsbeziehungen)
- ansprechende, zeitgemäße Gestaltung

Zur Verdichtung des Einzelhandelsbesatzes in der Innenstadt sind jedoch zunächst entsprechende Standortrahmenbedingungen, v. a. im Hinblick auf erforderliche Flächenverfügbarkeiten im Innenstadtbereich zu schaffen. Dies kann auch den Abriss bestehender Bausubstanz zugunsten zeitgemäßer Handelsimmobilien bedeuten, solange dadurch der Denkmalschutz und das prägende Stadtbild nicht beeinträchtigt werden.

Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gelten **grundsätzlich keine Ansiedlungsbeschränkungen**. Die städtebauliche Verträglichkeit vorausgesetzt (ggf. ist für großflächige Planvorhaben eine Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich), sind sowohl zentrenrelevante, als auch nahversorgungsrelevante und sogar nicht zentrenrelevante Neuansiedlungen zulässig. Aus Gründen einer nachhaltigen Flächenentwicklung in der Innenstadt werden großflächige Ansiedlungsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten innerhalb des Hauptzentrums aus städtebaulichen Gründen (hoher Flächenbedarf, geringe Kopplungsbeziehungen zu sonstigen Innenstadtnutzungen) jedoch nicht empfohlen.

12.2 Nebenzentrum Büttgen

Das Nebenzentrum Büttgen soll neben der Aufgabe der Nahversorgung für die Bevölkerung im Stadtteil auch ergänzende Versorgungsfunktionen im Bereich der zentrenrelevanten Sortimentsbereiche sicherstellen. Das Einzelhandelskonzept sieht hierfür folgende Regelungen vor, die sich an der Versorgungsfunktion des Nebenzentrums Büttgen für den Stadtteil orientieren:

Nahversorgungsrelevante Kernsortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege) klein- und großflächig möglich: Innerhalb des Nebenzentrums Büttgen liegt der Angebotsschwerpunkt bei nahversorgungsrelevanten Warengruppen. Ziel soll der Erhalt und die Stärkung der tragfähigen Nahversorgungsstrukturen für die Bevölkerung im Stadtteil sein.²⁹ Der Umfang der Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente soll an der örtlichen Nachfrage ausgerichtet sein. Die Ansiedlungen von großflächigen Formaten ist innerhalb des Nebenzentrums möglich, eine Verträglichkeit gegenüber den übrigen Zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet ist jedoch nachzuweisen.

Zentrenrelevante Kernsortimente zulässig (entsprechend der Versorgungsfunktion): Die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ist innerhalb des Nebenzentrums Büttgen sowohl kleinflächige als auch großflächig aus landesplanerischer Sicht möglich. Diese sollten jedoch nicht mit dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt in Konkurrenz treten, welches gegenüber dem Nebenzentrum als Vorrangstandort für die Ansiedlung großflächiger Nutzungen anzusehen ist. Zulässig sollten daher nur kleinflächige Betriebe sein, die vom Umfang her auf eine Versorgung des Einzugsbereiches des Nebenzentrums Büttgen ausgerichtet sind. Großflächige Ansiedlungsbegehren mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auf das innerstädtische Hauptzentrum zu lenken

Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente kleinflächig zulässig (entsprechend der Versorgungsfunktion): Auch nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sollten den Charakter des Nebenzentrums nicht beeinträchtigen, sondern allenfalls eine arrondierende Funktion für den bestehenden Einzelhandel übernehmen. Zulässig sind daher nur kleinflächige Betriebe, die vom Umfang her auf eine Versorgung des entsprechenden Versorgungsgebietes ausgerichtet sein sollen.

12.3 Nahversorgungszentrum Vorst

Das Nahversorgungszentrum Vorst soll vorrangig die Aufgabe der Nahversorgung für die wohnortnahe Bevölkerung im Stadtteil selbst sicherstellen. Das Einzelhandelskonzept sieht hierfür folgende Regelungen vor:

²⁹ Bei dem bestehenden Lebensmittelmarkt REWE handelt es sich trotz der vergleichsweise geringen Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² um einen modernen und an die derzeitige Versorgungsfunktion des Nebenzentrums Büttgen angepassten Supermarkt. Aufgrund der begrenzten Flächenpotenziale kommt ergänzend dem Standort Luisenstraße (mit NETTO) eine bedeutende Versorgungsfunktion zu (siehe dazu Empfehlungen in Kapitel 7 „Nahversorgungskonzept“).

Nahversorgungsrelevante Kernsortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege) klein- und großflächig möglich: Ziel soll der Erhalt und bei Bedarf die Stärkung der Nahversorgungsstrukturen für die wohnortnahe Bevölkerung sein. Dies schließt mittel- bis langfristig auch eine bedarfsgerechte Verkaufsflächenentwicklung des ansässigen Lebensmittelmarktes ein. Der Umfang der Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente ist an der örtlichen Nachfrage auszurichten. Die Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsnutzungen ist vor dem Hintergrund des begrenzten Versorgungsgebietes derzeit kaum darstellbar. In diesem Fall wäre jedoch eine Verträglichkeit gegenüber den übrigen Zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet nachzuweisen.

Neuansiedlung zentrenrelevanter Kernsortimente zulässig (entsprechend der Versorgungsfunktion): Im Sinne einer zunehmend wachsenden Funktionsmischung auch innerhalb eines Nahversorgungszentrums ist eine Arrondierung mit zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten auch hier vorstellbar. Diese sollten jedoch weder mit den zentralen Versorgungsbereichen Nebenzentrum Büttgen oder Hauptzentrum Kaarst in Konkurrenz treten, noch den Charakter des Nahversorgungszentrums dominieren. Zulässig sind daher nur kleinflächige Betriebe, die vom Umfang her auf eine Versorgung des Einzugsbereiches des Nahversorgungszentrums ausgerichtet sind. Den Vorrangstandort zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten stellt das Hauptzentrum der Stadt Kaarst, und in bereits untergeordneter Funktion das Nebenzentrum Büttgen dar.

Neuansiedlung nicht-zentrenrelevanter Kernsortimente kleinflächig zulässig (entsprechend der Versorgungsfunktion): Auch nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sollten den Charakter des Nahversorgungszentrums nicht beeinträchtigen, sondern allenfalls eine arrondierende Funktion für den Nahversorgungseinzelhandel übernehmen. Zulässig sind daher nur kleinflächige Betriebe, die vom Umfang her auf eine Versorgung des entsprechenden Versorgungsgebietes ausgerichtet sein sollen.

12.4 sonst. siedlungsräumlich integrierte Lagen

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können bestimmte Einzelhandelsnutzungen sinnvoll sein. Dies gilt insbesondere dann, wenn sich die Standorte in integrierten Wohn- und Mischgebieten befinden und dort eine Versorgungsfunktion für ansonsten unterversorgte Bereiche im Stadtgebiet übernehmen können. Auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche soll die Nahversorgungsfunktion in den bestehenden solitären Nahversorgungsstandorten gesichert und gestärkt werden. Daher gelten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die folgenden Ansiedlungsvoraussetzungen:

Neuansiedlung / Erweiterung von großflächigen Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten kann nach Einzelfallprüfung ausnahmsweise zulässig, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

- Standort weist ein dichtes Wohnumfeld auf (Nahversorgungsfunktion!), möglichst mit ÖPNV-Anbindung,
- vorhabenbezogenes Gutachten weist die Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche sowie den Gebietsversorgungscharakter nach und
- Nachweis der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung in dem betreffenden Gebiet.

Im Hinblick auf die bestehende Standortstruktur im Kaarster Stadtgebiet kommen für die Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungslagen v. a. die Standorte Luisenstraße in Büttgen (mit NETTO) und Königstraße in Holzbüttgen (mit NAHKAUF) in Betracht, da diese über entsprechende fußläufige Einzugsgebiete im unmittelbaren Nahbereich verfügen. Diese Betriebe tragen bereits heute wesentlich zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung für den jeweiligen Nahbereich außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches bei.

Keine Neuansiedlung großflächiger zentrenrelevanter Kernsortimente außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche: Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Kaarst vorbehalten.

Neuansiedlung zentren- und nahversorgungsrelevanter Kernsortimente kleinflächig zulässig: Die Ansiedlung von kleinflächigem zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel kann auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche im Kaarster Stadtgebiet möglich sein, sofern von solchen Vorhaben keine Negativwirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind, keine raumordnerischen Belange tangiert werden und diese eine Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsangebotes in der Stadt Kaarst darstellen. In diesem Zusammenhang ist auch auf die nur geringen flächenseitigen Entwicklungspotenziale innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zu hinweisen. Kleinflächige Einzelhandelsnutzungen sollten somit, die städtebauliche Verträglichkeit vorausgesetzt, im begründeten Einzelfall auch außerhalb der Zentren angesiedelt werden können.

12.5 Fachmarktstandorte

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gilt die Regelung, dass deren Ansiedlung im Hauptsortiment auf Standorte innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche (vornehmlich in der Innenstadt und entsprechend der jeweiligen Versorgungsfunktion auch in den sonst. Zentralen Versorgungsbereichen) erfolgen soll. Daraus ergibt sich, dass großflächige Einzelhandelsansiedlungen an den Fachmarktstandorten eine Fokussierung auf nicht-zentrenrelevante Sortimente haben sollen. In der Stadt Kaarst handelt es sich dabei im Wesentlichen um die Standortlagen Gewerbegebiete Ost und West, Gewerbegebiet Kaarster Kreuz und dem Fachmarktstandort Neusser Straße. Zum Schutz der Einzelhandelsstrukturen in den Zentralen Versorgungsbereichen gelten für die Fachmarkt-Standorte bei der Ausweisung neuer Sondergebiete folgende Ansiedlungsregeln:

- Ansiedlungsvorhaben für großflächige und nicht-zentrenrelevante Kernsortimente im Hauptsortiment sollten auf die Fachmarktstandorte gelenkt werden, um dort möglichst eine Konzentration entsprechender Angebote zu erreichen. Auf diese Weise können sie eine größere Strahlkraft entfalten als einzelne, über das Stadtgebiet verstreute Fachmärkte.
- Nicht zulässig sind großflächige Neuansiedlungen mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, da es sich bei den Fachmarktstandorten um städtebaulich nicht integrierte Standorte handelt und dies im Widerspruch zu den Entwicklungszielen der Kaarster Innenstadt stehen würde.
- Die Ansiedlung bzw. Umnutzung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten kann im Ausnahmefall möglich sein, sofern keine städtebaulichen oder raumordnerischen Belange tangiert werden. Diese Ausnahmefälle

- lichkeit kann im Einzelfall, u. a. zur Wahrung von Eigentümerbelangen durch die Ermöglichung einer Umnutzung bestehender Einzelhandelsflächen erfolgen.
- Innerhalb der Fachmarktstandorte befinden sich gegenwärtig z. T. auch großflächige Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. In der Stadt Kaarst betrifft dies die Lebensmittelmärkte EDEKA und ALDI Standort Gewerbegebiet WEST den Anbieter LIDL im Gewerbegebiet Ost sowie dem Getränkemarkt TRINKGUT am Fachmarktstandort Neusser Straße. Bestehende Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten genießen Bestandsschutz. Diesen Betrieben kann zur Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit³⁰ eingeräumt werden.
 - Bei Neuansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist darauf zu achten, dass innenstadt- und nahversorgungsrelevante Randsortimente maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen (siehe dazu auch Ziel 6.5-5 LEP NRW).

Bzgl. der im Rahmen der zuvor dargestellten Standortkonzeption sind die bestehenden Fachmarktstandorte innerhalb des Kaarster Stadtgebietes hinsichtlich der zukünftigen Ausrichtung als Einzelhandelsstandort wie folgt zu bewerten:

Fachmarktstandort Neusser Straße

Der Fachmarktstandort Neusser Straße befindet sich im Osten der Kaarster Kernstadt und wird in seiner derzeitigen Struktur durch die drei Einzelhandelsnutzungen GARTENCENTER SCHMITZ, FRESSNAPF und TRIKGUT geprägt. Alle drei Nutzungen befinden sich in einem baulich zusammenhängenden Gebäudekörper. Seitens des Eigentümers der Immobilie bestehen Planungen, die Verkaufsfläche des vorhandenen Gartencenters deutlich zu verkleinern und die dadurch freiwerdende Fläche einer anderen Handlungsnutzung zuzuführen. Entsprechend der zuvor formulierten Handlungs- und Steuerungsempfehlungen kann für den in Rede stehenden Standort an der Neusser Straße neben großflächigen Einzelhandelsnutzungen mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment auch die Etablierung kleinflächiger Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in Frage kommen. Voraussetzung dafür ist jedoch der Nachweis der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit eines solchen Vorhabens.

Gewerbegebiet West

Der Standortbereich Gewerbegebiet West, der sich nördlich der Neusser Straße entlang der Gustav-Heinemann-Straße und Industriestraße erstreckt, weist ein Einzelhandelsangebot auf, welches im Wesentlichen Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten (mit u. a. EDEKA, ALDI) und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (u. a. HAGEBAUMARKT, FISCHERS LAGERHAUS, DÄNISCHES BETTENLAGER) umfasst. Die bestehenden Lebensmittelmärkte tragen trotz der räumlichen Lage in einem stark gewerblich geprägten Standortumfeld im erheblichen Maße zur Versorgung im Stadtgebiet bei und genießen Bestandsschutz. Zur Anpassung an aktuelle Markterfordernisse und zur Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit kann den bestehenden Lebensmittelmärkten eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit im Rahmen der landesplanerischen Vorgaben eingeräumt werden. Standortprägende Handelsentwicklungen sind vor dem Hintergrund der bereits stark verdichteten baulichen Strukturen am Standort Ge-

³⁰ Der Umfang einer geringfügigen Erweiterung stellt keine allgemeingültige Größenordnung dar, sondern ist aus der Untersuchung des jeweiligen Einzelfalls abzuleiten.

werbegebiet West nicht zu erwarten, so dass der Standortsicherung eine erhöhte Bedeutung zukommt.

Gewerbegebiet Ost

Das Gewerbegebiet Ost im Bereich der Girmes-Kreuz-Straße wird bereits langjährig durch die dort ansässigen Einzelhandelsbetriebe aus der Möbelbranche geprägt. Insbesondere als Standort des zwischenzeitlich verlagerten Möbelhauses IKEA erreichte die Stadt Kaarst bereits in der Vergangenheit eine gewichtige Bedeutung als Möbelstandort in der Region. Infolge der Verlagerung des IKEA-Hauses an den rd. 1 km südlich gelegenen Standort Gewerbegebiet Kaarster Kreuz werden umfassende Flächenpotenziale innerhalb des Gewerbegebietes Ost frei. Dabei handelt es sich um den Standort des bisherigen IKEA-Marktes (ca. 32.000 m² Grundstücksfläche inkl. Parkplatz) sowie den vom Haupthaus abgesetzten Standort des IKEA-Abhollagers (ca. 15.000 m² Grundstücksgröße) an der Düsselstraße. Infolge der Verlagerung des IKEA-Marktes hat der Standort seinen wichtigsten Magnetbetrieb verloren, was sich negativ auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der verbleibenden Möbelanbieter am Standort auswirken dürfte. Die Stadt Kaarst verfolgt die planerische Zielsetzung, am Altstandort des bisherigen IKEA-Marktes zukünftig Einzelhandel auszuschließen.

Vor dem Hintergrund der verfügbaren Flächengröße, der bereits angemessenen Ausstattung des Kaarster Einzelhandel im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich sowie der hervorragenden Lagegunst des in Rede stehenden Standortes (u. a. sehr gute verkehrliche Anbindung, räumliche Nähe zu mehreren Oberzentren in der Region) kann dieses planerische Ziel der Stadt Kaarst nachvollzogen werden.³¹ Aus Handelssicht ist jedoch auch darauf hinzuweisen, dass mittelfristig ein Rückzug bestehender Möbelanbieter vom Standort Gewerbegebiet Ost als wahrscheinlich erscheint, da diese Anbieter wichtig Führungsvorteile zum IKEA-Markt (Kopplungsbeziehungen) infolge dessen Verlagerung nicht weiter nutzen können.

Gewerbegebiet Kaarster Kreuz

Die Stadt Kaarst verfolgt das planerische Ziel, die Gewerbegebietsflächen rund um den neuen IKEA Standort nicht mit zusätzlichen Einzelhandelsnutzungen zu belegen. Innerhalb des Gewerbegebietes Kaarster Kreuz können und sollen ausschließlich bedarfsgerechte Flächen für die Gewerbeentwicklung bereitgestellt werden.

12.6 Sonstige nicht integrierte Lagen (Gewerbegebiete ohne Handelsprägung / Industriegebiete)

Zur Stärkung und Verdichtung der Einzelhandelszentrenstruktur sollen zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Kaarst prioritär dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie in begrenztem Umfang den Nahversorgungszentren sowie den solitären Nahversorgungsstandorten vorbehalten sein. Nicht-zentrenrelevante Sortimente im Kernsortiment sind prioritär an den Fachmarktstandorten fokussiert.

³¹ Wie der örtlichen Presse zu entnehmen ist, besteht Interesse einer Klinikgesellschaft, am derzeitigen IKEA-Auslieferungsstandort eine Klinik zur Behandlung psychischer Erkrankungen zu erreichen.

Daraus ergeben sich die folgenden restriktiven Ansiedlungsregelungen für sonstige nicht-integrierte Standortbereiche im Stadtgebiet:

In Gewerbegebieten ohne bisherigen handelsseitigen Einfluss ist grundsätzlich kein Einzelhandel zulässig. Diese Gebiete sollen ihrer primären Funktion entsprechend der Unterbringung von gewerblichen Betrieben vorbehalten bleiben. Um die Flächenpreise für Gewerbebetriebe auf einem angemessenen Niveau halten zu können, sollen Gewerbegebiete in Kaarst daher grundsätzlich von Einzelhandelsnutzungen freigehalten werden.

Ausnahmsweise zulässig in Gewerbegebieten ist der sog. Annexhandel, also der Verkauf von vor Ort hergestellten oder weiterverarbeiteten Produkten im räumlichen Zusammenhang der Betriebsstätte ansässiger Produktions- und Dienstleistungsbetriebe. Die Regelungen zum Annexhandel müssen in den entsprechenden Bebauungsplänen hinreichend bestimmt sein.³²

An sonstigen nicht-integrierten Standorten (außerhalb von Gewerbegebieten) sind Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten generell auszuschließen. Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind an sonstigen nicht integrierten Standorten ausnahmsweise zulässig, wenn innerhalb der Fachmarktstandorte und der Innenstadt nachweislich keine Ansiedlung möglich ist oder aus anderen Gründen eine integrierte Lage planerisch nicht gewollt ist bzw. verzichtbar erscheint (bspw. Verkehrsaufkommen, großer Flächenbedarf, keine positiven Agglomerationseffekte zu erwarten) und nur, wenn schädliche Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen nachweislich ausgeschlossen werden können. Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.

Erforderliches Beteiligungsverfahren und förmliche Beschlüsse

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

Im Einzelnen sind folgende Schritte zu empfehlen:

- Durchführung eines geeigneten Beteiligungsverfahrens der Nachbarkommunen, der relevanten Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
- Förmlicher Beschluss des Fachentwicklungsplanes Einzelhandel der Stadt Kaarst als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1, Abs. 6, Nr. 11 BauGB durch den Rat der Stadt Kaarst
- Förmlicher Beschluss der Zentralen Versorgungsbereiche in der vorgeschlagenen räumlichen Abgrenzung durch den Rat der Stadt Kaarst
- Förmlicher Beschluss der Kaarster Sortimentsliste in der vorgeschlagenen Fassung durch den Rat der Stadt Kaarst

³² Aus der Begründung des Bebauungsplanes muss für den Annexhandel eine Verkaufsflächenobergrenze erkennbar sein. Hier wird die Festsetzung einer absoluten Größe in Verbindung mit einer relativen Beschränkung (z. B. max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes, jedoch nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100m²) empfohlen.

Unabhängig von diesen Empfehlungen zur Umsetzung des planungsrechtlichen Teils des Fachentwicklungsplanes Einzelhandel sind die Vorschläge zur Weiterentwicklung der Kaarster Innenstadt (Hauptzentrum) sowie der sonstigen Zentralen Versorgungsbereiche durch aktives Handeln von Politik, Verwaltung und Unternehmen aufzugreifen.

13 Fazit

Vorrangiges Ziel des vorliegenden Einzelhandelsgutachtens ist es, vor dem Hintergrund eingetretener Veränderungen auf der gesetzlichen Ebene (LEP NRW) als auch in der Struktur des örtlichen Einzelhandels der Stadt Kaarst, einen neuen Fachentwicklungsplan Einzelhandel für das gesamte Stadtgebiet zu erarbeiten; gleichzeitig sollte es einen Orientierungsleitfaden für zukünftige Entscheidungen im Rahmen der Bauleitplanung liefern.

Politik und Verwaltung können die nötigen Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung schaffen, u. a. sind zu nennen: die städtebauliche Attraktivierung der Innenstadt sowie die planungsrechtliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels außerhalb der Zentren in Kaarst.

Gleichzeitig haben die Analyse des Einzelhandelsbestandes und die Bewertung der Entwicklungspotenziale gezeigt, dass Ansätze zur Verbesserung der Wettbewerbssituation des Kaarster Einzelhandels bestehen und größere Versorgungsdefizite bereits in der Vergangenheit behoben werden konnten. Neben möglichen Neuansiedlungen wird es in Kaarst ebenso wichtig sein, die auf der einzelbetrieblichen Ebene der bestehenden Handelsnutzungen vorhandenen Defizite gezielt abzubauen.

Mit der Überprüfung des Zentren- und Standortkonzeptes sowie der Kaarster Sortimentsliste wird die Rechtssicherheit des Einzelhandelskonzeptes durch den Bezug auf fortgeschriebene Bestandsdaten, die Einbeziehung der aktuellen Ziele der Stadtentwicklung sowie der Berücksichtigung der aktuellen landesplanerischen Vorgaben sichergestellt.

14 Anhang

Die Verkaufsflächenerhebung der cima erfolgte auf der Basis der cima-Sortimentsliste die zwischen 32 Warengruppen unterscheidet:

Abb. 37: cima-Warengruppen

Periodischer Bedarf	
Nahrungs- und Genussmittel	Gesundheits- und Körperpflege
Reformwaren	Schnittblumen
Arzneimittel (Apotheke)	Zeitschriften, Zeitungen
Drogerie- und Parfümerieartikel	
Persönlicher Bedarf	
Bekleidung	Optik, Hörgeräteakustik
Wäsche	Uhren, Schmuck, med.-ortho. Bedarf
Schuhe, Lederwaren	
Medien, Technik	
Bücher	Unterhaltungselektronik
Bürobedarf, Schreibwaren	Foto
Elektrogeräte, Leuchten	Computer, Bürokommunikation
Spiel, Sport, Hobby	
Sportartikel	Musikinstrumente, Sammelhobbies, Waffen
Spielwaren	Babybedarf
Fahrräder	Hobbybedarf, Zooartikel
Geschenke, Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat	
Geschenke, Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat	
Einrichtungsbedarf	
Heimtextilien	Antiquitäten, Kunstgegenstände, weiterer Einrichtungsbedarf
Möbel	
Baumarktspezifisches Sortiment	
Blumen (Großgebäude, Gartenmarktartikel)	Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten
Baumarktspezifisches Sortiment	Kfz-Zubehör

Quelle: cima (2017)

Zuordnung der cima-Warengruppen zu den Warengruppen der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Nahversorgungsrelevante Sortimente (abschließend)	
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.2)
Drogeriewaren	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (WZ 47.75), sonstige Artikel (ohne Antiquitäten und Gebrauchtwaren) (WZ 47.78) (hier nur Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
Pharmazeutische Artikel (Apothekerwaren)	Apotheken (WZ 47.73) Medizinische und orthopädische Artikel (WZ 47.74) (hier nur pharmazeutische Artikel und Arzneimittel)
Schnittblumen	Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen und kleineren Pflanzen)
Zeitungen und Zeitschriften	Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)
Zentrenrelevante Sortimente (abschließend)	
Bekleidung / Wäsche	Bekleidung (WZ 47.71), Textilien (WZ 47.51) (außer Haus- und Heimtextilien, Handarbeitsbedarf)
Schuhe	Schuhe (WZ 47.72.1) (außer Sportschuhe)
Lederwaren, Koffer und Taschen	Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
Glaswaren, Porzellan und Keramik, Haushaltswaren	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ 47.59.2) Haushaltsgegenstände a. n. g. (WZ 47.59.9)
Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)	Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53) (hier nur Vorhänge) Textilien (WZ 47.51) (hier nur Haus- und Heimtextilien)
Bücher	Bücher (WZ 47.61)
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)
Bastelartikel / Künstlerbedarf	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2) Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (nur kunstgewerbliche Erzeugnisse)
Medizinische und orthopädische Artikel (ohne pharmazeutische Artikel und Arzneimittel)	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ 47.74) (ohne pharmazeutische Artikel, Arzneimittel und akustische Artikel)
Optische und akustische Geräte	Augenoptiker (WZ 47.78.1) Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2) (hier nur optische Erzeugnisse) Medizinische und orthopädische Artikel (WZ 47.74) (hier nur akustische Artikel)
Spielwaren	Spielwaren (WZ 47.65)
Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel) (WZ 47.64.2) (außer Campingartikel und Großgeräte) Bekleidung (WZ 47.71) (hier nur Sportbekleidung) Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe)

Uhren, Schmuck	Uhren und Schmuck (WZ 47.77)
Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto	Geräte der Informations- und Kommunikationstechnik (WZ 47.4), Bespielte Ton- und Bildträger (WZ 47.63), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ 47.78.2) (hier nur Fotoerzeugnisse)
Elektrokleingeräte	Elektrische Haushaltsgeräte (WZ 47.54) (hier nur Elektrokleingeräte)
Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör	Antiquitäten und Gebrauchtwaren (WZ 47.79) Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (nur Kunstgegenstände, Bilder und kunstgewerbliche Erzeugnisse)
Musikalien	Musikinstrumente und Musikalien (WZ 49.59.3),
Nicht nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)	
Fahrräder	Fahrräder, Fahrradteile und - zubehör (WZ 47.64.1)
Lampen und Leuchten	Möbel, Einrichtungsgegenstände und sonstige Hausrat (WZ 47.59) (hier nur Lampen und Leuchten)
KFZ-/ Motorradzubehör	Kraftwagenteile- und zubehör (WZ 45.32)
Zooartikel	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (WZ 47.76.2)
Campingartikel	Sport- und Campingartikel (WZ 47.62.2) (hier nur Campingartikel und Großgeräte)
Sportgroßgeräte	Sport- und Campingartikel (WZ 47.62.2) (hier nur Campingartikel und Großgeräte)
Elektrogroßgeräte ("Weiße Ware")	Elektrische Haushaltsgeräte (WZ 47.54) (hier nur Elektrogroßgeräte)
Möbel (einschl. Küchen und Büromöbel)	Möbel, Einrichtungsgegenstände und sonstiger Hausrat (WZ 47.59)
Baumarktsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)	Metallwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52) (ohne Farben und Lacke), Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53)
Gartenmarktsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)	Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (außer Schnittblumen und kleinere Pflanzen) Sonstige Artikel a. n. g. (hier nur gartenmarktspezifische Kernsortimente wie Gartenhäuser etc.)