Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Planung und Entwicklung

Sitzungsvorlage

Vorlagen-Nummer **143/07** | 1

Datum: 23. Mai 2007

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Vorberatung	**Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss**	öffentlich	05.06.2007	
2. Beschlussfassung	**Stadtrat**	öffentlich	13.06.2007	
3.				
4.				

StädteRegionales Einzelhandelskonzept (STRIKT Aachen)
hier: Beschlussempfehlung der Hauptverwaltungsbeamten

Beschlussentwurf:

I. Die Beschlussempfehlung der Hauptverwaltungsbeamten wird zur Kenntnis genommen.

II. Als Mitglied des Zweckverbandes StädteRegion Aachen schließt sich die Stadt Eschweiler dem gemeinsam erarbeiteten StädteRegionalen Einzelhandelskonzept Aachen als gemeinsamer Grundlage zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben an.

Insbesondere beschließt auch die Stadt Eschweiler:

- das StädteRegionale Einzelhandelskonzept verbindlich zur Beurteilung und Bewertung künftiger großflächiger Einzelhandelsvorhaben anzuwenden,
- im Rahmen der Bauleitplanung die Kriterien des Konzeptes bei den Belangen zur Steuerung des Einzelhandels zu berücksichtigen,
- die gegenseitige Information über Einzelhandelsvorhaben mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche sicherzustellen,
- die jährliche Aktualisierung der Datengrundlage zu unterstützen,
- den Gefahren einer Unterversorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im fußläufigen Bereich entgegenzuwirken und hierzu geeignete Konzepte für die StädteRegion zu entwickeln.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt ☒ gesehen ☐ vorgeprüft	Unterschriften		
1	2	3	4
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**	**Abstimmungsergebnis**
☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig	☐ einstimmig
☐ ja	☐ ja	☐ ja	☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt:
In der Sitzung vom 24.02.2005 (VV044/05) hat sich der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss für die Teilnahme an der Aufstellung eines Städteregionalen Einzelhandelskonzeptes durch den Zweckverband StädteRegion Aachen ausgesprochen. Die Geschäftsstelle des Zweckverbandes wurde von der Verbandsversammlung in der Sitzung am 15.03.2005 beauftragt, gemeinsam mit dem Kreis Aachen und den 10 Städten und Gemeinden der StädteRegion Aachen ein regionales Einzelhandelskonzept zu erarbeiten. Zur Vorbereitung, Begleitung und Umsetzung eines gemeinsamen Konzeptes wurde eine Arbeitsgruppe aus Mitgliedern der Fachverwaltungen aller 11 Mitgliedskörperschaften der StädteRegion Aachen gebildet. Auf Empfehlung dieser Arbeitsgruppe wurde im September 2005 die BBE Unternehmensberatung mit der gutachterlichen Begleitung des Erarbeitungsprozesses beauftragt. Auf der Grundlage einer umfangreichen Angebots- und Nachfrageanalyse in den Städten und Gemeinden der StädteRegion wurden praxisbezogene, standardisierte Prüfkriterien zur Entscheidung bzw. Beurteilung großflächiger Einzelhandelsvorhaben entwickelt und Entwicklungsperspektiven für überörtlich bedeutsame Standorte des großflächigen Einzelhandels in der StädteRegion Aachen abgeleitet.
Am 25.01.2007 erfolgte im Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss ein Vortrag von Herrn Funken (Geschäftsstelle der StädteRegion Aachen) und Hr. Schmidt-Illguth (BBE Unternehmensberatung) zum Stand des StädteRegionalen Einzelhandelskonzeptes und der spezifischen Situation des Einzelhandels in Eschweiler.
Die Kurzfassung dieses StädteRegionalen Einzelhandelskonzeptes (STRIKT Aachen) (Anlage 2) wurde im März / April 2007 den Hauptverwaltungsbeamten der beteiligten Kommunen vorgestellt. Auf dieser Grundlage wurde eine Beschlussempfehlung an die Räte der Gemeinden und den Kreistag (Anlage 1) erarbeitet.

Die Verwaltung empfiehlt die Beschlussempfehlung der Hauptverwaltungsbeamten zur Kenntnis zu nehmen und die empfohlene Vereinbarung zu beschließen.

Haushaltsrechtliche Betrachtung:
Es handelt sich um einen Selbstbindungsbeschluss zur zukünftigen Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben der keine direkten Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Eschweiler hat.

Anlagen:

1. Beschlussempfehlung der Hauptverwaltungsbeamten an die Kommunalparlamente der StädteRegion Aachen

2. StädteRegionales Einzelhandelskonzept (STRIKT Aachen) Kurzfassung ohne Detailanalysen der Einzelhandelssituation in den beteiligten Kommunen.

StädteRegionales Einzelhandelskonzept - STRIKT Aachen

Beschlussempfehlung der Hauptverwaltungsbeamten an die Kommunalparlamente der StädteRegion Aachen

Präambel

Der sprichwörtliche „Wandel im Handel" vollzieht sich vielerorts zu Lasten der innerstädtischen Zentren. Um deren Attraktivität und Versorgungsfunktion zu erhalten, sollen Einzelhandelsvorhaben auch in den Kommunen der StädteRegion Aachen vornehmlich an städtebaulich integrierten und geeigneten Standorten realisiert werden.

Neuplanungen in zentralen Versorgungsbereichen sollen eindeutig Vorrang haben vor nicht integrierten Standorten. Dies gilt vor allem für Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten. Andererseits müssen großflächige Betriebsformen auch dann realisierbar sein, wenn Standortanforderungen der Betreiber oder städtebauliche Gründe eine Integration in zentrale Versorgungsbereiche nicht möglich oder wenig sinnvoll erscheinen lassen.

STRIKT Aachen kann und will die erforderlichen Genehmigungsverfahren nicht ersetzen, sondern vor allem den rechtlichen Rahmen ergänzen: Es stellt praxisnahe Vorschläge zur Bestimmung geeigneter Standorte und zur interkommunalen Abstimmung der Einzelhandelsplanungen dar. Dies erspart Verwaltungsaufwand, schafft zusätzliche Planungssicherheit und beschleunigt den Genehmigungsprozess erheblich.

Grundsätzlich soll gelten: Sind sich die von Neuplanungen betroffenen Gemeinden auf Basis des STRIKT über die Ansiedlung einig, kann ein Vorhaben deutlich schneller als bisher realisiert werden.

Für Vorhaben, die mit den Ansiedlungskriterien des STRIKT übereinstimmen, kann die planende Kommune neben dem regionalen Konsens die Verträglichkeit mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung voraussetzen.

Sofern keine sonstigen regionalplanerischen Bedenken bestehen, durchläuft ein Vorhaben schneller als bisher das Verfahren zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung nach § 32 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen.

Gleiches gilt für das Verfahren zur interkommunalen Abstimmung der Bauleitpläne nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch und für andere Genehmigungs- und Zulassungsverfahren, die die spezifische Prüfung eines Einzelhandelsvorhabens erforderlich machen.

STRIKT Aachen wurde in vertrauensvoller und konstruktiver Zusammenarbeit von Öffentlicher Hand und Wirtschaft verwirklicht. Deshalb bitten die StädteRegion Aachen und ihre beteiligten Städte und Gemeinden die Industrie- und Handelskammer Aachen, den Einzelhandels- und Dienstleistungsverband Aachen-Düren e.V., die Kreishandwerkerschaft Aachen sowie die Bezirksregierung Köln, das STRIKT bei der Umsetzung zu unterstützen, Hilfestellung bei der Fortschreibung des notwendigen Datenbestandes zu leisten und bei der Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben lösungsorientiert mitzuwirken.

Um die erforderliche Aktualität zu gewährleisten, haben sich die Partner auf eine jährliche Aktualisierung des Datenbestandes geeinigt. Dementsprechend werden die Bestandsdaten einmal jährlich ausgewertet, um so den Kommunen als Hilfsmittel für die Planung und Wirtschaftsförderung zu dienen.

Das Konzept wurde so aufgebaut, dass eine Anpassung und Fortentwicklung jederzeit möglich ist. In drei Jahren soll eine erste grundsätzliche Überprüfung der Kernaussagen und Steuerungsregularien erfolgen.

Beschlussempfehlung der Hauptverwaltungsbeamten

Die in enger Anlehnung an das Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms entwickelten Kriterien des STRIKT Aachen können ihre positive Wirkung nur dann vollständig entfalten, wenn Sie von allen beteiligten Gebietskörperschaften mittels selbstbindender Ratsbeschlüsse verabschiedet werden.

Nach intensiver Beratung in der interkommunalen Arbeitsgruppe, in der alle Kommunen der StädteRegion personell vertreten sind, schlagen die Hauptverwaltungsbeamten den städteregionalen Gebietskörperschaften folgenden Beschluss vor, der gleichlautend in allen Räten und im Kreistag verabschiedet werden sollte:

Die Städte und Gemeinden des Zweckverbandes StädteRegion Aachen schließen sich dem gemeinsam erarbeiteten StädteRegionalen Einzelhandelskonzept Aachen als gemeinsamer Grundlage zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben an.

Insbesondere vereinbaren die Kommunen:

1. *das StädteRegionale Einzelhandelskonzept verbindlich zur Beurteilung und Bewertung künftiger großflächiger Einzelhandelsvorhaben anzuwenden,*
2. *im Rahmen der Bauleitplanung die Kriterien des Konzeptes bei den Belangen zur Steuerung des Einzelhandels zu berücksichtigen,*
3. *die gegenseitige Information über Einzelhandelsvorhaben mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche sicherzustellen,*
4. *die jährliche Aktualisierung der Datengrundlage zu unterstützen,*
5. *den Gefahren einer Unterversorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im fußläufigen Bereich entgegenzuwirken und hierzu geeignete Konzepte für die StädteRegion zu entwickeln.*

Unterzeichnet am 13. April 2007:

Für den Kreis Aachen
und die StädteRegion Aachen

Landrat Carl Meulenbergh, Verbandsvorsteher

Für die Stadt Aachen

Oberbürgermeister Dr. Jürgen Linden

Für die kreisangehörige Stadt Alsdorf

Bürgermeister Helmut Klein

Für die kreisangehörige Stadt Baesweiler

Bürgermeister Prof. Dr. Willi Linkens

Für die kreisangehörige Stadt Eschweiler

Bürgermeister Rudi Bertram

Für die kreisangehörige Stadt Herzogenrath

Bürgermeister Gerd Zimmermann

Für die kreisangehörige Stadt Monschau

Bürgermeister Theo Steinröx

Für die kreisangehörige Gemeinde Roetgen

Bürgermeister Manfred Eis

Für die kreisangehörige Gemeinde Simmerath

Bürgermeister Hubert Breuer

Für die kreisangehörige Stadt Stolberg

Bürgermeister Ferdinand Gatzweiler

Für die kreisangehörige Stadt Würselen

Bürgermeister Werner Breuer

StädteRegion Aachen

BBE UNTERNEHMENSBERATUNG

Städteregionales Einzelhandelskonzept

STRIKT Aachen

Kurzfassung
ohne Detailanalysen der Einzelhandelssituation in den beteiligten Kommunen

Auftraggeber:
Zweckverband StädteRegion Aachen

Durchführung:
BBE Unternehmensberatung GmbH
- Geschäftsbereich Stadt-, Standort- und Immobilienentwicklung -

Köln/ Aachen, im März 2007

Inhaltsverzeichnis

Seite

1 Vorbemerkungen 1

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung 1

1.2 Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen 2

1.2.1 Angebotsanalyse 2

1.2.2 Nachfrageanalyse 3

2 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung 4

2.1 Siedlungsräumliche und demographische Strukturen 4

2.2 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der StädteRegion 6

3 Kurz-Profil der Einzelhandelsstrukturen in der StädteRegion 8

3.1 Betriebe - Verkaufsflächen - Umsätze 8

3.2 Großflächiger Einzelhandel 11

3.3 Wohnungsnahe Versorgung 12

3.4 Einkaufsorientierung in der StädteRegion 15

3.5 Einzelhandelszentralitäten der Kommunen in der StädteRegion 17

4 Empfehlungen für ein städteregionales Einzelhandelskonzept 21

4.1 Grundlagen des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes 23

4.1.1 Einzelhandelsvorhaben nach dem städteregionalen Einzelhandelskonzept 23

4.1.2 Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente 24

4.1.2.1 Kriterien für die Zentren- und Nahversorgungsrelevanz 24

4.1.2.2 Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in der StädteRegion 25

4.1.3 Einzelhandelskataster für die StädteRegion als Basis für die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben 29

4.2 Verfahren zur interkommunalen Abstimmung von Einzelhandelsvorhaben in der StädteRegion Aachen 30

4.2.1 Anforderungen an das Verfahren 30

4.2.2 Ablauf des Verfahrens und Beteiligte 32

4.2.2.1 Die planende Kommune informiert die Arbeitsgruppe über das Projekt. 33

4.2.2.2 Die Arbeitsgruppe stellt fest, dass die vereinbarten Kriterien eingehalten werden 34

4.2.2.3 Die Arbeitsgruppe stellt fest, dass die vereinbarten Kriterien nicht eingehalten werden 34

4.2.2.4 Entscheidung der Bezirksregierung 34

4.2.3 Verhältnis der interkommunalen Abstimmung zu den formellen Genehmigungsverfahren 35

4.2.4 Vorteile des Verfahrens zur interkommunalen Abstimmung von Einzelhandelsvorhabens in der Zusammenfassung 36

4.3 Kriterien zur Prüfung und Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben 37

4.3.1 Steuerung des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten 37

4.3.1.1 Kriterien zur Prüfung und Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten 37

4.3.1.2 Räumliche Festlegung und funktionale Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche 40

4.3.2 Steuerung des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten 47

4.3.2.1 Kriterien zur Prüfung und Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten 48

4.3.3 Steuerung des Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten 52

4.3.3.1 Kriterien zur Prüfung und Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten 52

4.3.3.2 Interkommunal vereinbarte Sondergebiete 55

4.4 Empfehlungen zur planungsrechtlichen Absicherung des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes 56

4.4.1 Grundsätzliche Aspekte 56

4.4.2 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbe- und Industriegebieten 58

4.4.3 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in sonstigen Baugebieten 59

4.5 Ausblick: Verhältnis des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes zu den angestrebten Änderungen der landesplanerischen Kernvorschrift zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung 60

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1:	Herkunft der Innenstadtbesucher in der Aachener Innenstadt (Kfz-Kennzeichenerhebung in City-Parkhäusern)	9
Abb. 2:	Bevorzugte Einkaufsorte für Oberbekleidung	15
Abb. 3:	Einzelhandelszentralitäten (Umsatz-Kaufkraft-Relationen) der StädteRegion Aachen nach Warengruppen	17
Abb. 4:	Ablauf des interkommunalen Abstimmungsverfahrens nach Vorliegen eines städteregionalen Einzelhandelskonzeptes	32
Abb. 5:	Prüfverfahren für Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten	38
Abb. 6:	Funktionale Bestimmung von Stadtteilzentren - das Beispiel Baesweiler-Setterich	45
Abb. 7:	Prüfverfahren für Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten	49
Abb. 8:	Prüfverfahren für Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten	53

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Siedlungsräumliche Strukturen der StädteRegion Aachen	4
Karte 2:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der StädteRegion Aachen	6
Karte 3:	Verkaufsflächendichte in der StädteRegion	10
Karte 4:	Durch Lebensmittelbetriebe fußläufig versorgte Bereiche in der StädteRegion	12
Karte 5:	Umsatz-Kaufkraft-Relationen für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel nach Stadt- und Ortsteilen	13
Karte 6:	Einzelhandelszentralitäten in der StädteRegion Aachen nach Gebietskörperschaften	19
Karte 7:	Funktionale Qualifizierung der Haupt- und Stadtteilzentren in der StädteRegion	44

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1:	Einwohnerentwicklung in der Untersuchungsregion (1995-2005)	5
Tabelle 2:	Kaufkraftpotenzial in der StädteRegion Aachen (in Mio. EUR)	7
Tabelle 3:	StädteRegion: Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze nach Gebietskörperschaften	8
Tabelle 4:	Großflächige Einzelhandelsbetriebe in der StädteRegion Aachen	11
Tabelle 5:	Einzelhandelszentralitäten (Umsatz-Kaufkraft-Relationen) in der StädteRegion Aachen	20
Tabelle 6:	Kriterien zur funktionalen Bestimmung von Stadtteilzentren	42

1 Vorbemerkungen

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Handel ist Wandel. Dies trifft auch für die Region Aachen zu, wo der Einzelhandel wie in den meisten anderen Teilräumen in Deutschland in den letzten Jahren massive strukturelle Veränderungen vollzogen hat. Die City des Oberzentrums Aachen, aber auch die Innenstädte der kreisangehörigen Mittelzentren sind traditionsreiche Einzelhandelsstandorte, die sich jedoch seit einigen Jahren einem verstärkten Wettbewerbsdruck durch neue, oft außerhalb der Zentren realisierte Einzelhandelsgroßbetriebe ausgesetzt sehen.

Vor diesem Hintergrund wurde die Geschäftsstelle des Zweckverbandes StädteRegion Aachen von der Verbandsversammlung in der Sitzung am 15.03.2005 beauftragt, gemeinsam mit dem Kreis Aachen und den 10 Städten und Gemeinden der StädteRegion Aachen ein regionales Einzelhandelskonzept zu erarbeiten. Dabei stehen folgende Ziele im Mittelpunkt:

- Stärkung und Optimierung der Zentrenstruktur: „Wettrüsten" an städtebaulich ungeeigneten Standorten ist zu vermeiden, um die Lebensqualität und Attraktivität der Innenstädte zu erhalten und weiter zu fördern.
- Sicherung der Nahversorgung in allen Teilräumen der StädteRegion.
- Positionierung der StädteRegion als zukunftsorientierter Einzelhandelsstandort.
- Schaffung einer einheitlichen und verlässlichen Datengrundlage.
- Verbesserung der Kommunikationsstruktur: Aufbau von gegenseitigem Vertrauen zur Förderung der regionalen Kooperation.

Ferner sollen standardisierte Prüfkriterien zur Entscheidung bzw. Beurteilung großflächiger Einzelhandelsvorhaben erarbeitet und vereinbart werden. Damit

- Einzelfallprüfungen durch geregelte Verfahren ersetzt werden,
- die Dauer von Genehmigungsverfahren verkürzt und
- eine höhere Transparenz sowohl für die beteiligten Kommunen als auch für Ansiedlungsinteressenten hergestellt werden.

Zur effektiven Vorbereitung, Begleitung und Umsetzung eines gemeinsamen Konzeptes wurde eine Arbeitsgruppe aus Mitgliedern der Fachverwaltungen aller 11 Mitgliedskörperschaften der StädteRegi-

on Aachen gebildet. Weitere Mitglieder dieser Arbeitsgruppe, die beratend an den Sitzungen teilnehmen, sind Vertreter/innen der Bezirksregierung Köln, der IHK Aachen, der Kreishandwerkerschaft (in Absprache mit der Handwerkskammer Aachen) sowie des Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes Aachen-Düren.

Auf Empfehlung der Arbeitsgruppe wurde die BBE Unternehmensberatung im September 2005 vom Zweckverband StädteRegion Aachen mit der gutachterlichen Begleitung des Erarbeitungsprozesses beauftragt.

Der Auftrag beinhalt eine umfangreiche Angebots- und Nachfrageanalyse in den Städten und Gemeinden der StädteRegion. Auf der Grundlage dieser Ergebnisse der Situationsanalyse sind die Entwicklungsperspektiven für die überörtlich bedeutsamen Standorte des großflächigen Einzelhandels in der StädteRegion Aachen abzuleiten. Unter Berücksichtigung dieser regionsspezifischen Strukturen und der einzelhandelsrelevanten gesetzlichen Vorgaben sind nicht zuletzt praxisbezogene, standardisierte Prüfkriterien zur Entscheidung bzw. Beurteilung großflächiger Einzelhandelsvorhaben zu entwickeln.

1.2 Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen

Die Analyse der aktuellen Situation des Einzelhandels in der StädteRegion Aachen basiert im Einzelnen auf den nachfolgend dargestellten Erhebungen und Datenquellen:

1.2.1 Angebotsanalyse

Das Erhebungsgebiet der Angebotsanalyse umfasst die Stadt Aachen und den Kreis Aachen mit seinen neun Gemeinden.

Im Oktober 2005 wurde von der BBE Unternehmensberatung eine Vollerhebung aller Einzelhandelsbetriebe[1] durchgeführt. Dabei wurden die Verkaufsflächen der Betriebe nach 18 Warengruppen differenziert erhoben. Soweit einsehbar, wurden auch die leerstehenden Ladenlokale mit ihrer Verkaufsfläche erfasst. Anschließend wurde für alle Betriebe unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedin-

[1] Als Einzelhandelsbetriebe werden hier und im Folgenden diejenige Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Der Gruppe der Ladenhandwerksbetriebe sind die Betriebe des Bäckerei- und Konditorenhandwerks sowie die Metzgereien zuzuordnen. Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handwerks, des Handels mit Mineralölerzeugnissen (außer größeren Verkaufsräumen in Tankstellen) und ähnlichen Waren.

gungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern die Umsatzleistung ermittelt.

Alle standortbezogenen Daten wurden mittels eines Geographischen Informationssystems aufbereitet. Dabei wurden amtliche Geo-Koordinaten verwendet, so dass die von der BBE Unternehmensberatung bereit gestellten empirischen Daten mit den Rauminformationssystemen der beteiligten Gebietskörperschaften verknüpft werden können.

1.2.2 Nachfrageanalyse

Die im Rahmen der Analyse verwendeten Daten zum einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial in der StädteRegion stammen von der BBE-Marktforschung[2].

Im November 2005 wurden in den Kommunen der StädteRegion insgesamt 2.330 telefonische Interviews zur räumlichen Einkaufsorientierung durchgeführt. Die Befragten wurden im Rückgriff auf elektronische Verzeichnisse nach einem statistischen Zufallverfahren und unter Berücksichtigung der räumlichen Bevölkerungsverteilung ausgewählt. Abgefragt wurden die bevorzugten Einkaufsorte für fünf ausgewählte Leitbranchen (Lebensmittel, Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Baumarktartikel und Möbel).

Schließlich wurden, um Aussagen zu Dimension und Herkunft von Kaufkraftzuflüssen von außerhalb der StädteRegion Aachen treffen zu können, in den Monaten Februar und März 2006 an ausgewählten Standorten Kfz-Kennzeichenerhebungen durchgeführt[3].

---

[2] Die BBE-Marktforschung analysiert und dokumentiert die Entwicklungstendenzen im Bereich Einzelhandel. Es werden jährlich mehrere aktuelle Fachdokumentationen und Publikationen erstellt und über den hauseigenen Verlag publiziert.

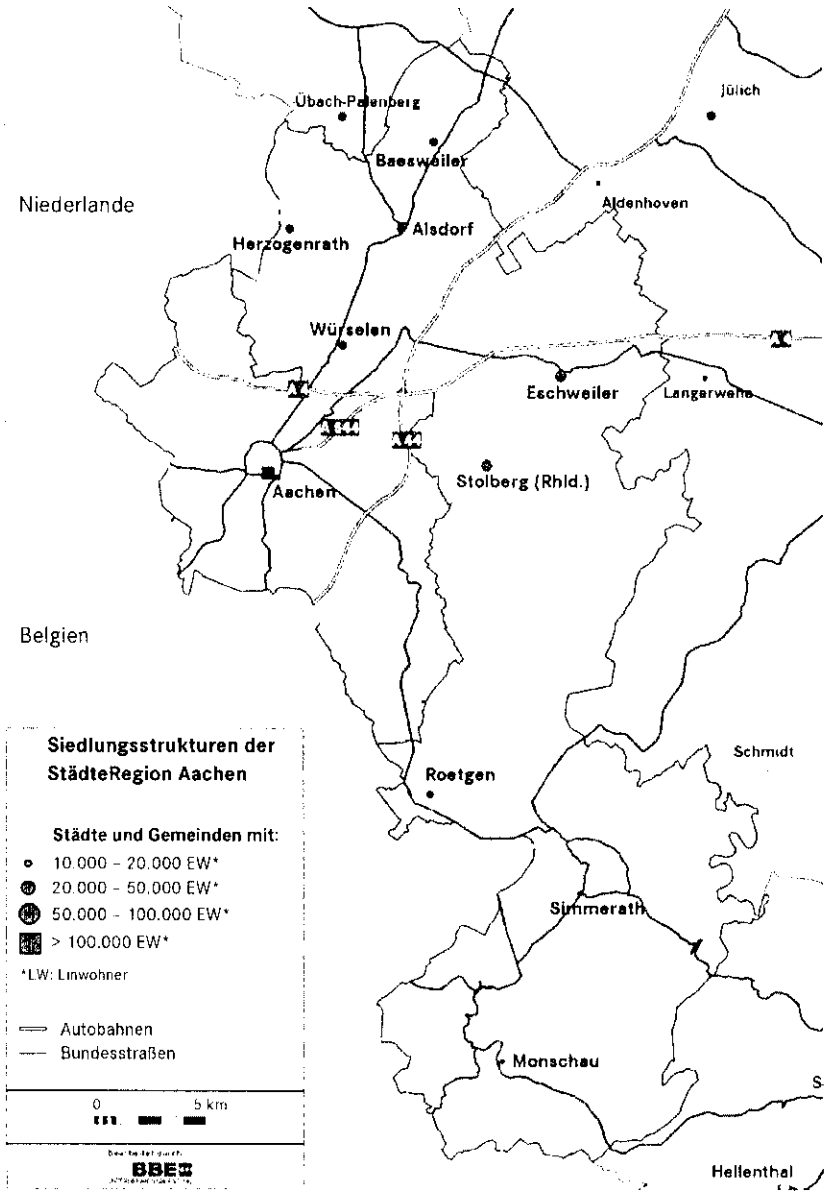
[3] Dabei kann auch auf Daten zurückgegriffen werden, die in Absprache mit den Gutachtern von der Stadt Herzogenrath an dortigen Angebotsstandorten und unter Federführung der IHK Aachen in vier Parkhäusern der Aachener Innenstadt erhoben wurden. Die BBE Unternehmensberatung bedankt sich für diese Unterstützung.

2 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

2.1 Siedlungsräumliche und demographische Strukturen

Die StädteRegion Aachen besteht aus der kreisfreien Stadt Aachen sowie den kreisangehörigen Kommunen Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Roetgen, Simmerath, Stolberg, Würselen.

Karte 1: Siedlungsräumliche Strukturen der StädteRegion Aachen



Quelle: eigene Darstellung

Die StädteRegion Aachen grenzt im Norden an den Kreis Heinsberg, im Osten an die Kreise Düren und Euskirchen, im Süden und Westen an Belgien und im Nordwesten an die Niederlande (siehe Karte 1).

Im Landesentwicklungsplan NRW wird der Stadt Aachen die Funktion eines Oberzentrums, den übrigen Kommunen mit Ausnahmen von Roetgen und Simmerath die Funktion von Mittelzentren zugewiesen. Die beiden letztgenannten Gemeinden sollen aus Sicht der Landesplanung als Grundzentren vornehmlich Einrichtungen zur Deckung des Grundbedarfs bereitstellen.

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung in der Untersuchungsregion (1995-2005)

	Einwohner 1995	Einwohner 2005	Zu-/ Abnahme 1995 - 2005
	Anzahl	Anzahl	in %
Stadt Aachen	**247.792**	**258.208**	**+4,2**
Alsdorf	46.147	46.472	+0,7
Baesweiler	25.707	28.058	+9,1
Eschweiler	56.171	55.691	-0,9
Herzogenrath	45.935	47.295	+3,0
Monschau	12.541	13.016	+3,8
Roetgen	7.443	8.156	+9,6
Simmerath	14.525	15.771	+8,6
Stolberg	58.203	58.577	+0,6
Würselen	35.758	37.231	+4,1
Kreis Aachen*	**302.430**	**310.267**	**+2,6**
StädteRegion*	**550.222**	**568.475**	**+3,3**

* Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Landesamt für die Datenverarbeitung und Statistik in Nordhein-Westfalen (Stand: 31.12.2005)

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen lebten in der StädteRegion Ende 2005 etwa 568.500 Einwohner. Im Vergleich zu 1995 (etwa 550.222 Einwohner)[4] kann die Region einen Zuwachs von 3,3 Prozentpunkten verzeichnen.

Bei einer differenzierten Betrachtung auf Gemeindebasis wird jedoch deutlich, dass die Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Gemeinden sehr unterschiedlich ausfällt:

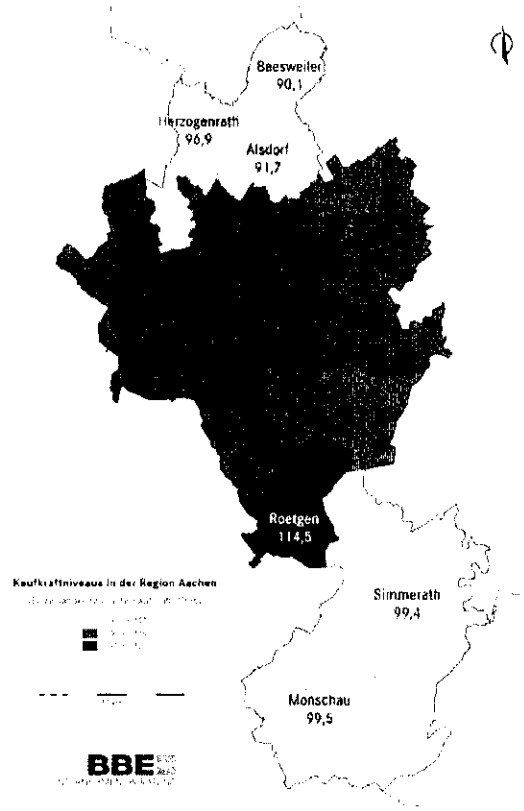
[4] Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik in Nordrhein-Westfalen (Stand: 1995 - 2005).

Hohe Bevölkerungszuwächse sind für die Gemeinde Roetgen (+9,6 %), die Stadt Baesweiler (+9,1 %) sowie die Gemeinde Simmerath (+8,6 %) nachzuweisen. Demgegenüber verzeichnen Alsdorf, Eschweiler und Stolberg kein oder ein nur geringes Wachstum, so dass sich die Bevölkerungszahl Ende 2005 noch fast genau auf dem Niveau des Jahres 1995 befindet.

2.2 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der StädteRegion

Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind für das Jahr 2006 pro Kopf insgesamt 5.108 € einzelhandelsrelevant.[5] Ausgehend von diesem Durchschnittswert ermittelt die BBE-Marktforschung Köln auf der Grundlage von Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken die Kaufkraftkennziffern regionaler Einheiten in der Bundesrepublik.

Karte 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der StädteRegion Aachen



[5] BBE-Marktforschung Köln, 2006. Unter den einzelhandelsrelevanten Ausgaben ist derjenige Ausgabenteil zu verstehen, der pro Kopf der Bevölkerung dem Einzelhandel zufließt (ohne die Ausgabenanteile, die von den gesetzlichen und privaten Krankenkassen für Arzneimittel und Sanitätsartikel erstattet werden). Um zu diesem Wert zu gelangen, werden von der Gesamtkaufkraft die pro Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Altersvorsorge abgezogen. Unberücksichtigt bleiben auch die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

Das relative Kaufkraftniveau des Untersuchungsraumes liegt mit einem Wert von 99,0 % ein Prozentpunkt unter dem Bundesdurchschnitt. Allerdings sind zwischen den verschiedenen Kommunen deutliche Unterschiede zu verzeichnen: Das höchste Kaufkraftniveau von 114,5 % weist die Gemeinde Roetgen auf, während sich die Städte Eschweiler (104,7 %), Würselen (101,3 %), Stolberg (100,4 %) sowie die Stadt Aachen (100,6 %) leicht über dem Bundesdurchschnitt gruppieren. Ein unterdurchschnittlich niedrige einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung weisen die Städte Baesweiler (90,1 %) und Alsdorf (91,7 %) im nördlichen Kreis Aachen auf (siehe Karte 2).

Aufsummiert errechnet sich für die StädteRegion ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rund 2,9 Mrd. EUR, wovon etwa 1,6 Mrd. EUR auf die kreisangehörigen Kommunen und etwa 1,3 Mrd. EUR auf das Oberzentrum Aachen entfallen (siehe Tabelle 2).

Tabelle 2: Kaufkraftpotenzial in der StädteRegion Aachen (in Mio. EUR)

	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft
Gebietskörperschaft	in Mio. EUR
Stadt Aachen	**1.333,2**
Alsdorf	225,8
Baesweiler	128,5
Eschweiler	285,1
Herzogenrath	238,9
Monschau	66,1
Roetgen	50,0
Simmerath	76,2
Stolberg	301,1
Würselen	195,7
Kreis Aachen*	**1.567,5**
StädteRegion*	**2.900,7**

Quelle: BBE Marktforschung

3 Kurz-Profil der Einzelhandelsstrukturen in der StädteRegion

3.1 Betriebe - Verkaufsflächen - Umsätze

In der StädteRegion Aachen waren zum Erhebungszeitpunkt insgesamt 4.080 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von etwa 921.500 qm ansässig. Nach den Prognosen der Gutachter erwirtschaftet der Einzelhandel auf dieser Fläche einen Jahresumsatz von etwa 3.194 Mio. EUR (siehe Tabelle 3).

Tabelle 3: StädteRegion: Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze nach Gebietskörperschaften

	Betriebe		Verkaufsflächen		Umsätze	
Gebietskörperschaft	Anzahl	in %	in qm	in %	in Mio. EUR	in %
Stadt Aachen	**2.007**	**49,2**	**416.816**	**45,2**	**1.558,0**	**48,8**
Alsdorf	293	7,2	59.805	6,5	212,4	6,7
Baesweiler	189	4,6	27.146	2,9	99,3	3,1
Eschweiler	385	9,4	92.695	10,1	309,3	9,7
Herzogenrath	300	7,4	78.452	8,5	281,5	8,8
Monschau	127	3,1	20.315	2,2	68,4	2,1
Roetgen	65	1,6	10.895	1,2	38,1	1,2
Simmerath	109	2,7	28.565	3,1	87,0	2,7
Stolberg	326	8,0	56.427	6,1	231,5	7,3
Würselen	279	6,8	130.399	14,2	308,0	9,6
Kreis Aachen*	**2.073**	**50,8**	**504.669**	**54,8**	**1.635,7**	**51,2**
StädteRegion*	**4.080**	**100,0**	**921.515**	**100,0**	**3.193,7**	**100,0**

* Rundungsdifferenzen möglich

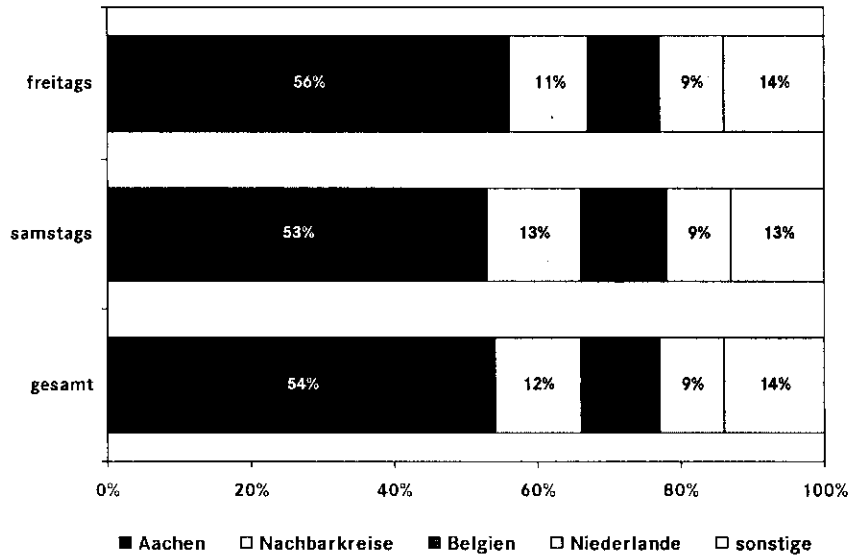
Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen

Mit über 2.000 Betrieben, einer Verkaufsfläche von rund 417.000 qm und einer Umsatzleistung von knapp 1.558 Mio. EUR verfügt das Oberzentrum Aachen erwartungsgemäß über den größten Einzelhandelsbesatz. Davon entfallen auf die in der City Aachen[6] ansässigen rund 950 Betriebe 158.000 qm Verkaufsfläche. Die Umsatzleistung beläuft sich auf annähernd 660 Mio. EUR, womit über 42 % des Aachener Gesamtumsatzes auf den Innenstadteinzelhandel entfällt.

[6] Unter City Aachen werden hier die innerstädtischen Quartiere innerhalb des „Alleenringes" zusammengefasst.

Dass diese große Handelskonzentration nicht nur Kunden aus dem näheren Umfeld anspricht, belegt unter anderem eine Erhebung zur Kundenherkunft, die unter der Regie der IHK Aachen im März 2006 durchgeführt wurde.

Abb. 1: Herkunft der Innenstadtbesucher in der Aachener Innenstadt
(Kfz-Kennzeichenerhebung in City-Parkhäusern)



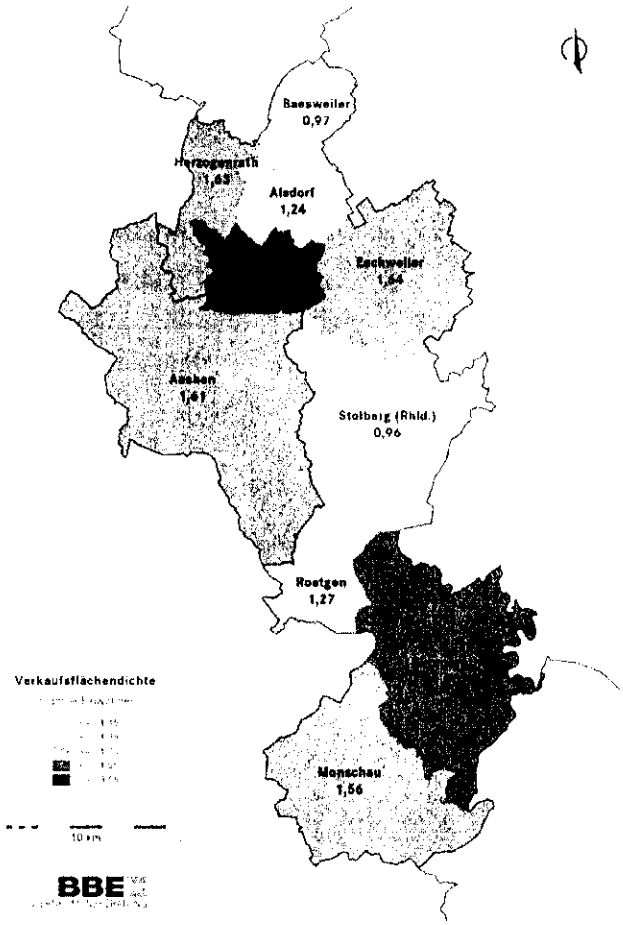
Quelle: Erhebungen der IHK Aachen am 10./11. und 17./18. März 2006 in den Parkhäusern Büchel, Couvenstraße, Elisengalerie und Rathaus

Wie die Abb. 1 illustriert, kamen etwa 45 % der in den wichtigsten Aachener City-Parkhäusern erfassten Besucher-Kfz von außerhalb der StädteRegion. Jeweils um die 10 % kamen aus den umliegenden deutschen Kreisen und aus den niederländischen bzw. belgischen Grenzregionen. Immerhin 15 % der Fahrzeuge führten Kennzeichen aus weiter entfernten Gebieten.

Von den kreisangehörigen Kommunen weist die Stadt Würselen die höchste Flächenausstattung auf. Dies ist im Wesentlichen auf die Einzelhandelsagglomeration im Gewerbegebiet Aachener Kreuz zurückzuführen, auf die über 89.000 qm von insgesamt etwa 130.000 qm Verkaufsfläche im Stadtgebiet Würselen entfällt.

Die Flächenkonzentration am Standort Aachener Kreuz ist auch die wesentliche Ursache dafür, dass die Stadt Würselen bezogen auf die Einwohnerzahl auch die mit Abstand höchste Verkaufsflächendichte aufweist. Der Ausstattungsindex erreicht hier einen Wert von 3,45 qm je Einwohner (siehe Karte 3).

Karte 3: Verkaufsflächendichte in der StädteRegion



Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen

Ausstattungsindizes über dem Durchschnittswert der StädteRegion von 1,61 qm je Einwohner sind ansonsten noch für die Gemeinde Simmerath, deren über 28.000 qm Verkaufsfläche sich im Wesentlichen auf einen vergleichsweise engen Bereich im Umfeld der Ortsmitte konzentrieren, und für die Stadt Eschweiler zu verzeichnen. Quantitativ die niedrigsten Flächendichten erreichen die Städte Baesweiler und Stolberg mit Werten von unter 1 qm je Einwohner.

Verglichen mit dem Bundesdurchschnitt von 1,35 qm je Einwohner verzeichnet die StädteRegion somit einen vergleichsweise hohen Flächenbesatz.

3.2 Großflächiger Einzelhandel

Ein erheblicher Anteil der Gesamtfläche entfällt auf den großflächigen Einzelhandel: also diejenigen zum Erhebungszeitpunkt ansässigen 211 Betriebe, die eine Größe von mehr als 800 qm Verkaufsfläche aufweisen.

Tabelle 4: Großflächige Einzelhandelsbetriebe in der StädteRegion Aachen

	Verkaufsfläche gesamt	Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandels		Anzahl Betriebe gesamt	Großflächige Einzelhandelsbetriebe	
	in qm	in qm	in %	Anzahl	Anzahl	in %
Stadt Aachen	416.816	262.334	62,9	2.007	95	5
Alsdorf	59.805	35.580	59,5	293	16	5
Baesweiler	27.146	11.014	40,6	189	8	4
Eschweiler	92.695	52.620	56,8	385	19	5
Herzogenrath	78.452	51.202	65,3	300	17	6
Monschau	20.315	11.310	55,7	127	5	4
Roetgen	10.895	4.785	43,9	65	5	8
Simmerath	28.565	14.490	50,7	109	8	7
Stolberg	56.427	27.155	48,1	325	15	5
Würselen	130.399	107.280	82,3	279	23	8
Kreis Aachen*	**504.669**	**315.436**	**62,5**	**2.072**	**112**	**5**
StädteRegion*	**921.515**	**577.770**	**62,7**	**4.079**	**211**	**5**

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen

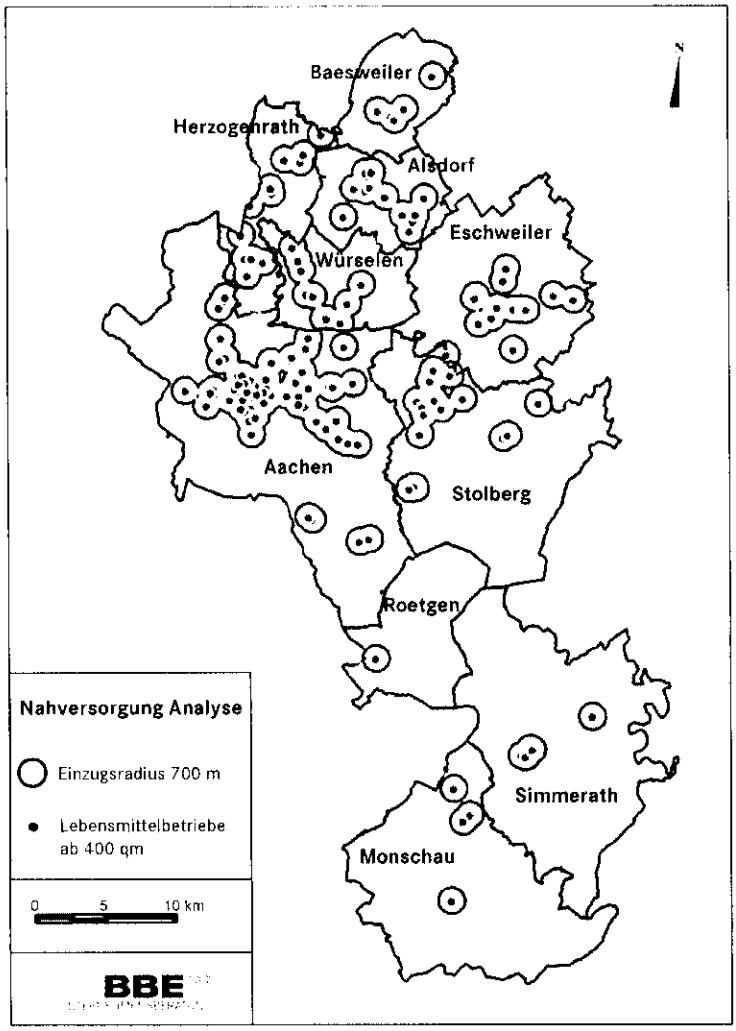
Bezogen auf die Anzahl der Betriebe liegt der Anteil des großflächigen Einzelhandels bei lediglich 5 %. Allerdings konzentrieren sich auf diese Großbetriebe knapp 578.000 qm Verkaufsfläche und damit bereits rd. 63 % der insgesamt in der StädteRegion vorhandenen Verkaufsflächen.

3.3 Wohnungsnahe Versorgung

Ein wichtiges Ziel des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes ist die Sicherung der wohnungsnahen Versorgung in allen Teilräumen der StädteRegion. Um dieses Ziel zu erreichen, wird es insbesondere erforderlich, ein möglichst engmaschiges Netz größerer Lebensmittelbetriebe, die die wichtigsten Träger der Nahversorgung darstellen, in den Kommunen vorzuhalten.

Den Status der wohnungsnahen Versorgung lässt sich zum Einen unter dem Gesichtspunkt der räumlichen Verteilung der Nahversorgungsstandorte, zum Anderen unter quantitativen Gesichtspunkten beurteilen.

Karte 4: Durch Lebensmittelbetriebe fußläufig versorgte Bereiche in der StädteRegion



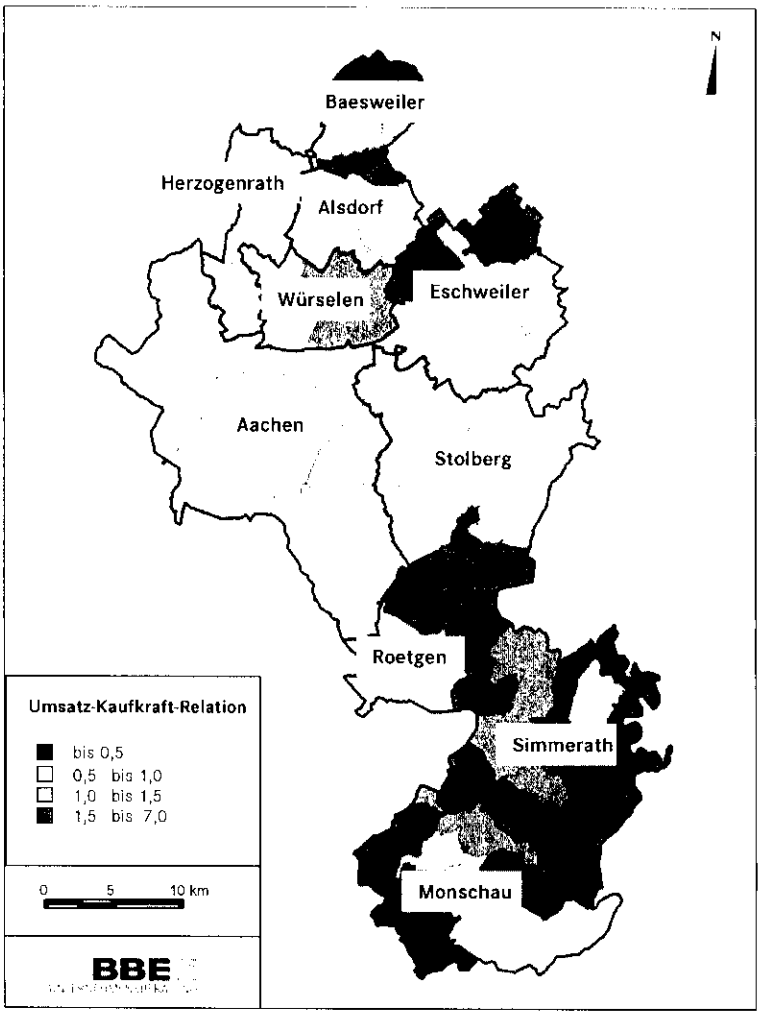
Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen

Zur räumlichen Bewertung der Nahversorgungssituation wird um jeden Lebensmittelsbetrieb mit mehr als 400 qm Verkaufsfläche ein 700-Meter-Radius gezogen. Mit diesen Radien werden somit diejenigen Siedlungsbereiche markiert, aus denen ein Fußgänger in etwa 10 Minuten einen Nahversorgungsstandort mit breiterem Angebot erreichen kann.

Wie die Karte 4 illustriert, kann der überwiegende Teil der Bevölkerung in den nördlichen Teilräumen der StädteRegion mindestens einen Lebensmittelmarkt fußläufig in akzeptabler Zeitdistanz erreichen.

Anders die Situation im stärker ländlich strukturierten Südraum (Süden von Aachen und Stolberg, Simmerath, Monschau), wo sich viele Ortsteile außerhalb der fußläufigen Einzugsbereiche von Lebensmittelmärkten befinden.

Karte 5: Umsatz-Kaufkraft-Relationen für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel nach Stadt- und Ortsteilen



Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen

Ein quantitativer, auf das Marktpotenzial in der StädteRegion bezogener Bewertungsmaßstab ergibt sich, wenn man die Umsatzleistung des Einzelhandels mit Nahrungs- und Genussmitteln in einem Teilraum dem im gleichen Sortiment verfügbaren Kaufkraftvolumen gegenüberstellt.

Für die Gesamtregion ergibt sich im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ein positives Bild, denn der Umsatz liegt in diesem wichtigsten nahversorgungsrelevanten Sortiment mit rund 1.040 Mio. EUR um 5 Prozentpunkte über der „regionseigenen" Kaufkraft (ca. 988 Mio. EUR). Dies bedeutet, dass die Zuflüsse von Nahrungsmittel-Kaufkraft in die StädteRegion in diesem Sortiment höher sind, als die Abflüsse nach außerhalb.

Innerhalb der StädteRegion zeigen sich jedoch auch bei dieser Betrachtungsebene vor allem im ländlich strukturierten Südraum deutlich unterversorgte Bereiche, in denen die Umsatzleistung des Nahrungsmittel-Einzelhandels bei weitem nicht die im Nahbereich verfügbare Kaufkraft erreicht (siehe Karte 5).

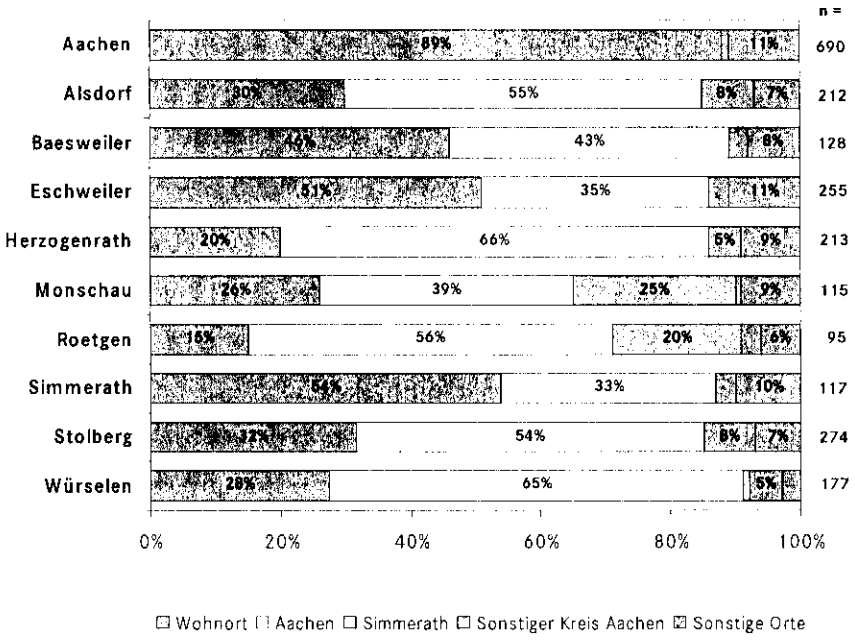
3.4 Einkaufsorientierung in der StädteRegion

Im Rahmen der Nachfrageanalyse wurden insgesamt 2.330 Personen zur Einkaufsorientierung in ausgewählten Sortimenten (Lebensmittel, Bekleidung, Glas/Porzellan/Keramik, Unterhaltungselektronik, Baumarktartikel sowie Möbel) befragt (siehe Kap 1.2.2). Ziel der Befragung war es, Erkenntnisse zu den Kaufkraftbewegungen zwischen den Kommunen in der StädteRegion zu erhalten und darüber hinaus auch wichtige Wettbewerbsstandorte außerhalb der Region Aachen zu identifizieren.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick

- Die Einkaufsorientierung in der Warengruppe Lebensmittel ist vor allem auf den jeweiligen Wohnort ausgerichtet. Auf die Frage „Wo kaufen Sie bevorzugt Lebensmittel ein?" haben mindestens 72 % der Befragten ihren Wohnort als bevorzugten Einkaufsort für Lebensmittel angegeben. In Eschweiler und in der Stadt Aachen nannten diese Antwort sogar über 90 % der Befragten.

Abb. 2: Bevorzugte Einkaufsorte für Oberbekleidung
(Angaben in %)



Quelle: Telefonbefragung

- Wichtigster Einkaufsort für Oberbekleidung ist die City Aachen. In fast allen Gemeinden wird die Innenstadt des Oberzentrums als beliebtester Einkaufsort genannt. Wie aus der Abb. 2 zu entnehmen ist, wird lediglich in Simmerath, Eschweiler und Baesweiler der eigene Wohnort häufiger als bevorzugtes Einkaufsziel genannt. Insgesamt ist festzuhalten, dass die Kunden ihren Bedarf

an Bekleidung in Aachen decken, sofern sie Vor-Ort nicht fündig werden. Andere Einkaufsziele außerhalb der Region spielen fast keine Rolle.

- In der Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik versorgen sich die Kunden aus der StädteRegion überwiegend an ihrem eigenen Wohnort oder in der Stadt Aachen. Die auf Aachen entfallenden Nennungshäufigkeiten erreichen Anteilswerte zwischen 21 % und 89 %.

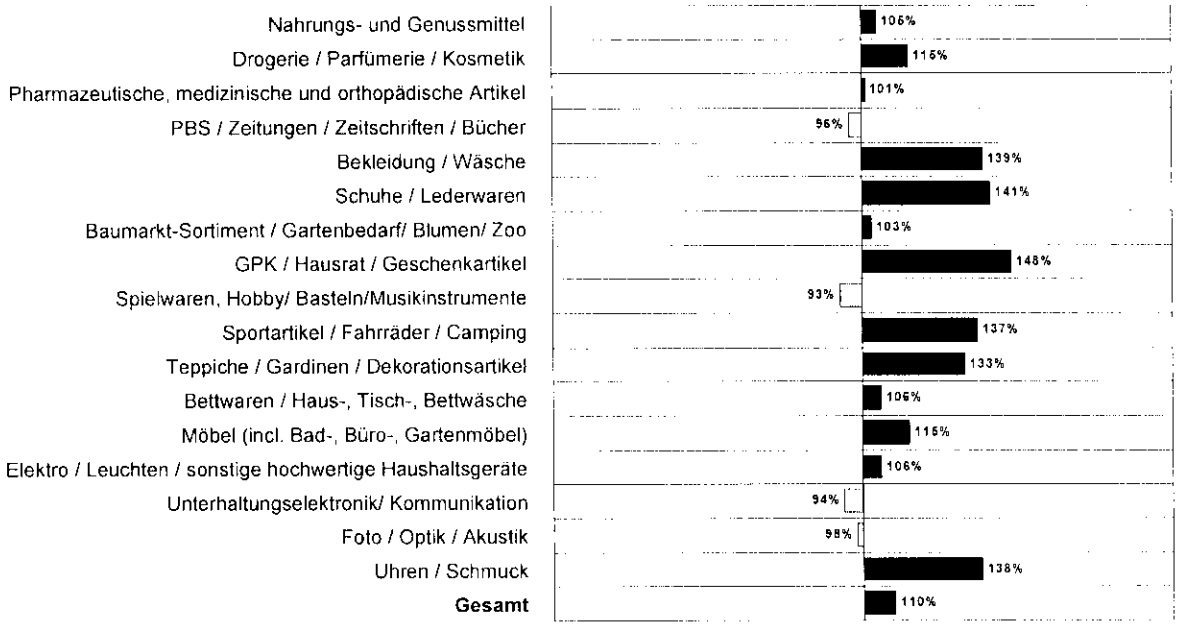
- Die räumliche Orientierung beim Einkauf von Unterhaltungselektronik ist deutlich auf die Standorte der großen Fachmärkte ausgerichtet: Die Aachener Innenstadt mit Saturn und Media Markt, Herzogenrath mit Media Markt im Ortsteil Straß in Grenzlage zu Kerkrade, MediMax im Gewerbegebiet Aachener Kreuz und Pro Markt am Rande von Alsdorf sind dabei als die wichtigsten Standorte hervorzuheben.

3.5 Einzelhandelszentralitäten der Kommunen in der StädteRegion

Ein aussagekräftiges Maß zur Charakterisierung der Einzelhandelszentralität einer Region oder einer Kommune ist die Umsatz-Kaufkraft-Relation, die das Verhältnis zwischen den erwirtschafteten Umsätzen des im Beobachtungsraum ansässigen Einzelhandels und dem örtlichen Kaufkraftpotenzial darlegt. Erhält man bei der Gegenüberstellung von Einzelhandelsumsatz und Kaufkraftpotenzial eine Messzahl von exakt 100 %, sagt dies aus, dass der Gesamtumsatz genau dem vorhandenen Kaufkraftpotenzial im Stadtgebiet entspricht und somit Kaufkraftabflüsse durch Zuflüsse von außerhalb ausgeglichen werden. Liegt die Messzahl über 100 %, so signalisiert dies per saldo Kaufkraftzuflüsse; liegt sie unter 100 %, bedeutet dies, dass per saldo Kaufkraftabflüsse vorhanden sind.

Die Umsatz-Kaufkraft-Relationen lassen sich nicht nur für den Einzelhandel insgesamt errechnen, sondern auch differenziert nach Warengruppen darstellen. Graphisch umgesetzt, ergibt sich aus den Zentralitätswerten der verschiedenen Teilmärkte ein Polaritätsprofil, das einige Rückschlüsse auf die quantitativen Stärken- und Schwächen des Einzelhandels zulässt.

Abb. 3: Einzelhandelszentralitäten (Umsatz-Kaufkraft-Relationen) der StädteRegion Aachen nach Warengruppen



Quelle: BBE-Marktforschung; eigene Erhebungen und Berechnungen

Insgesamt ergibt sich für die StädteRegion bei einem Einzelhandelsumsatz von insgesamt etwa 3.194 Mio. EUR und einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von etwa 2.901 Mio. EUR eine Umsatz-

Kaufkraft-Relation von 110 % . Dies bedeutet, dass der regionale Einzelhandel per Saldo Zuflüsse von etwa 293 Mio. EUR p. a. generieren kann. Wie Abb. 3 illustriert, überdeckt dieser Gesamtwert jedoch deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Warengruppen.

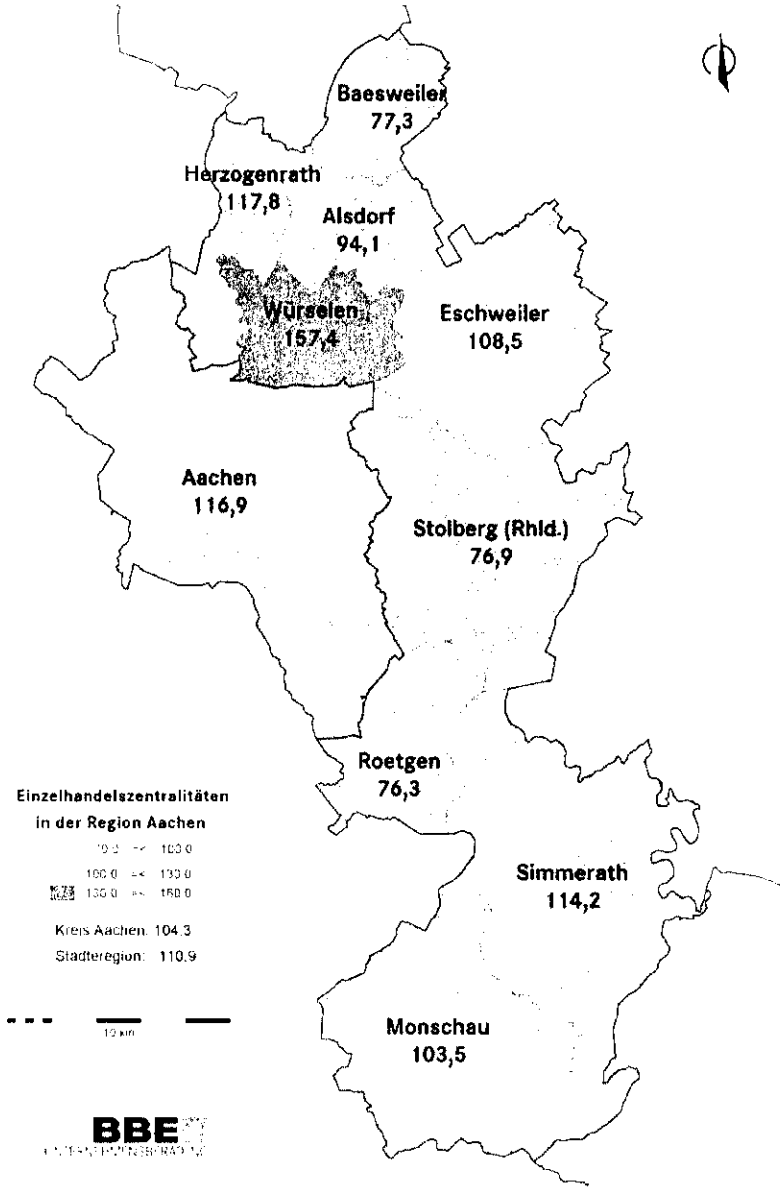
Hohe Zentralitätswerte sind insbesondere für zentrenrelevante Sortimente wie Glas/Porzellan/Keramik (GPK), Schuhe/Lederwaren, Bekleidung/Wäsche und Uhren/Schmuck zu verzeichnen. Den wichtigsten Beitrag hierzu liefert der City-Einzelhandel in Aachen, der nach den Ergebnissen aktueller Erhebungen zur Kundenherkunft mehr als 40 % seines Umsatzes mit Kunden von außerhalb der StädteRegion tätigen dürfte (siehe Abb. 1 in Kap. 3.1). Bezogen auf die vorab genannten vier Warengruppen bedeutet dies beispielsweise, dass von insgesamt rd. 233 Mio. EUR Gesamtumsatz des City-Einzelhandels mehr als 90 Mio. EUR mit Kunden erzielt werden, die nicht in der Stadt oder dem Kreis Aachen wohnen.

Positive Salden ergeben sich des Weiteren auch in den Warengruppen des Einrichtungsbedarfs (z. B. Möbel, Bettwaren, Teppiche). Hier gelingt es vor allem den im Gewerbegebiet Aachener Kreuz ansässigen Betrieben wie Möbel Pallen und Astroh Küchen über die StädteRegion Aachen hinaus auch Kunden von außerhalb anzusprechen[7].

Wie Karte 6 aufzeigt, spiegelt sich die Einzelhandelskonzentration im Gewerbegebiet Aachener Kreuz, in dem zum Zeitpunkt der Erhebungen 31 überwiegend großflächige Betriebe mit rd. 89.000 qm Verkaufsfläche und einer Gesamtumsatzleistung von rd. 165 Mio. EUR p. a. ansässig waren, auch in einer weit über dem Regionsdurchschnitt liegenden Einzelhandelszentralität der Stadt Würselen von 157 % wieder. Damit erreicht die Stadt eine deutlich höhere Gesamt-Zentralität als die übrigen Kommunen der StädteRegion. Diese sind bei generalisierender Betrachtung in zwei weitere Gruppen zu unterteilen: Zum einen Herzogenrath, Simmerath, Aachen, Eschweiler und Monschau mit positiven Einzelhandelszentralitäten zwischen etwa 104 und 118 %, zum anderen Alsdorf, Baesweiler, Stolberg und Roetgen mit Kennwerten von unter 100 %.

[7] Zu beachten ist, dass nach Abschluss der Erhebungen deutliche Angebotsveränderungen im Bereich des Möbeleinzelhandels stattfanden. So wurde Mitte 2006 ein neues Porta-Möbelhaus an der Krefelder Straße in Aachen auf etwa 35.000 qm Verkaufsfläche eröffnet und im Gegenzug die Filiale in Würselen geschlossen. Hervorzuheben ist weiterhin, dass im Standortverbund mit Möbel Pallen ein Möbel-Mitnahmemarkt („yess-Möbel-Mitnahme-Store") im Spätherbst 2006 in den Markt eintrat.

Karte 6: Einzelhandelszentralitäten in der StädteRegion Aachen nach Gebietskörperschaften



Quelle: BBE-Marktforschung; eigene Erhebungen und Berechnungen

Tabelle 5: Einzelhandelszentralitäten (Umsatz-Kaufkraft-Relationen) in der StädteRegion Aachen

Gebietskörperschaft	Umsatz in Mio. EUR	Kaufkraft in Mio. EUR	Umsatz-Kaufkraft-Relation in Mio. EUR	in %
Stadt Aachen	**1.558,0**	**1.333,2**	**224,9**	**116,9**
Alsdorf	212,4	225,8	-13,4	94,1
Baesweiler	99,3	128,5	-29,2	77,3
Eschweiler	309,3	285,1	24,2	108,5
Herzogenrath	281,5	238,9	42,6	117,8
Monschau	68,4	66,1	2,3	103,5
Roetgen	38,1	50,0	-11,9	76,2
Simmerath	87,0	76,2	10,8	114,2
Stolberg	231,5	301,1	-69,6	76,9
Würselen	308,0	195,7	112,3	157,4
Kreis Aachen*	**1.635,7**	**1.567,5**	**68,2**	**104,4**
StädteRegion*	**3.193,7**	**2.900,7**	**293,0**	**110,1**

* Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen

Absolut betrachtet, generiert das Oberzentrum Aachen bezogen auf das im eigenen Stadtgebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial mit rd. 225 Mio. EUR unter den regionsangehörigen Kommunen die mit Abstand höchsten Umsatzüberschüsse. Neben der Stadt Würselen (+112 Mio. EUR) können auch die Städte Herzogenrath (+43 Mio. EUR) und Eschweiler deutliche Umsatzüberschüsse generieren.

Anders stellt sich die Situation vor allem in den Städten Baesweiler und Stolberg dar, die mit rd. 29 bzw. sogar knapp 70 Mio. EUR per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse verzeichnen (siehe Tabelle 5).

4 Empfehlungen für ein städteregionales Einzelhandelskonzept

Wichtiges Ziel des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes ist es, die Vielfalt der Einkaufsmöglichkeiten zu erhalten und - wo möglich - Verbesserungen herbeizuführen. Besondere Bedeutung für die Attraktivität des Einzelhandels als Ganzes fällt dabei den gewachsenen Zentren in der Region zu, die als Träger wichtiger Versorgungsfunktionen, als Einkaufsziel und Freizeitstandort mitentscheidend für die Lebensqualität in den Kommunen der StädteRegion sind.

In Orientierung an diesem Leitziel soll das städteregionale Einzelhandelskonzept Vorschläge unterbreiten, wie die Abstimmung von überörtlich bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben auf der Ebene einer intensiven interkommunalen Zusammenarbeit möglichst effektiv geregelt werden kann.

Zu beachten ist dabei, dass die gesetzlich verankerte Planungshoheit der Städte und Gemeinden nicht eingeschränkt wird. Es geht somit darum, flexible und einheitliche „Spielregeln" zu definieren, die ausreichenden Raum für die Ausfüllung der städtebaulichen Individualinteressen in den Kommunen belassen.

Dabei werden spezifische Verfahren zur Prüfung und Beurteilung von überörtlich bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben entwickelt. Die Grundidee dabei ist einfach: Werden bestimmte Kriterien von einem Vorhaben erfüllt, ist das Einverständnis der von der Planung tangierten Nachbargemeinden sicher („Regionaler Konsens"). Da sich die Prüfkriterien in den gesetzlichen Rahmen einpassen, können auf diesem Wege sowohl die Verfahren zur Abstimmung von Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung als auch die auf der Ebene der Bauleitplanung vorgeschriebenen interkommunalen Beteiligungsverfahren verkürzt werden.

Die Kriterien für einen solchen „Regionalen Konsens" sind so formuliert, dass ihre Erfüllung mit geringem Aufwand überprüft und von der planenden Kommune möglichst einfach nachgewiesen werden kann.

Städte und Gemeinden erhalten mit dem städteregionalen Einzelhandelskonzept zusätzliche Steuerungsinstrumente für die aktive Weiterentwicklung ihrer Einzelhandelsstrukturen. Verhandlungen mit Investoren können sich auf konsensfähige Vorhaben konzentrieren. Geeignete Grundstücke können bei einem zu erwartenden „Regionalen Konsens" zügiger entwickelt werden. Der Wettbewerb um Investitionen wird auf diese Weise nicht verhindert, sondern kann sich unter transparenten Bedingungen vollziehen. Ein weiterer Vorteil ergibt sich daraus, dass Einzelhandelsvorhaben sich auf Standorte fokussieren, deren Entwicklung mit den vorab unter den beteiligten Kommunen vereinbarten Leitzielen übereinstimmen.

Im Folgenden werden die Empfehlungen für ein städteregionales Einzelhandelskonzept detailliert erläutert.

Zunächst wird begründet, welche Vorhaben überörtlich relevant sind und deshalb der intensiven interkommunalen Diskussion bedürfen. Anschließend wird der organisatorische Ablauf des Verfahrens zur interkommunalen Abstimmung von Planvorhaben erläutert. Abschließend werden dann die entwickelten Verfahren zur Prüfung und Beurteilung von überörtlich bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben vorgestellt.

Die nachfolgenden Empfehlungen wurden in einem intensiven Diskussionsprozesses der Gutachter mit der projektbegleitenden Arbeitsgruppe inhaltlich weitgehend abgestimmt. Antworten auf Fragen, die auf der Arbeitsebene bisher noch nicht abschließend gelöst werden konnten, werden als Lösungsvorschlag der Gutachter im Text kenntlich gemacht.

4.1 Grundlagen des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes

4.1.1 Einzelhandelsvorhaben nach dem städteregionalen Einzelhandelskonzept

Das städteregionale Einzelhandelskonzept soll Regelungen für Einzelhandelsplanungen treffen, die sich in ihrer Größe und Marktpositionierung nicht nur auf die lokalen Versorgungsbezüge ausrichten, sondern grundsätzlich dafür in Frage kommen, die Interessen von Nachbargemeinden zu berühren. Alle übrigen Vorhaben sollen ausschließlich eine „innere Angelegenheit" der planenden Kommune sein.

Die Festlegung eines Verkaufsflächen-Schwellenwertes, der die Einstiegsgröße in das städteregionale Prüfverfahren markiert, wird auf die rechtlich verbindliche Definition für den „großflächigen Einzelhandel" zurückgeführt. Einbezogen in das Abstimmungsverfahren werden demnach alle Einzelhandelsvorhaben, die mehr als 800 qm Verkaufsfläche aufweisen und somit der Nutzungskategorie des großflächigen Einzelhandels im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr.2 BauNVO zuzuordnen sind.

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, auch kleinflächige Vorhaben auf regionaler Ebene abzustimmen, sofern diese gemeinsam mit mehreren anderen Vorhaben und/ oder in räumlicher Nähe zu bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben errichtet werden und damit ein Standortverbund entsteht, der zusammen betrachtet die Schwelle von 800 qm Verkaufsfläche überschreitet.

Ausnahmen bilden dabei jedoch kleinflächige Vorhaben in zentralen Versorgungsbereichen (siehe Kap. 4.3.1.2). Dort werden grundsätzlich nur Vorhaben in das Verfahren einbezogen, wenn sie für sich genommen das Tatbestandsmerkmal der Großflächigkeit erfüllen[8].

[8] Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerG 4 C 14.04) stellt eine Verkaufsfläche von 800 qm ein Tatbestandsmerkmal dar, das unabhängig von lokalen Gegebenheiten ist. Das großflächige Vorhaben kann auch aus mehreren Betrieben bestehen, die sich innerhalb eines Gebäudes befinden. Erforderlich ist dazu jedoch, dass die Gesamtfläche durch einen der Betriebe als Hauptbetrieb geprägt wird und auf den baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als Nebenleistung ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt (z.B. Backshop in der Vorkassenzone eines Supermarktes).

4.1.2 Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

4.1.2.1 Kriterien für die Zentren- und Nahversorgungsrelevanz

Von Einzelhandelsbetrieben können insbesondere dann negative Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (Zentren) ausgehen, wenn sie an nicht integrierten Standorten großflächig Sortimente anbieten, die für das Einzelhandelsangebot dieser Zentren prägend sind und wesentlich zu ihrer Ausstrahlung beitragen. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzumlenkungen und daraus resultierende Verdrängungseffekte in den Zentren führen können.

Die Einstufung eines Sortimentes als *zentrenrelevant* setzt allerdings nicht zwingend voraus, dass dieses Sortiment in einem zentralen Versorgungsbereich vertreten ist. So können auch Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden, die zum Zeitpunkt der Bewertung nicht oder nur in einem geringen Umfang im betreffenden Zentrum angeboten werden, deren erstmalige oder erneute Etablierung in diesem Zentrum aber einen wesentliche Beitrag zu dessen Gesamtattraktivität leisten würde.

Weiterhin sollte eine solche Ansiedlung aber auch aus der betriebswirtschaftlichen Sicht möglicher Betreiber realistisch sein, was für einige Großbetriebsformen des Einzelhandels infolge der städtebaulichen, verkehrlichen und marktseitigen Rahmenbedingungen (Flächendimension, -zuschnitt, Miet-/Kaufpreisniveau) nicht gegeben ist.

Die Fachliteratur sieht als wesentliche Merkmale zentrenrelevanter Sortimente:

- eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten
- eine hohe Beratungsintensität
- eine hohe Flächenproduktivität
- eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit (weshalb sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind)

Dagegen sind alle diejenigen Sortimente als nicht zentrenrelevant anzusehen, die nicht oder nur in geringem Umfang in Innenstädten vertreten sind und infolge fehlender oder nur geringer Frequenzwirkung für das innerstädtische Angebotsspektrum kaum Synergieeffekte hervorrufen würden.

Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen der auf sie spezialisierten Betriebe (z.B. hoher Flächenbedarf, starke Pkw-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) ohnehin kaum in innerstädtische Bereiche integriert werden.

Eine differenzierte Betrachtung sollte für diejenigen Sortimente erfolgen, die der Deckung des kurzfristigen Bedarfes dienen. Es handelt sich um alle Konsumgüter des „täglichen Lebens", die regelmäßig nachgekauft werden, weil sie

- täglich in relativ großen Mengen verbraucht werden
- nur eine begrenzte Haltbarkeit aufweisen
- keine komplexen Entscheidungsprozesse voraussetzen

Bezeichnenderweise werden sie auch als „Fast Moving Consumer Goods" charakterisiert.

Vor allem in kleineren Städten und Stadtteilzentren sind Sortimente mit diesen Merkmalen gleichzeitig auch als zentrenrelevant einzustufen, weil sie an solchen Standorten durchaus Verbundwirkung für andere Branchen entfalten können.

4.1.2.2 Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in der StädteRegion

In der Vergangenheit wurden bundesweit von verschiedenen Kommunen, Planungsbehörden und Trägern öffentlicher Belange Sortimentslisten entwickelt, in denen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auf Basis grundsätzlicher Überlegungen definiert wurden (u. a. „Kölner Liste").

Eine wichtige Orientierungslinie gibt der Einzelhandelserlass NRW vor, der in seiner Anlage 1, Teil A, folgende Sortimentsgruppen als zentrenrelevant definiert[9]:

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
- Kunst/Antiquitäten
- Baby-/Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto/Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalien
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren/Sportartikel

[9] Nach dem im Januar 2007 von der Landesregierung NRW vorgelegten Gesetzentwurf zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms (LEPro NRW), mit der die landesplanerischen Kernvorschriften zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung fortgeschrieben werden sollen, wird die hier thematisierte Sortimentsliste aus dem Einzelhandelserlass unverändert in den vorgesehenen § 24a LEPro als Ziel der Landesplanung übernommen. Die getroffenen Aussagen lassen sich somit uneingeschränkt auf den Gesetzentwurf übertragen.

Die in Teil B der Anlage 1 des Erlasses genannten Sortimente gelten als zentrenrelevant, sofern die Gemeinde unter Berücksichtigung ihrer Größe und der örtlichen Gegebenheiten nichts anderes festlegt:

- Teppiche (ohne Teppichboden)
- Blumen
- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Spätestens seit einer Entscheidung des OVG Münster[10] vom 3. Juni 2002 ist klar geworden, dass erst eine „individuelle Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation" Grundlage für einen evtl. Ausschluss von bestimmten Sortimenten sein kann, nicht aber der pauschale Verweis auf die im Einzelhandelserlass benannten Sortimente.

Deshalb ist es sinnvoll, mit dem städteregionalen Einzelhandelskonzept unter Berücksichtigung der Angebotsstrukturen in den Kommunen einen Orientierungsrahmen für die Bestimmung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente im Kooperationsraum zu vereinbaren.

Im Einzelnen bedürfen aus Sicht des Gutachters folgende im Einzelhandelserlass genannten Sortimente einer vertiefenden Betrachtung:

- **Tiernahrung/Zooartikel:** Betriebe mit zoologischem Bedarf im Kernsortiment waren zum Erhebungszeitpunkt in den Innenstädten der Kommunen nicht ansässig. Lediglich in der Wallstraße unweit des Aachener Hauptbahnhofs wurde ein Fachgeschäft erhoben, dass sich allerdings in äußerster Randlage der Aachener City befindet. Tiernahrung für Kleintiere wird in spezialisierten Fachmärkten ohne Zentrenbezug sowie als Randsortiment in Lebensmittel- und Getränkemärkten, Drogeriemärkten sowie Baumärkten und Gartencentern geführt. Deshalb werden Tiernahrung und Zooartikel als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

- **Blumen:** Bei der Warengruppe „Blumen" wird empfohlen, eine Differenzierung zwischen Schnittblumen und gartenmarktspezifischen Sortimenten vorzunehmen: Während Schnittblumen zumeist über Fachgeschäfte verkauft werden und daher als zentrenrelevantes Sortiment anzusehen sind, werden Waren des Gartenbedarfes (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und Pflanzgefäße vor allem über Gartenmärkte verkauft, die aufgrund ihrer geringen Flächenproduktivität und des Flächenbedarfes in integrierten Lagen in der Regel nicht rentabel zu betreiben sind. Gartenmarktspezifische Sortimente werden daher als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

- **Campingartikel:** Da diese Warengruppe (z.B. Zelte, Camping-Zubehör, Campingmöbel) für die Attraktivität der gewachsenen Zentren keine Bedeutung hat, wird diese als nicht-zentrenrelevant betrachtet.

[10] AZ 7a D 92/99.NE

- **Teppiche:** Teppiche und Bodenbeläge werden vielfach von spezialisierten Fachmärkten sowie in den Randsortimenten des Möbeleinzelhandels und von Baumärkten angeboten. Teppichfachgeschäfte finden sich an integrierten Standorten nur noch in Form von Orientteppich-Spezialisten in Aachen (drei Anbieter), Eschweiler und Würselen. Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, das Warensortiment „Teppiche" als nicht-zentrenrelevant einzustufen.

- **Fahrräder:** Im Marktsegment Fahrrad und Fahrradzubehör ist in Deutschland eine zunehmende Polarisierung zu verzeichnen. Ähnlich wie in anderen Sortimenten, etablieren sich zunehmend großflächige Fachmärkte, die gemeinsam mit den Fachabteilungen der Baumärkte und SB-Warenhäuser den niedrig- bis mittelpreisigen Bereich abdecken. Der Facheinzelhandel spezialisiert sich verstärkt auf höherpreisige Waren und versucht, sich durch eine intensive fachliche Kundenberatung und den Service nach dem Kauf von discountorientierten Fachmärkten abzusetzen.

  In der StädteRegion sind nach den eigenen Erhebungen etwa zehn Fahrradfachgeschäfte innerhalb von Stadtzentren ansässig. In Aachen ist die Präsenz mehrerer Fachgeschäfte auf die besondere studentische Nachfrage zurückzuführen. Da aber auch in anderen Zentren (u. a. in Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Stolberg) Fahrradgeschäfte ansässig sind, wird vorgeschlagen, die Warengruppe Fahrrad und Fahrradzubehör für die StädteRegion als zentrenrelevant zu bestimmen[11].

Zusammenfassend wird folgender Orientierungsrahmen für die Bestimmung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in den Kommunen der StädteRegion vorgeschlagen, der sich am inhaltlichen Aufbau der Sortimentsliste im Einzelhandelserlass orientiert und sich auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2003) stützt:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- **Lebensmittel, Getränke**
  Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 52.11)
  Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.2)
- **Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren**
  Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 52.33.1)
  Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ-Nr. 52.33.2)
  Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 52.49.9)

Zentrenrelevante Sortimente

- **Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/Büroorganisation**
  Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 52.47.1)
  Bücher und Fachzeitschriften (WZ-Nr. 52.47.2)
  Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 52.47.3)

[11] Abweichend zu dieser vorgeschlagenen Bestimmung hat die Stadt Aachen Fahrräder per Ratsbeschluss als nicht-zentrenrelevantes Sortiment festgelegt.

- **Kunst, Antiquitäten**
  Kunstgegenstände, Bilder (WZ-Nr. 52.48.21)
  Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 52.50.1)
  Antiquariate (WZ-Nr. 52.50.2)

- **Baby-, Kinderartikel**
  Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (WZ-Nr. 52.42.4)

- **Bekleidung, Lederwaren, Schuhe**
  Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren (WZ-Nr. 52.42)
  Schuhe, Leder- und Täschnerwaren (WZ-Nr. 52.43)

- **Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren**
  Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 52.45.2)
  Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 52.49.5)
  Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (WZ-Nr. 52.49.6)
  Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.45.1)
  Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten (aus WZ-Nr. 52.44.2)

- **Foto, Optik**
  Augenoptiker (WZ-Nr. 52.49.3)
  Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.49.4)

- **Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe**
  Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten,
  Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 52.41)
  nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke (aus WZ-Nr. 52.44.33)
  Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 52.44.4)
  Heimtextilien (WZ-Nr. 52.44.7)
  Bastelbedarf (WZ-Nr. 52.48.60)
  Kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.48.22)

- **Musikalienhandel**
  Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 52.45.3)

- **Uhren, Schmuck**
  Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 52.48.5)

- **Spielwaren, Sportartikel**
  Spielwaren (WZ-Nr. 52.48.6)
  Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten (aus WZ-Nr. 52.49.8)

- **Blumen**
  Schnittblumen aus (WZ-Nr. 52.49.1)

- **Fahrräder und -zubehör**
  Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 52.49.7)

4.1.3 Einzelhandelskataster für die StädteRegion als Basis für die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben

Die Kommunen der StädteRegion haben vereinbart, auf Basis der vom Gutachter durchgeführten Betriebsstättenerhebung eine Einzelhandelsdatenbank aufzubauen, die flächendeckend die wichtigsten Daten zu den ansässigen Einzelhandelsbetrieben bündelt[12]. Diese Datenbank soll auf ein geographisches Informationssystem gestützt und so strukturiert werden, dass sie mit den bestehenden Rauminformationssystemen der beteiligten Gebietskörperschaften vernetzt werden kann.

Um die Verortung („Geo-Codierung") der einzelnen Betriebe vornehmen zu können, wurde auf die „amtlichen Hauskoordinaten" zurück gegriffen. Diese werden von den Vermessungsämtern des Landes Nordrhein-Westfalen und der Kreise bzw. kreisfreien Städte auf Basis des Liegenschaftskatasters erstellt und jährlich fortgeschrieben.

Die vorgenannten amtlichen Datensätze enthalten georeferenzierte Gebäudeadressen. Liegt für einen Einzelhandelsbetrieb somit die vollständige Adresse mit Straße und Hausnummer vor, kann die entsprechende Geo-Koordinate aus dem Datensatz selektiert und dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet werden.

Diese Arbeitsschritte wurden für alle in der StädteRegion erhobenen Einzelhandelsbetriebe durchgeführt, so dass nunmehr ein vollständiges Einzelhandelskataster für alle Kommunen der StädteRegion vorliegt.

Die Praxistauglichkeit des Monitoring-Systems wurde bereits in einer früher Projektphase überprüft. Nach Abschluss der Angebotsanalyse wurde die Betriebsdatenbank dem Auftraggeber übergeben[13].

[12] In die Datenbank eingestellt werden die Gesamtverkaufsfläche, die Leitbranche, die Verkaufsfläche der Leitbranche und die Betriebsform.

[13] Die BBE Unternehmensberatung bedankt sich für die technische Unterstützung durch den Geoservice der Stadt Aachen (Herr Kipka) und das Kataster- und Vermessungsamt des Kreises Aachen (Herr Quadflieg).

4.2 Verfahren zur interkommunalen Abstimmung von Einzelhandelsvorhaben in der StädteRegion Aachen

4.2.1 Anforderungen an das Verfahren

An früherer Stelle wurde bereits erläutert, dass das städteregionale Einzelhandelskonzept Aachen kein Ersatz, sondern eine Ergänzung des formellen Genehmigungsinstrumentariums sein soll.

Vor diesem Hintergrund liefert das vorliegende Konzept unter Berücksichtigung der regionalspezifischen Besonderheiten und Problemlagen des Planungsraumes Vorschläge für eine kreative Ausgestaltung des landesplanerischen Steuerungsansatzes.

Nach der Rechtssprechung des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen ist die bisherige landesplanerische Kernregelung zur Steuerung des Einzelhandels - § 24 Abs. 3 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) - fortschreibungsbedürftig. Vor diesem Hintergrund wurde von der Landesregierung im Januar 2007 ein Gesetzentwurf mit geänderten Regelungen (§ 24a LEPro-E) vorgelegt[14].

Bereits während des laufenden Prozesses zur Erarbeitung des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes wurde der intensive Dialog mit den Fachbehörden und zuständigen Ministerien gepflegt, um die Kompatibilität der zu vereinbarenden Prüfverfahren mit den neuen Steuerungsvorgaben sicher zu stellen. Wie die vergleichende Betrachtung von eigenem Konzept und den neuen landesplanerischen Regelungen belegt, wurde diese wichtige Zielvorgabe weitgehend erreicht (siehe Kap. 4.5).

Mit Blick auf die allgemeinen raumordnerischen Vorgaben geht es insbesondere darum, neue Steuerungsvorgaben in zwei Bereichen zu definieren:

[14] Landtag Nordrhein-Westfalen: Gesetzentwurf der Landesregierung. Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur (Landesentwicklungsprogramm - LEPro). Drucksache 14/3451 vom 11.01.2007.

1. Aufgabenbereich:
Standortkriterien für die städtebauliche Integration von Einzelhandelsvorhaben

Der erste wichtige Aufgabenbereich besteht darin, Standortkriterien für die bestmögliche Integration von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in die gewachsenen Versorgungsstrukturen zu definieren.

Analog zu § 24a LEPro-E sieht das städteregionale Einzelhandelskonzept als Regelfall vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe in zentrale Versorgungsbereiche (Haupt- und Stadtteilzentren sowie Nahversorgungslagen) integriert werden müssen.

Ausnahmen werden nur für Großbetriebe wie Bau- und Möbelmärkte zugelassen, für die spezielle Standortanforderungen gelten: Hoher Flächenbedarf bei gleichzeitig niedrigen Flächenproduktivitäten macht innenstadtintegrierte Standorte für diese Betriebsformen in der Regel betriebswirtschaftlich unrentabel, die hohen Anforderungen an die Kfz-Erreichbarkeit vor allem von Möbelmärkten mit Einzugsgebieten im 30- bis 60-Minuten-Radius lassen aus Betreibersicht lediglich Standorte in direkter Anbindung an das Autobahnnetz oder zumindest an wichtige regionale Verbindungsstraßen attraktiv erscheinen.

Weiterhin sind die starken Belastungen des Standortumfeldes dieser Betriebe durch den Ziel- und Quellverkehr zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund ist die Einbindung dieser Großbetriebe in die Siedlungsschwerpunkte mit intensiver Wohnnutzung im Umfeld der Zentren oftmals problematisch.

2. Aufgabenbereich:
Kriterien zur Übereinstimmung von Planvorhaben mit der zentralörtlichen Gliederung

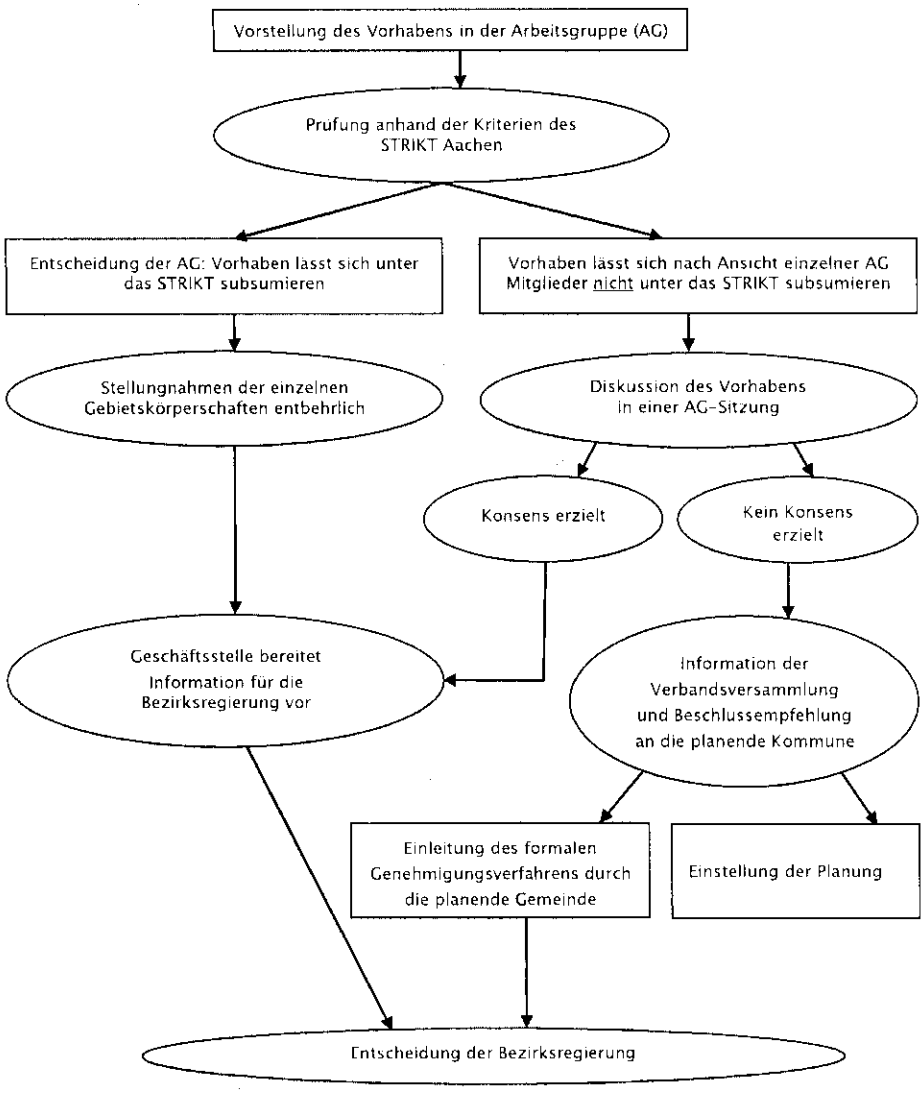
Zum Zweiten ist es erforderlich, im interkommunalen Zusammenhang konsensfähige Kriterien zu definieren, die die Übereinstimmung von Einzelhandelsplanungen mit der zentralörtlichen Gliederung und somit dem Kongruenzgebot der Raumordnung sicherstellen.

Wiederum analog zu § 24a Abs.3 LEPro-E sieht das städteregionale Einzelhandelskonzept hierzu den Ansatz, die zulässige Größe eines Vorhabens aus der Gegenüberstellung von erwarteter Umsatzleistung und vorhabenrelevanter Kaufkraft im funktional zugeordneten Verflechtungsbereich zu bemessen.

4.2.2 Ablauf des Verfahrens und Beteiligte

Mit Gründung der städteregionalen Arbeitsgruppe Einzelhandel (siehe Kap. 1.1) wurde über eine Rahmenvereinbarung festgelegt, wie die interkommunale Abstimmung von Einzelhandelsvorhaben zwischen den 11 Mitgliedskörperschaften nach Vorliegen eines städteregionalen Einzelhandelskonzeptes ablaufen soll.

Abb. 4: Ablauf des interkommunalen Abstimmungsverfahrens nach Vorliegen eines städteregionalen Einzelhandelskonzeptes



Quelle: Städteregionale Arbeitsgruppe Einzelhandel: Rahmenvereinbarung für die Zusammenarbeit, Stand: März 2007

Das Ablaufschema (siehe Abb. 4) skizziert den vorgesehenen Ablauf des Abstimmungsverfahrens:

4.2.2.1 Die planende Kommune informiert die Arbeitsgruppe über das Projekt.

Dazu wird von der planenden Kommune zunächst über die Geschäftsstelle des Zweckverbandes eine Projektbeschreibung an die Mitglieder der Arbeitsgruppe versandt, die folgende Informationen enthalten sollte:

Informationen zum Planvorhaben:

- Einordnung des Planvorhabens in den Kriterienschlüssel des STRIKT Aachen
- Betreiber
- Geplanter Markteintritt
- Betriebstyp
- Art der Maßnahme (Erweiterung oder Neuplanung)
- Zahl der Stellplätze
- Verkaufsfläche
- Sortimentsstruktur
- Angestrebter Versorgungsbereich
- Erwartete Umsätze

Informationen zum Standort:

- Adresse
- Vorhandenes bzw. vorgesehenes Planungsrecht für das Grundstück selbst und das Umfeld (einzelhandelshandelrelevante Festsetzungen in Bebauungsplänen bzw. Beurteilungsgrundlagen nach § 34 BauGB)
- Lage des Vorhabens und konkurrierende Nutzungen im angestrebten Versorgungsbereich (wenn möglich: kartographisch dokumentiert)

Prüfverfahren:

- Nachweis, das die Prüfkriterien des STRIKT Aachen erfüllt werden
- Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens durch die planende Kommune und Einordnung in das Stadtentwicklungskonzept

Im Zweifel oder auf Wunsch einzelner Arbeitsgruppen-Mitglieder wird das Vorhaben nach der schriftlichen Vorinformation im Rahmen einer Arbeitsgruppensitzung vorgestellt. Sollte es aus Sicht der Arbeitsgruppenmitglieder keinen Gesprächsbedarf geben, ist eine vertiefende Diskussion entbehrlich.

4.2.2.2 Die Arbeitsgruppe stellt fest, dass die vereinbarten Kriterien eingehalten werden

Kommt die Arbeitsgruppe zu der Schlussfolgerung, dass sich das Vorhaben unter das Konzept subsumieren lässt, wird die Geschäftsstelle des Zweckverbandes mit der Erstellung einer gemeinsamen Stellungnahme für die Bezirksregierung beauftragt.

Sollte der Arbeitskreis zu der Auffassung gelangen, dass die Entscheidung des Arbeitskreises durch einen förmlichen Beschluss der Verbandsversammlung gestützt werden sollte, wird der Verbandsversammlung eine konkrete Beschlussempfehlung vorgelegt.

Wird das Prüfverfahren erfolgreich durchlaufen, sind Stellungnahmen der einzelnen Gebietskörperschaften entbehrlich.

4.2.2.3 Die Arbeitsgruppe stellt fest, dass die vereinbarten Kriterien nicht eingehalten werden

Sofern in der Arbeitsgruppe kein Konsens erzielt werden kann, wird die Geschäftsstelle des Zweckverbandes beauftragt, eine entsprechende Vorlage für die Verbandsversammlung zu fertigen. Nach der Verbandsversammlung wird die planende Kommune über den Beschluss, mit die dem die Einstellung der Planung empfohlen wird, informiert.

Sofern die planende Kommune sich der Empfehlung nicht anschließt, ist ein formales Genehmigungsverfahren einzuleiten.

4.2.2.4 Entscheidung der Bezirksregierung

Die Stellungnahme der Arbeitsgruppe bzw. der Beschluss der Verbandsversammlung gibt das Meinungsbild der kooperierenden Gemeinden über die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens vollständig wieder.

Die Ergebnisse des interkommunalen Abstimmungsverfahren bilden somit eine wichtige Grundlage für die anschließenden formalen Genehmigungsverfahren (siehe 4.2.4).

4.2.3 Verhältnis der interkommunalen Abstimmung zu den formellen Genehmigungsverfahren

Entschließt sich eine Kommune zur Neuaufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes mit dem Ziel, in einem Gebiet großflächigen Einzelhandel zuzulassen, muss sie ihr Vorhaben mit der Bezirksregierung und den vom Vorhaben berührten Nachbarkommunen abstimmen.

Im Zuge der Genehmigung großflächiger Einzelhandelsbetriebe können drei Fallgestaltungen unterschieden werden:

Fall 1: Die Planung macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die planende Gemeinde hat in diesem Fall vor Beginn des Beteiligungsverfahren nach § 3 und 4 BauGB den Planentwurf bei der Bezirksplanungsbehörde vorzulegen. Im Verfahren nach § 32 LPlG hat die höhere Verwaltungsbehörde zu prüfen, ob dem Vorhaben Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen stehen. Kommt die landesplanerische Prüfung zu einem positiven Ergebnis, schließt sich das formelle Genehmigungsverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches an[15].

Fall 2: Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht erforderlich, lediglich der Bebauungsplan ist zu ändern. In Fällen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, oder bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung (§ 13a BauGB) durchläuft das Vorhaben das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB, wobei sowohl die Öffentlichkeit (nach § 3 Abs. 2) als auch die Behörden (§ 4 Abs.2) zu beteiligen sind.

Fall 3: In Anwendung der Vorschrift in Ziffer 5.6 Einzelhandelserlass NRW sind Bauanträge zu Planungen mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche, die sich außerhalb von Kern- oder Sondergebieten und aufgrund von Baurecht auf Basis älterer Baunutzungsverordnungen (vor BauNVO 1977), vor Genehmigung der Bezirkregierung vorzulegen. Diese überprüft die beabsichtigte Entscheidung, wobei insbesondere auf mögliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO einzugehen ist.

Für alle drei Verfahren erbringt das vorgeschlagene informelle Abstimmungsverfahren deutliche Vorteile:

- Bereits vor Einleitung der formellen Genehmigungsverfahren wird sicher gestellt, dass alle Planungsbeteiligten sehr genaue Informationen über die Planung erhalten.

[15] Das skizzierte Verfahren wäre auch zu durchlaufen, sofern ein selbständiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aufgestellt werden sollte. Dieser könnte aufgestellt werden, ohne dass bereits ein Flächennutzungsplan vorliegt. Da alle Kommunen der StädteRegion über Flächennutzungspläne verfügen, sind Verfahren zur Aufstellung selbständiger Bebauungspläne jedoch nicht zu erwarten.

- Die Übereinstimmung einer Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Bezug auf absatzwirtschaftliche Fragen kann über die Anwendung der mit dem Konzept vorgeschlagenen Prüfkriterien weitgehend abgeprüft werden. Sollte die Bezirksplanungsbehörde eine in den Abstimmungsprozess eingebrachte Planung in dieser Hinsicht kritisch hinterfragen, kann sich die planende Gemeinde noch vor Beantragung der landesplanerischen Prüfung mit den Bedenken auseinandersetzen.

- Zusätzliche Planungssicherheit ergibt sich auch dadurch, dass die tangierten Nachbarkommunen schon vor Durchführung des formellen Verfahrens nach § 2 Abs. 2 BauGB weitgehende Möglichkeiten zur Meinungsäußerung erhalten. Unter anderem wird ersichtlich, ob eine Nachbargemeinde Auswirkungen auf eigene zentrale Versorgungsbereiche oder die ihr von der Raumordnung zugewiesenen Funktionen befürchtet. Diese Aspekte sind nach Änderung des Baugesetzbuches durch das Europaanpassungsgesetz im Jahre 2004 in Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe von noch größerer Relevanz als früher.

- Weiterhin wird im Abstimmungsverfahren ersichtlich, ob einer Planung Vorbehalte gegenüber stehen, die durch spezielle Festlegungen im Bebauungsplan ausgeräumt werden können. Werden diese Aspekte frühzeitig im Planentwurf berücksichtigt, kann das Beteiligungsverfahren nach § 3 und 4 BauGB zügiger durchlaufen werden.

4.2.4 Vorteile des Verfahrens zur interkommunalen Abstimmung von Einzelhandelsvorhabens in der Zusammenfassung

Die Anwendung bereits im Vorfeld formeller Genehmigungsverfahren zwischen den beteiligten Kommunen, der Landesplanung und den einzubeziehenden Trägern öffentlicher Belange abgestimmten Prüfkriterien vereinfacht und beschleunigt das landesplanerische Genehmigungsverfahren für großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Ebenso ist davon auszugehen, dass die Standardisierung der Beurteilungsgrundlagen auch das Verfahren zur interkommunalen Abstimmung der Bauleitpläne nach § 2 BauGB vereinfacht. Denn planende Gemeinden, die sich an die vereinbarten „Spielregeln" halten und deshalb im Zuge des informellen Abstimmungsverfahrens einen regionalen Konsens erreichen, haben auch im anschließenden förmlichen Verfahren keinen Widerspruch seitens der Nachbargemeinden zu erwarten.

Sollte eine Gemeinde der Auffassung sein, in bestimmten und städtebaulich begründbaren Fällen von den vereinbarten Prüfkriterien abzuweichen, entstehen ihr keine Nachteile. Denn es bleibt ihrer Entscheidung überlassen, auch bei einem negativen Votum aus dem informellen Verfahren das formelle zweistufige Verfahren (landesplanerische Anpassung, anschließendes Bauleitplanverfahren) einzuleiten.

4.3 Kriterien zur Prüfung und Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben

4.3.1 Steuerung des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

Das räumliche Grundgerüst des Einzelhandels in der StädteRegion Aachen bilden die zentralen Versorgungsbereiche der Innenstädte und Stadtteilzentren.

Wie bereits erläutert (siehe Kap. 4.1.2), wird die Ausstrahlung und Erlebnisvielfalt der Zentren wesentlich von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten geprägt. Insofern besteht eine ganz wesentliche Steuerungsaufgabe des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes darin, die zukünftigen Entwicklungspotenziale im Bereich des zentrenrelevanten Einzelhandels auf Standorte mit Raumbezug zu bestehenden Hauptgeschäftslagen zu lenken. Dies gilt insbesondere für großflächige Betriebe, die aufgrund ihrer Magnetfunktion von besonderer Bedeutung für die Vitalität der Zentren sind.

Um die Leistungsfähigkeit der Zentren zu sichern und auszubauen, empfiehlt das städteregionale Einzelhandelskonzept, dass Neuansiedlungen großflächiger Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten künftig nur noch innerhalb oder am Rand der Innenstädte und Stadtteilzentren erfolgen sollen.

In Orientierung an dieses Leitziel werden im folgenden differenzierte Kriterien zur Vereinbarung städtebaulich verträglicher Ansiedlungsstandorte vorgeschlagen.

4.3.1.1 Kriterien zur Prüfung und Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mindestens 800 qm Verkaufsfläche, die zentrenrelevante Sortimente anbieten, verfügen in der Regel über Einzugsgebiete, die deutlich über die Nahbereichsebene hinausgehen.

Vereinbart wird deshalb, dass Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur noch in größeren Zentren, also den Hauptzentren der beteiligten Kommunen sowie geeigneten Stadtteilzentren erfolgen sollen.

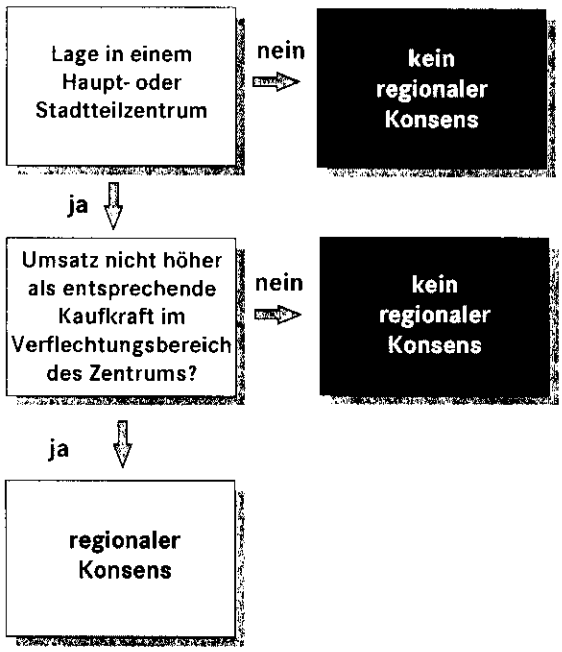
Damit ist gesichert, dass entsprechende Vorhaben künftig nur noch in denjenigen zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden, die über den täglichen Bedarf hinausgehende Versorgungsfunktionen übernehmen.

Welche Nebenzentren einer Kommune die Qualifizierung eines Stadtteilzentrums erhalten, wird von den Kommunen über ihre gemeindlichen Entwicklungskonzepte festgelegt. Dazu wird mit dem STRIKT Aachen ein Kriterienrahmen vereinbart, der verschiedene Mindeststandards für die Versorgungsfunktionen eines Stadtteilzentrums vorgibt. Ebenso liegt es in der Eigenregie der Kommunen, die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet gebietsscharf abzugrenzen.

Sowohl die Funktionsbestimmung als auch die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs werden im Arbeitskreis Einzelhandel abgestimmt (siehe hierzu Kap. 4.3.1.2).

Wurde das Verfahren zur interkommunalen Abstimmung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgreich durchlaufen, liegt damit eine wesentliche Grundlage für die Prüfung künftiger Einzelhandelsplanungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten vor. Das eigentliche Prüfverfahren reduziert sich, wie die nachfolgende Abb. 5 darlegt, auf wenige Prüfschritte:

Abb. 5: Prüfverfahren für Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten



Quelle: eigene Darstellung

1. Prüfschritt: Lage des Vorhabens:

Befindet sich ein Vorhaben außerhalb eines vorab abgestimmten Haupt- oder Stadtteilzentrums ist das Vorhaben regional nicht konsensfähig.

2. Prüfschritt: Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Verflechtungsbereich:

Neu- oder Erweiterungsplanungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten fügen sich in die Versorgungsstrukturen ein, wenn ihr perspektivischer Umsatz die im Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentrums verfügbare vorhabenrelevante Kaufkraft nicht übersteigt.

Grundsätzlich sind dabei drei Fallgestaltungen zu unterscheiden:

- Neuansiedlungen großflächiger Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten und Einzugsgebieten, die nicht nur einzelne Teilräume, sondern sogar die ganze StädteRegion umfassen, sollen in der City Aachen erfolgen, die als zentraler Versorgungsbereich mit regionaler Bedeutung oberzentrale Versorgungsfunktionen für die gesamte StädteRegion übernimmt.

- Vorhaben des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten und Versorgungsfunktionen, die sich auf das gesamte Stadtgebiet der jeweiligen Ansiedlungsgemeinde beziehen, sollen neben der City Aachen auch in zentralen Versorgungsbereichen mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen (Hauptzentren) realisiert werden.

- Vorhaben des großflächigen Einzelhandels mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten und Versorgungsfunktionen, die sich auf einzelne Stadtteile der Ansiedlungsgemeinde beziehen, sollen auch in Stadtteilzentren realisiert werden.

Großflächige Vorhaben, die sich innerhalb eines abgestimmten zentralen Versorgungsbereichs befinden und die die vereinbarten Umsatzobergrenzen einhalten, sind somit regional konsensfähig.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen nach den Vorschlägen des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes zentrenrelevante Betriebe nur noch realisiert werden, wenn sie über weniger als 800 qm Verkaufsfläche verfügen.

4.3.1.2 Räumliche Festlegung und funktionale Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche

Eine **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** einer Kommune kann nur unter Berücksichtigung der individuellen Situation erfolgen. Bei der Abgrenzung sind sowohl funktionale als auch städtebauliche Aspekte zu berücksichtigen:

- Gemäß der Versorgungsfunktion des jeweiligen Zentrums setzen sich die Erdgeschossnutzungen überwiegend aus Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben zusammen.

- In der **City Aachen und den größeren Hauptzentren** sind nahezu geschlossene Schaufensterfronten vorhanden; der Einzelhandel ist die dominierende Leitnutzung und ist geprägt durch eine Vielfalt an Branchen und Absatzformen.

  Die Branchenstruktur wird dominiert von Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfes mit einem ausgewogenen Besatz an den innerstädtischen Leitsortimenten Bekleidung und Schuhen.

  Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe und sonstige zentrentragende Nutzungen wie Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebote, Angebote aus dem medizinischen Bereich, Bürodienstleistungen sowie öffentliche Einrichtungen ergänzen das Einzelhandelsangebot.

  In den Randbereichen nimmt die Nutzungsintensität des Einzelhandels ab und andere gewerbliche Nutzungen treten vermehrt auf. In den Erdgeschossen findet sich nur noch ein Streubesatz von Einzelhandelsbetrieben, neben Büronutzungen sind vereinzelt bereits Wohnungen anzutreffen.

- In den **kleineren Hauptzentren und den Stadtteilzentren** stellt der Einzelhandel eine wichtige Komponente im Nutzungsmix dar, ohne quantitativ andere gewerbliche Nutzungen zu dominieren.

  Der Branchenschwerpunkt des Einzelhandels liegt im Bereich von nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Ergänzt wird der Besatz durch Einzelhandelsbetriebe mit Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs sowie sonstige zentrentragende Nutzungen (s. o.).

Neben diesen funktionalen Aspekten sind auch städtebauliche Aspekte zu berücksichtigen:

- In der Regel sind zentrale Versorgungsbereiche gleichzusetzen mit den gewachsenen Stadt- und Ortszentren einer Gemeinde. Diese nehmen eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) ein.

- Sollten heute noch nicht vom Einzelhandel geprägte Areale in die Abgrenzung mit einbezogen werden, ist nachzuweisen, dass innerhalb der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche keine Flächenpotenziale für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten und einer dem Zentrum entsprechenden Versorgungsfunktion verfügbar sind. Zentren-

Entwicklungsbereiche sollten über attraktive Fußwege[16] ohne räumliche Barrieren[17] an die bestehenden zentralen Geschäftslagen angebunden sein.

- Ferner ist zu beachten, dass auch die Stadtteilzentren über eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz verfügen sollten[18].

Neben der räumlichen Abgrenzung ist im Rahmen des vorgeschlagenen Prüfverfahrens eine einheitliche Vorgehensweise bei der **funktionalen Bestimmung von zentralen Versorgungsbereichen** von großer Wichtigkeit.

Bei der Funktionsbestimmung sollten folgende Aspekte beachtet werden:

- **Hauptzentren** stellen bereits heute die jeweils größten zentralen Versorgungsbereiche der verschiedenen kreisangehörigen Kommunen dar. Vorhaben mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten und Versorgungsfunktionen, die sich auf das gesamte Stadtgebiet der jeweiligen Ansiedlungsgemeinde beziehen, sollen in den Hauptzentren realisiert werden.

- **Stadtteilzentren** übernehmen Ergänzungsfunktionen auf der Teilraumebene. Deshalb sollen nur diejenigen zentrenrelevanten Vorhaben in diesen Zentren realisiert werden, die Versorgungsfunktionen auf Stadtteilebene übernehmen. Vorhaben mit größeren Einzugsgebieten bleiben den Hauptzentren vorbehalten.

  Nur diejenigen Standortbereiche sollten dabei die Funktionszuweisung eines Stadtteilzentrums erhalten, die sich für die Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten eignen.

- Sonstige Standortbereiche mit verdichtetem Einzelhandelsbesatz sollten von den Kommunen allenfalls als **Nahversorgungslagen** qualifiziert werden (siehe Kap 4.3.2.1).

---

[16] Die Attraktivität einer Fußwegebeziehung bestimmt sich zunächst aus der räumlichen Distanz, wobei zu beachten ist, dass die Bereitschaft von Besuchern, bei der Koppelung verschiedener Aktivitäten auch Wege zu Fuß zurückzulegen, stark von der geplanten Aufenthaltsdauer abhängt: Während im Rahmen eines mehrstündigen Einkaufsbummels in der City eines Oberzentrums auch Fußwege von mehreren Minuten Dauer zwischen zwei Besuchszielen akzeptiert werden, sprengen in kleinen Zentren bereits Distanzen von mehr als 100 Metern oftmals die Akzeptanzgrenze. Neben der räumlichen Distanz spielt auch die „Erlebnisdichte" entlang einer Fußwegebeziehung eine entscheidende Rolle. So ist die „gefühlte" Distanz eines Weges durch eine Fußgängerzone mit geschlossenen Schaufensterfronten und abwechslungsreichem Gastronomiebesatz deutlich geringer als ein Fußweg entlang einer stark befahrenen Hauptverkehrsstraße oder durch eine wenig belebte Seitenstraße am Rand der Innenstadt.

[17] Beispiele für räumliche Barrieren: Bahnlinien, Fließgewässer, Hauptverkehrsstraßen ohne Querungsmöglichkeiten für Fußgänger usw.

[18] Zur Lage von zentralen Versorgungsbereichen im ASB und deren notwendige Einbindung in den ÖPNV siehe auch § 24a LEPro-E NRW, Fundstelle und Ausführungen dazu in Kap 4.5.

Zur Bestimmung der Stadtteilzentren werden folgende Kriterien vorgeschlagen (siehe Tabelle 6):

- **Ausreichende Kaufkraftbasis:** Im vorgesehenen Verflechtungsbereich, für den das Stadtteilzentrum Angebote des täglichen Bedarfs und auch weiterführende Angebote vorhalten soll und der aus einem oder mehreren Stadt- oder Orteilen bestehen kann, sollte ein Bevölkerungspotenzial von mindestens 8.000 Einwohnern vorhanden sein.

- **Städtebauliche Lage**: In der Regel befindet sich das zu qualifizierende Zentrum in einem historischen Ortskern; zumindest wird jedoch eine zentrale (geographische) Lage im Stadtteil erwartet.

- **Einzelhandelsdichte**: In dem zu qualifizierenden Zentrum sollten mindestens 30 Einzelhandelbetriebe ansässig sein.

- **Nahversorgungsfunktion**: Als Träger der für ein Versorgungszentrum auf Stadtteilebene unabdingbar notwendigen Nahversorgungsfunktion ist mindestens ein Lebensmittelmarkt ansässig.

- **Ergänzende Einzelhandelsfunktionen**: Als Beleg dafür, dass das zu qualifizierenden Zentrum zumindest auch Teilbereiche des weiterführenden Bedarfs vorhält, sollte die Verkaufsfläche in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten insgesamt mindestens 1.500 qm betragen.

- **Einzelhandelszentralität des Zentrums**: Als Messzahl zur Gewichtung der Versorgungsfunktion des zu qualifizierenden Zentrums innerhalb des vorgesehenen Verflechtungsbereiches wird die Umsatz-Kaufkraft-Relation verwendet: der Umsatz des im Zentrum ansässigen Einzelhandels sollte mindestens eine Größenordnung erreichen, die 20 % der Kaufkraftbasis im vorgesehenen Verflechtungsbereich entspricht.

Tabelle 6: Kriterien zur funktionalen Bestimmung von Stadtteilzentren

Merkmal	Ausprägung
Kaufkraftbasis	mindestens 8.000 Ew. im Stadtteil/ im Verflechtungsbereich
Städtebauliche Lage	Lage im historischen Ortskern/ zentrale Lage im Stadtteil
Einzelhandelsdichte	mindestens 30 Einzelhandelbetriebe ansässig
Nahversorgungsfunktion	mindestens ein Lebensmittelmarkt ansässig
ergänzende Einzelhandelsfunktionen	Verkaufsfläche in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten insgesamt mindestens 1.500 qm
Einzelhandelszentralität des Zentrums	Umsatz des ansässigen Einzelhandels entspricht mindestens 20 % der Kaufkraftbasis im Stadtteil/ im Verflechtungsbereich

Quelle: BBE Unternehmensberatung

Der vorab beschriebene Kriterienkatalog wurde gezielt auf die Zentrenstrukturen in der StädteRegion Aachen zugeschnitten. Zur „Eichung" der Indikatoren wurden alle in Frage kommenden Nebenzentren zunächst durch den Gutachter räumlich definiert und für diese Zentren anschließend die notwendigen Daten ermittelt.

Es ist an dieser Stelle ausdrücklich darauf zu verweisen, dass die Zentrenklassifizierung im Wesentlichen auf den heutigen Einzelhandelsfunktionen des Standorts beruht. Evtl. bereits schon vorliegende, aber politisch noch nicht abschließend beratende städtebauliche Konzepte, die absehbar Einfluss auf die Funktionalität und Leistungsvielfalt eines Zentrums nehmen werden, wurden dabei nicht berücksichtigt. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die verwendeten Abgrenzungen auf der Verwaltungsebene besprochen wurden, politische Beschlüsse dazu aber noch in allen Kommunen ausstehen.

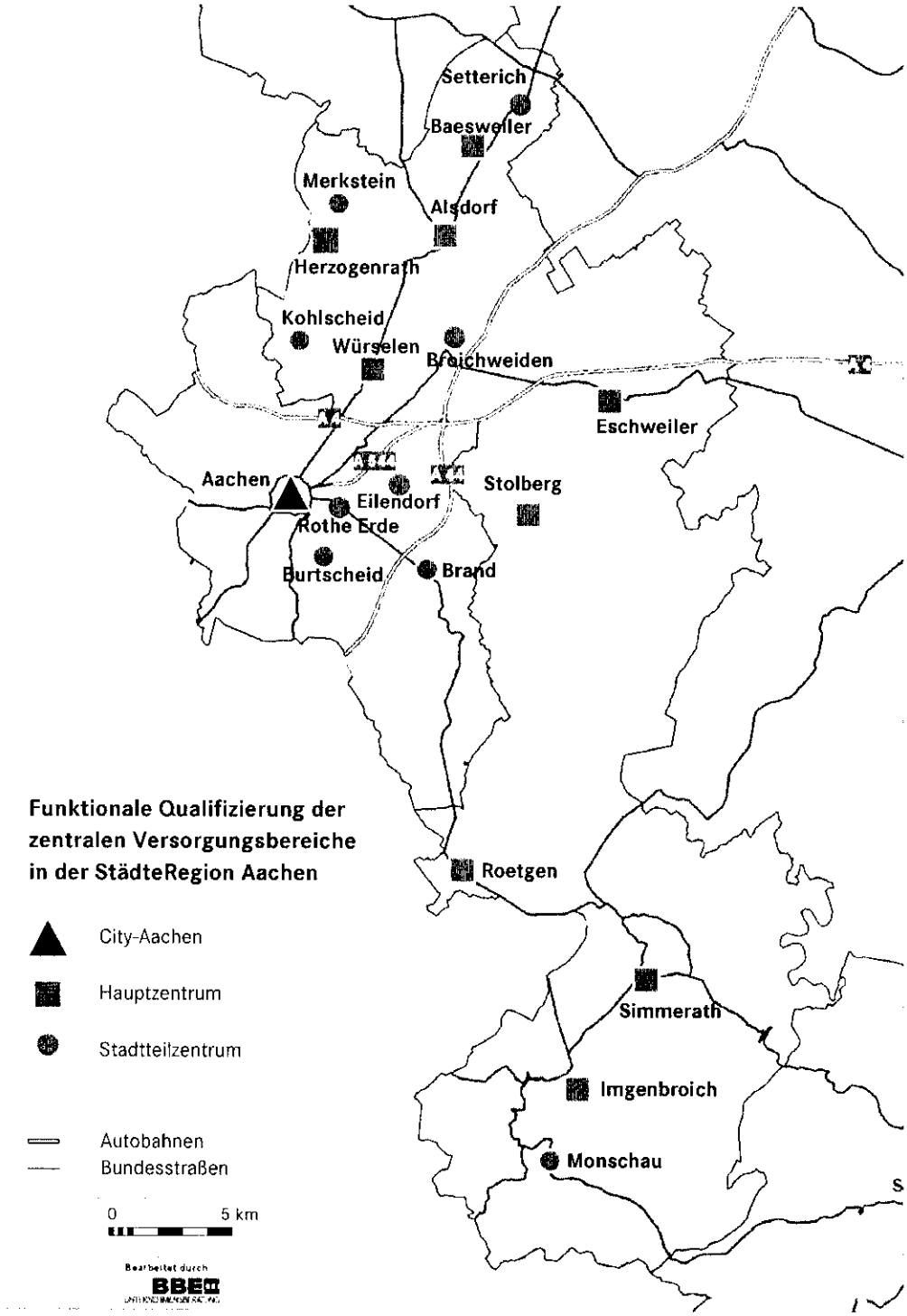
Insofern gibt die in Karte 7 illustrierte Klassifizierung der Haupt- und Stadtteilzentren nur einen Entwurf wieder, der mit Umsetzung des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes noch fortgeschrieben werden dürfte.

Betrachtet man die Darstellung der vorab erläuterten Klassifizierung, so fällt auf, dass insgesamt neun Zentren die Kriterien erfüllen:

- Brand, Burtscheid, Eilendorf und Rothe Erde im Gebiet der Stadt Aachen.
- Baesweiler-Setterich, Kohlscheid und Merkstein in Herzogenrath sowie Würselen-Broichweiden im nördlichen Kreis Aachen.
- Die Altstadt von Monschau im Südkreis Aachen[19].

[19] Aufgrund der engen Tallage der Monschauer Altstadt weist der Flächennutzungsplan des Mittelzentrums der Ortsmitte Imgenbroich für den Bereich des Einzelhandels die Funktion des Hauptzentrums zu. Diese Funktion spiegelt sich auch realiter in einem leistungsfähigen Einzelhandelsbesatz wieder.

Karte 7: Funktionale Qualifizierung der Haupt- und Stadtteilzentren in der StädteRegion

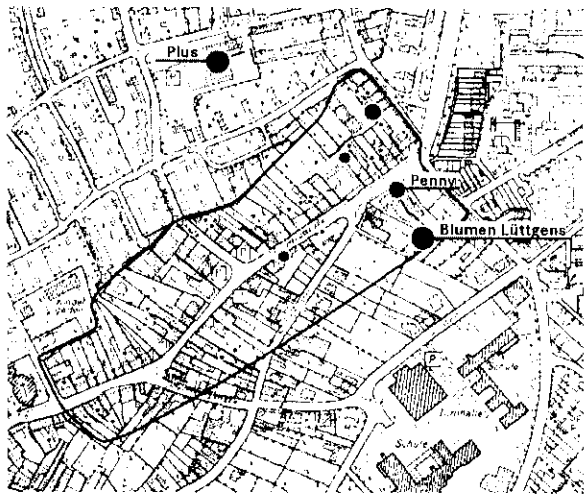


Quelle: eigene Darstellung

Unter den genannten Zentren stellt die Ortsmitte von Baesweiler-Setterich das mit dem niedrigsten Besatz. Die folgende Abb. 6 illustriert somit nicht nur die individuelle Situation in Setterich, sondern zeigt zusätzlich ein aussagekräftiges Beispiel für die „Einstiegsgröße" möglicher Stadtteilzentren in der StädteRegion.

Abb. 6: Funktionale Bestimmung von Stadtteilzentren – das Beispiel Baesweiler-Setterich

Kaufkraftbasis	mindestens 8.000 Ew. im Stadtteil/ im Versorgungsbereich	7.799
Städtebauliche Lage	Lage im historischen Ortskern/ zentrale Lage im Stadtteil	
Einzelhandelsdichte	mindestens 30 Einzelhandelbetriebe ansässig	
Nahversorgungfunktion	mindestens ein Lebensmittelmarkt ansässig	Penny 570
ergänzende Einzelhandelsfunktionen	Verkaufsfläche in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten insgesamt mindestens 1.500 qm	2.205
Einzelhandelszentralität des Zentrums	Umsatz des ansässigen Einzelhandels entspricht mindestens 20 % der Kaufkraftbasis	34,7%
Zentrenklassifizierung		STZ



Quelle: BBE Marktforschung; eigene Erhebungen

Sowohl die funktionale Bestimmung als auch die räumliche Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs werden im Arbeitskreis Einzelhandel abgestimmt. Dabei sollte, analog zu dem für einzelne Planvorhaben vereinbarten Vorgehen, folgender **Verfahrensablauf** eingehalten werden:

1. Schritt: Die planende Kommune informiert die Arbeitsgruppe.

Die Geschäftsstelle des Zweckverbandes versendet Informationen zu den vorgesehenen Abgrenzungen eines zentralen Versorgungsbereiches an die Mitglieder der Arbeitsgruppe. Sofern es sich nicht um das Hauptzentrum der Kommune handelt, hat die Kommune nachzuweisen, dass das Nebenzentrum die Mindeststandards für ein Stadtteilzentrum erfüllt. Ist dies nicht der Fall, wird von einer entsprechenden Einstufung abgesehen.

Die räumliche Abgrenzung und funktionale Einstufung des Zentrums wird im Rahmen einer Arbeitsgruppensitzung vorgestellt.

2. Schritt: Die Arbeitsgruppe entscheidet, ob die vereinbarten Kriterien eingehalten werden.

Kommt die Arbeitsgruppe zu der Schlussfolgerung, dass sichdie räumliche und funktionale Bestimmung des zentralen Versorgungsbereiches in den vereinbarten Rahmen einpasst, wird die Geschäftsstelle des Zweckverbandes mit der Erstellung einer Vorlage für die Verbandsversammlung beauftragt.

Mit Beschluss der Verbandsversammlung werden die von der planenden Gemeinde bezogen auf einen zentralen Versorgungsbereich getroffenen Ziele im Rahmen des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes förmlich legitimiert.

4.3.2 Steuerung des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Wichtige Zielvorgabe für das städteregionale Einzelhandelskonzept ist die Sicherung und Förderung der Nahversorgung in der StädteRegion. Um dieses Ziel zu erreichen, wird es erforderlich, dass in der Region ein ausreichend dichtes Netz attraktiver Nahversorgungsstandorte verfügbar ist.

Die Qualität der wohnungsnahen Versorgung lässt sich zum einen quantitativ bewerten: erreicht der Umsatz des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in einem Stadtteil eine Größenordnung, die der entsprechenden Kaufkraft in diesem Teilraum entspricht, so kann davon ausgegangen werden, dass die Wohnbevölkerung sich weitgehend Vor-Ort mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgen kann.

Zweiter Bestimmungsfaktor ist die Erreichbarkeit der Nahversorgungsstandorte für die Wohnbevölkerung im Nahversorgungsbereich. Hier sollte der Maßstab nicht nur bei einer zufriedenstellenden Erreichbarkeit für Kfz-Kunden liegen, sondern möglichst die gesamte Bevölkerung in der Lage sein, Geschäfte mit Angeboten des täglichen Bedarfs fußläufig zu erreichen.

Ausgehend von diesen Vorgaben definiert das städteregionale Einzelhandelskonzept die folgenden Leitziele:

- Die Nahversorgung gilt als gewährleistet, wenn in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten eine örtliche Kaufkraftbindung von nahezu 100 % erfolgen kann.
  Als Maß für die Zielerreichung wird die Umsatz-Kaufkraft-Relation für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf Stadt- oder Ortsteilebene verwendet (siehe Kap. 3.3, v. a. Karte 5).

- Die Nahversorgung ist möglichst flächendeckend zu sichern. Soweit es die städtebaulichen und die betrieblichen Schwellenwerte zulassen, ist im Wohnungsnahbereich, der in der Regel einen Radius von 700 m umfasst, die Realisierung von Angeboten des täglichen Grundbedarfs zu ermöglichen.
  Unter räumlichen Gesichtspunkten wird somit angestrebt, dass die Bevölkerung in der StädteRegion möglichst flächendeckend in maximal 10 Minuten Fußweg einen Nahversorgungsstandort erreichen kann (siehe Kap. 3.3, v. a. Karte 4).

- Für die kleineren, ländlich strukturierten Ortschaften der StädteRegion wird eine Basisversorgung mit Angeboten des täglichen Bedarfs und wohnungsorientierten Dienstleistungen angestrebt. Die Entwicklung von Kleinflächenkonzepten („Nachbarschaftsläden") wird gefördert.

Unter Berücksichtigung dieser Leitziele werden nachfolgend die Kriterien zur Prüfung und Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten vorgestellt und begründet. Der Kriterienkatalog orientiert sich inhaltlich sehr stark am Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen, das mit dem städteregionalen Einzelhandelskonzept somit auf die Kommunen des Kreises Aachen übertragen wird.

4.3.2.1 Kriterien zur Prüfung und Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Großflächige Einzelhandelsbetriebe wie Lebensmittel-Discountmärkte, Supermärkte und Verbundstandorte mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten bilden wichtige Träger der Nahversorgung in der StädteRegion. Um eine bestmögliche Versorgung der Bevölkerung zu erreichen, sollten diese Betriebe ausschließlich an städtebaulich integrierten Standorten realisiert werden.

Neben den Haupt- und Stadtteilzentren kommen als Angebotsstandorte für den täglichen Bedarf so genannte **Nahversorgungslagen** in Frage. Damit werden Standortbereiche bezeichnet, die mehrere, vornehmlich auf die wohnungsnahe Versorgung umliegender Wohngebiete ausgerichtete Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aufnehmen.

Bei der Bestimmung von Nahversorgungslagen sind folgende Kriterien anzulegen:

- Zentrallage in einem größeren Stadtquartier mit mindestens 4.000 Einwohnern.
- Lebensmittel-Supermarkt oder Discounter vorhanden oder gewünscht.
- Im Umfeld der innerhalb der Nahversorgungslage ansässigen strukturbildenden Betriebe sind in der Regel zusätzlich vorhanden:
  - mehrere Einzelhandelsbetriebe für die Grundversorgung (z.B. Bäcker, Metzger, Obst- und Gemüsegeschäft, Drogeriemarkt, Getränkemarkt, Blumengeschäft) und/oder
  - haushaltsorientierte Dienstleistungsbetriebe (z.B. Post, Friseur, Servicestelle einer Bank) und/ oder
  - Gesundheitsdienstleistungen (z.B. Ärzte, Krankengymnastik)

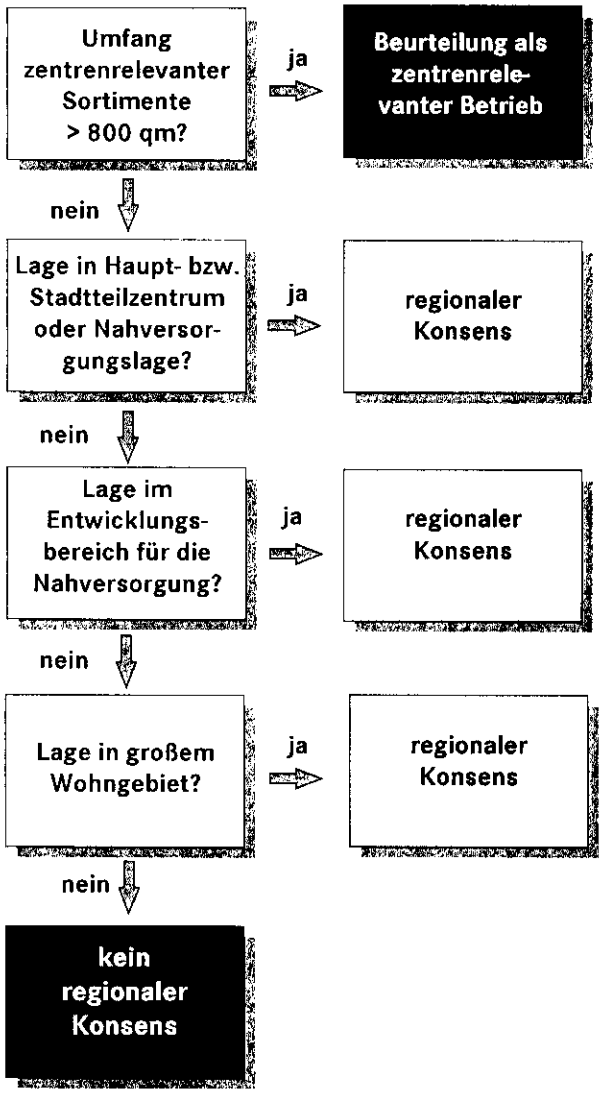
Das städteregionale Einzelhandelskonzept schlägt somit vor, dass Neuansiedlungen großflächiger Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im Regelfall nur noch in Haupt- und Stadtteilzentren sowie in Nahversorgungslagen erfolgen sollen. Ebenso sollen Erweiterungen bereits bestehender großflächiger Betriebe, die über bauliche Maßnahmen im Rahmen des Bestandsschutzes hinausgehen, nur noch in den vorab spezifizierten Standortbezügen erfolgen.

Nahversorgungslagen werden wie die Haupt- und Stadtteilzentren von den Kommunen unter Berücksichtigung des vorweg aufgeführten Kriterienrahmens gebietsscharf abgegrenzt.

Anschließend werden die Abgrenzungen der Nahversorgungslagen im städteregionalen Arbeitskreis Einzelhandel abgestimmt. Das vorgeschlagene Verfahren entspricht demjenigen zur interkommunalen Abstimmung der Haupt- und Stadtteilzentren (siehe Kap 4.3.1.1).

Stehen die Nahversorgungslagen der regionsangehörigen Kommunen fest, ergeben sich für danach anstehende konkrete Planungsfälle die folgenden Prüfschritte (siehe Abb. 7):

Abb. 7: Prüfverfahren für Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten



Quelle: eigene Darstellung

1. Prüfschritt: Feststellung der Nahversorgungsrelevanz

Das Prüfverfahren für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zielt darauf ab, städtebaulich geeignete Standorte für vornehmlich der wohnbereichs- oder stadtteilbezogenen Grundversorgung dienende Vorhaben zu vereinbaren.

Überschreitet ein Vorhaben in seinen zentrenrelevanten Randsortimenten eine bestimmte Größenordnung, sind nicht nur Auswirkungen auf andere Nahversorgungsstandorte, sondern auch auf Haupt- und Stadtteilzentren wahrscheinlich.

Vor diesem Hintergrund wird vereinbart, dass Vorhaben ausschließlich in ihrer Nahversorgungsrelevanz geprüft werden, soweit der Umfang der zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb der Großflächigkeitsgrenze von 800 qm Verkaufsfläche verbleibt.

Ist dies nicht der Fall, hat das Vorhaben das Prüfverfahren für zentrenrelevante Betriebe zu durchlaufen.

2. Prüfschritt: Zentrenbezug (Regelfall)

Befindet sich ein nahversorgungsrelevantes Vorhaben innerhalb eines Haupt- oder Nebenzentrums oder einer Nahversorgungslage, ist es regional konsensfähig.

3. Prüfschritt: Entwicklungsbereiche für die Nahversorgung (Ausnahmefall I)

Sind innerhalb der Haupt- und Stadtteilzentren sowie Nahversorgungslagen keine Flächenpotenziale für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten verfügbar, sollen die Ansiedlungen in den Entwicklungsbereichen für die Nahversorgung erfolgen.

Potenzielle Ansiedlungsstandorte sind den Entwicklungsbereichen für die Nahversorgung zuzuordnen, wenn sie sich innerhalb eines Radius von etwa 200 Metern um eine Nahversorgungslage befinden.

4. Prüfschritt: Ergänzungsstandorte für die Nahversorgung in großen Wohngebieten (Ausnahmefall II)

Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der Haupt- und Stadtteilzentren, der Nahversorgungslagen sowie der Entwicklungsbereiche für die Nahversorgung nur ausnahmsweise zulässig.

Voraussetzung ist, dass der Umfang nahversorgungsrelevanter Sortimente mindestens 90 % der geplanten Verkaufsfläche beträgt und das Vorhaben von der lokalen Nachfrage getragen wird. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn

- der zu erwartende Umsatz des Vorhabens eine Größenordnung von bis zu ca. 35 % des im fußläufigen Einzugsbereich (in der Regel 700-Meter-Radius) verfügbaren nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzials erreichen wird,
- ihr Einzugsgebiet sich nur unwesentlich mit den Einzugsbereichen bestehender Haupt- und Stadtteilzentren oder Nahversorgungslagen überschneidet.

Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Kriterien wird sicher gestellt, dass Neuansiedlungen oder wesentliche Erweiterungen von nahversorgungsrelevanten Betrieben an städtebaulich geeigneten Standorten realisiert werden. Gleichzeitig bietet der gewählte Steuerungsrahmen den Kommunen genügend Spielraum, mit ihrer Standortplanung flexibel auf die individuellen Nachfragestrukturen in ihren Stadtteilen zu reagieren[20].

Zu beachten ist allerdings, dass das STRIKT Aachen gemeinsame Regelungen ausschließlich für Vorhaben mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche vorgibt. Alle Planungen unterhalb der Großflächigkeitsgrenze werden somit nicht von den standardisierten interkommunalen Absprachen erfasst.

Um die angestrebten städtebaulich nachhaltigen Nahversorgungsstrukturen zu sichern und zu fördern, wird den Kommunen empfohlen, auch Ansiedlungsvorhaben nahversorgungsrelevanter Betriebe unterhalb der Großflächigkeit (bis 800 qm Verkaufsfläche) den vereinbarten Ansiedlungskriterien entsprechend zu steuern.

Darüber hinaus wird es insbesondere in kleineren Ortsteilen mit geringen Bevölkerungspotenzialen erforderlich sein, die Entwicklung von Kleinflächenkonzepten auch auf der Ebene der StädteRegion Aachen zu fördern.

[20] Es ist darauf hinzuweisen, dass § 24a LEPro-E die Ausweisung von Kerngebieten und Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausschließlich in zentralen Versorgungsbereichen zulässt. Die Planung eines „Ergänzungsstandorts für die Nahversorgung in einem großen Wohngebiet" würde von diesem landesplanerischen Ziel abweichen, sofern das Vorhaben nicht als atypischer Fall im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb eines Kern- oder Sondergebiets genehmigt werden kann (siehe auch Kap 4.5).

4.3.3 Steuerung des Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

Typische Vertreter aus dem Bereich der Betriebe mit Umsatzschwerpunkten in nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter und Möbelmärkte. Wie auch die entsprechenden Angebotsstandorte in der StädteRegion Aachen zeigen, haben diese Fachmarktkonzepte in den letzten Jahren einen deutlichen Maßstabssprung vollzogen und werden heute auf Größenordnungen konzipiert, die in kleineren Gemeinden oftmals nicht mehr ohne Schwierigkeiten mit dem Kongruenzgebot der Raumordnung - also der Forderung einer Übereinstimmung der angestrebten Nutzung mit der landesplanerisch vorgegebenen zentralörtlichen Gliederung - in Deckung zu bringen sind (siehe auch Kap. 4.2.1).

Gleichzeitig stellt sich die Aufgabe, für diese Betriebe Standortqualitäten zu vereinbaren, die einerseits die hohen Flächenbedarfe und die Anforderungen an die Kfz-Erreichbarkeit berücksichtigen und andererseits eine bestmögliche Integration in den Siedlungsraum der Ansiedlungsgemeinden gewährleisten.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Kriterien zur Prüfung und Beurteilung des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels vorgeschlagen:

4.3.3.1 Kriterien zur Prüfung und Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

Die nachfolgenden Kriterien beziehen sich auf Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, sofern sie mehr als 800 qm Verkaufsfläche aufweisen (im Folgenden „nicht-zentrenrelevante Vorhaben"). Dabei definieren sich die nicht-zentrenrelevanten Sortimente indirekt über die von den Kommunen festzulegenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Warengruppen. Eine Positivliste nicht-zentrenrelevanter Sortimente ist aus Sicht des Gutachters entbehrlich.

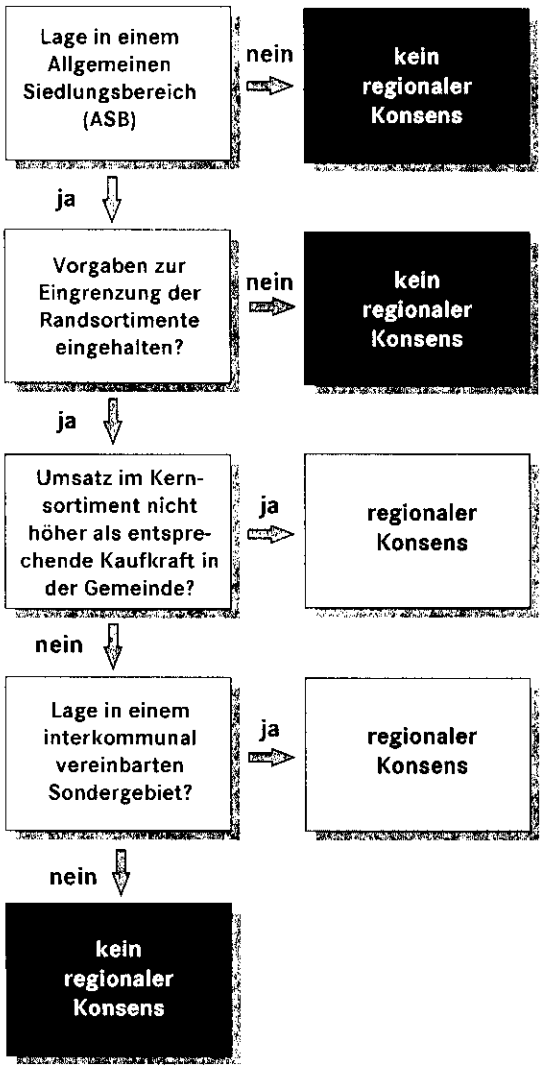
Vereinbart wird, dass Neuansiedlungen und wesentliche Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zukünftig ausschließlich in den mit dem Regionalplan festgesetzten „Allgemeinen Siedlungsbereichen - ASB" erfolgen.

In den ASB sollen laut Regionalplan Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnahe Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie nicht erheblich belästigende Ge-

werbetriebe zusammengefasst werden. Explizit wird dabei die verbindliche Zielfestlegung getroffen, dass Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben nur in ASB geplant werden dürfen[21].

Die Integrationsanforderungen an nicht-zentrenrelevante Vorhaben orientieren sich an dieser landesplanerischen Zielvorgabe. Damit wird gleichzeitig auch die Vorgabe des Regionalplans bekräftigt, dass innerhalb der „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche - GIB" nur noch Erweiterungen erfolgen sollen, die für eine Bestandssicherung bereits bestehender Betriebe notwendig sind.

Abb. 8: Prüfverfahren für Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten



Quelle: eigene Darstellung

[21] Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Teil 1.1.1, Seite 14.

Neben der Lage im ASB sieht das Prüfverfahren weiterhin noch Vorgaben zum Umfang der Randsortimente, Regelungen zur Größendimensionierung und die Vereinbarung interkommunaler Sondergebiete vor. Die Prüfschritte im Einzelnen (siehe Abb. 8):

1. Prüfschritt: Lage des Vorhabens

Die Lage in einem ASB ist nachzuweisen, andererseits ist das Vorhaben nicht konsensfähig.

2. Prüfschritt: Randsortimente

Bei nicht-zentrenrelevanten Vorhaben werden die zentrenrelevanten Rand- und Nebensortimente je Betrieb auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens aber 2.500 qm beschränkt.

Zusätzlich soll eine Feindifferenzierung der Randsortimente nach Hauptwarengruppen vorgenommen (Obergrenze für einzelne Hauptwarengruppen 800 qm) und die Nebensortimente (z. B. betriebsformen-untypische Aktionswaren) eng begrenzt werden.

3. Prüfschritt: Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Verflechtungsbereich (Regelfall)

Die erwartete Umsatzleistung von nicht-zentrenrelevanten Vorhaben soll höchstens einer Größenordnung entsprechen, die der Kaufkraft im Gemeindegebiet für die entsprechenden Kernsortimente entspricht.

4. Prüfschritt: Interkommunal vereinbarte Sondergebiete (Ausnahmefall)

Für nicht-zentrenrelevante Vorhaben mit Umsatzerwartungen, die über die Kaufkraft im Gemeindegebiet für die Kernsortimente hinausgeht, können nach den Vorschlägen des städteregionalen Einzelhandelskonzept interkommunale Sondergebiete mit entsprechender Zweckbindung vereinbart werden.

Einzelheiten zu den Standortvoraussetzungen für interkommunal vereinbarte Sondergebiete werden im Folgenden ausgeführt.

4.3.3.2 Interkommunal vereinbarte Sondergebiete

Die Vereinbarung interkommunaler Sondergebiete[22] bringt den Vorteil, dass auch Betrieben, deren Einzugsgebiet über einzelne Gemeinden deutlich hinausgeht, geeignete Standorte innerhalb der StädteRegion ermöglicht werden.

Interkommunal vereinbarte Sondergebiete sollten dabei grundsätzlich eine eindeutige Zweckzuweisung (z.B. Baumarkt- und Gartenbedarf, Möbel- und Einrichtungsbedarf) erhalten, um den Sonderstatus des Gebietes auf bestimmte nicht-zentrenrelevante Kernsortimente zu beschränken.

Zur Vermeidung isolierter Randlagen sollte sich der Standort eines interkommunal vereinbarten Sondergebietes innerhalb des im Regionalplan festgelegten ASB befinden.

Um die Zentrenverträglichkeit sicher zu stellen, ist darüber hinaus anzuraten, die Randsortimente wie in sonstigen Sondergebieten je Betrieb auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens aber 2.500 qm zu beschränken[23].

Als Standort hoher Verkehrszentralität innerhalb der Region und mit Blick auf die heute bereits bestehende Vorprägung empfiehlt der Gutachter, das **Gewerbegebiet Aachener Kreuz** als interkommunal vereinbartes Sondergebiet mit der Zweckzuweisung als „**städteregionaler Kompetenzstandort für den Möbeleinzelhandel**" zu qualifizieren.

Mit diesem Vorschlag ist das Ziel verbunden, das Sondergebiet langfristig als Standortverbund qualifizierter Spezialisten in allen Marktsegmenten des Möbeleinzelhandels zu entwickeln und gleichzeitig den Besatz zentren- und nahversorgungsrelevanter Betriebe am Aachener Kreuz stufenweise zu reduzieren.

Neben der planungsrechtlichen Öffnung des Standortbereichs für weitere Großbetriebe des Möbeleinzelhandels wäre es jedoch erforderlich, die Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten unter Einbeziehung des nicht-großflächigen Einzelhandels über geeignete Bebauungspläne auf ihren heutigen Bestand festzuschreiben. Darüber hinaus sollte die Stadt Würselen

---

[22] Es wird darauf hingewiesen, dass § 24a LEPro-E die Vereinbarung interkommunaler Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und Umsatzleistungen, die über die vorhabenrelevante Kaufkraft in der Standortgemeinde hinausgehen, nicht vorsieht. Eine entsprechende Vereinbarung im Rahmen des STRIKT Aachen würde somit von diesem landesplanerischen Ziel abweichen (siehe auch Kap. 4.5).

[23] § 24a LEPro-E beschränkt den Umfang von zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten in Agglomerationen mit mehr als 50.000 qm Gesamtverkaufsfläche für alle Vorhaben zusammen auf höchstens 5.000 qm. Diese Größenordnung könnte nach dem hier vorgeschlagenen Kriterienraster überschritten werden.

bemüht sein, die Ansiedlung weiterer nicht-zentrenrelevanter Betriebe für die Reduzierung zentrenrelevanter Sortimente zu nutzen. Schließlich sollte auch auf die Ausweisung von Nahversorgungslagen in räumlicher Anbindung zum bestehenden Sondergebiet verzichtet werden.

4.4 Empfehlungen zur planungsrechtlichen Absicherung des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes

4.4.1 Grundsätzliche Aspekte

Die mit dem städteregionalen Einzelhandelskonzept vorgeschlagenen Standortkriterien folgen dem Leitbild einer räumlich-funktionalen Aufgabenteilung zwischen unterschiedlichen Typen von Einzelhandelsstandorten. Im Einzelnen wird vorgeschlagen,

- zentrenrelevante Betriebe und auch standortgerechte Nahversorgungseinrichtungen auf planungsrechtlich abgesicherte und damit grundsätzlich entwicklungsfähige Areale innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu konzentrieren,
- die für die wohnungsnahe Versorgung ansonsten wichtigen Betriebe auf diejenigen Standorte zu lenken, die sich in fußläufigen Lagebeziehungen zu größeren Wohngebieten befinden,
- für Großbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten wie z.B. Bau- und Gartenmärkte Ergänzungsstandorte vorzuhalten, die eine günstige Verkehrszentralität aufweisen und deshalb vom überwiegenden Teil der Kunden aus der StädteRegion in akzeptabler Zeit erreicht werden können.

Die Umsetzung des vorgeschlagenen Standortkonzeptes erfordert einen maßvollen Einsatz planungsrechtlicher Steuerungsinstrumente. Denn nur so wird es gelingen, die aus unternehmerischer Sicht in der StädteRegion zusätzlich wettbewerbsfähigen Einzelhandelsnutzungen auf diejenigen Standorte zu lenken, die sich aus landesplanerischer und städtebaulicher Sicht bestmöglich in das Siedlungsgefüge einordnen.

Grundsätzlich ist deshalb darauf hinzuweisen: Das städteregionale Einzelhandelskonzept wird ins Leere laufen, wenn die Kommunen sich nicht verpflichten, die Bauleitplanung zur Steuerung des Einzelhandels an den Kriterien des Konzeptes auszurichten sowie Nutzungsänderungen und Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe in allen Fällen mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu verbinden.

Im Einzelnen ergibt sich folgender Handlungsbedarf:

- „Alte" Bebauungspläne sind auf die aktuelle BauNVO umzustellen.
- Potenzielle Ansiedlungsstandorte innerhalb der Haupt- und Stadtteilzentren sowie der Nahversorgungslagen sind auf ihre grundsätzliche Eignung für großflächige Betriebe zu überprüfen. Dabei ist insbesondere zu beachten, ob sich die vorgesehenen Nutzungen in die Eigenart des Baugebiets oder der Umgebung einfügen (Beachtung von § 15 BauNVO).
- Nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete oder Gewerbegebiete, in denen großflächiger Einzelhandel unter Umständen Baurecht hat, sind mit einem einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB oder einem qualifizierten Bebauungsplan standortspezifischen Vorgaben für den Einzelhandel zu belegen.
- Um den Wohngebietsbezug von nahversorgungsrelevanten Betrieben zu gewährleisten und Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die vorgesehenen Standorte zu lenken, sind entsprechende Ausschlussregelungen in Baugebieten ohne Zentren- bzw. Wohngebietsbezug zu treffen.

Werden in Bebauungsplänen bestimmte Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen, erfordert dies eine sehr detaillierte Begründung. Insbesondere sind folgende Aspekte zu beachten:

- Ausschlüsse zentrenrelevanter Sortimente erfordern eine genaue Auseinandersetzung mit der individuellen Situation in der Kommune.
- Bestehenden Betrieben muss weitgehender Bestandsschutz eingeräumt werden. Individuelle Festsetzungen unter konkreter Auflistung der betroffenen Grundstücke sind anzuraten.

Ergänzend zu den vorgenannten allgemeinen Voraussetzungen werden im Folgenden weitere Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung in Gewerbe- und Industriegebieten sowie sonstigen Baugebieten ausgesprochen.

4.4.2 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbe- und Industriegebieten

Eine Beschränkung von bestimmten, in einem Baugebiet an sich zulässigen Nutzungen ist nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO grundsätzlich dann möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Nach allgemeiner Rechtsauffassung bleibt beispielsweise der Gebietscharakter bei Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen in einem Gewerbegebiet gewahrt, wie das Bayerische Verwaltungsgericht bereits 1985 im Rahmen eines Normenkontroll-Verfahrens bestätigte.[24] In dem vorgenannten Urteil wird u. a. ausgeführt, dass der Einzelhandel nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebietes darstellt, so dass die Wahrung des Gebietscharakters auch dann gegeben ist, wenn ein Bebauungsplan diese Nutzungsart ausschließt.

Vor diesem Hintergrund ist es beispielsweise möglich, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in Gewerbegebieten durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß dem mit dem städteregionalen Einzelhandelskonzept vorgeschlagenen Orientierungsrahmen zusammensetzt. Dabei darf die Gemeinde auch „zentrumsbildende" Nutzungen, die in den zentralen Versorgungsbereichen nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel ausschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen[25].

Sieht eine Gemeinde es für erforderlich an, weitgehende Ausschlussregelungen zu definieren, können zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente beispielsweise nur als deutlich untergeordnetes Randsortiment zugelassen werden. Ausnahmen sollten dabei jedoch Einzelhandelsbetrieben eingeräumt werden, die aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen, sowie Handwerks- und Produktionsbetrieben mit gegenüber den Produktionsflächen deutlich untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt.

Nochmals wird darauf verwiesen, dass bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben individuell auf sie zugeschnittener Bestandsschutz eingeräumt werden muss.

---

[24] Bay VGH, Normenkontroll-Urteil vom 23.05.1985, Nr. 2 N 83 A 1490.

[25] Siehe OVG NRW, Urteil vom 28.08.2006 (7D 112/05.NE), Rd.-Nr. 76f.)

Um die **Industriegebiete** denjenigen Betrieben vorzubehalten, die wegen ihres hohen Störgrades durch Emissionen in anderen Gebieten nicht zulässig sind, sollten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, in Bebauungsplangebieten mit GI-Festsetzung nach § 9 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen werden.

4.4.3 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in sonstigen Baugebieten

Zur Umsetzung des vorgeschlagenen Konzeptes kann es erforderlich werden, auch in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 oder Mischgebieten nach § 6 BauNVO Regelungen zum Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen zu treffen.

Im **allgemeinen Wohngebiet** sind grundsätzlich nur Läden zulässig, die der Versorgung des Gebiets dienen. Dies trifft in der Regel für Ladenhandwerksbetriebe oder kleinere Einzelhandelsbetriebe zu, die vorwiegend nahversorgungsrelevante Waren anbieten. Typische Beispiele sind Bäckereien/Backshops, Metzgereien, Obst- und Gemüsegeschäfte oder kleinere Drogerieanbieter (z.B. der Filialkette Schlecker). Nicht genehmigungsfähig sind jedoch Betriebe, die aufgrund ihrer Größe und ihres Betriebskonzeptes einen Einzugsbereich erwarten lassen, der deutlich über das umliegende Gebiet hinausgeht.

Auch innerhalb von **Mischgebieten** können bestimmte Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden. Ausdrücklich hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang jedoch darauf, dass restriktive Ausschlussregelungen in Mischgebieten nur dann möglich sind, wenn diese sich auf ein verbindlich definiertes Zentrenkonzept stützen, aus dem sich konkrete Standortvorgaben insbesondere für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ableiten lassen. Ferner wird es erforderlich, bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben Möglichkeiten für angemessene Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen einzuräumen.

4.5 Ausblick: Verhältnis des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes zu den angestrebten Änderungen der landesplanerischen Kernvorschrift zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Im Januar 2007 hat die Landesregierung von Nordrhein-Westfalen ein Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms mit dem Ziel vorgelegt, die landesplanerische Kernvorschrift zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu ändern.

Betrachtet man die erarbeiteten Verfahrensvorschläge zur Prüfung und Beurteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in der StädteRegion in ihrem Verhältnis zu den angestrebten Neuregelungen des § 24a Landesentwicklungsprogramm NRW (im Folgenden § 24a LEPro-E), so ergeben sich folgende Sachverhalte:

- § 24a LEPro-E unterscheidet Haupt-, Stadtteil- und Nahversorgungszentren.

  Dies entspricht der mit der STRIKT Aachen vorgeschlagenen Zentren-Differenzierung, wobei dort der Begriff der Nahversorgungslagen aus Gründen der Kompatibilität zum bereits vorhandenen Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen verwendet wird.

- Großflächige Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nach § 24a LEPro-E nur in Haupt- und Stadtteilzentren möglich.

  Dies entspricht exakt dem STRIKT-Vorschlag.

- Die in den zentralen Versorgungsbereichen zulässigen Nutzungen sollen sich nach der angestrebten Funktion des jeweiligen Zentrums richten. Die zulässige Maximalgröße bestimmt sich dabei nach der erwarteten Umsatzleistung des Vorhabens. So bemisst sich der Maximalumsatz in Hauptzentren nach der vorhabenrelevanten Kaufkraft im gesamten Gemeindegebiet, während in Stadtteilzentren die Kaufkraft in den funktional zugeordneten Stadtteilen entscheidend ist.

  Auch dies entspricht exakt dem STRIKT-Vorschlag.

- § 24a LEPro-E nennt Indikatoren für die funktionale Qualifizierung und Abgrenzung von Haupt- und Stadtteilzentren.

  Die STRIKT-Vorschläge zu diesem Punkt sind noch deutlich differenzierter als im Gesetzentwurf und können den Kommunen somit als Interpretationshilfe dienen.

- § 24a LEPro-E enthält keine speziellen Vorgaben für großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, außer, dass diese mit § 24a Abs. 1 LEPro-E auf zentrale Versorgungsbereiche verwiesen werden. Dies bedeutet, dass z.B. großflächige Lebensmittelbetriebe nur in Haupt-, Stadtteil- und Nahversorgungszentren genehmigungsfähig sind.

  Hier ergibt sich eine relevante Abweichung zum STRIKT Aachen: Denn dieses sieht vor, dass in Ausnahmefällen auch Vorhaben einzelner Betriebe außerhalb von Haupt- und Stadtteilzentren sowie Nahversorgungslagen möglich sind, sofern diese Standorte sich in großen, kaufkraftstarken Wohngebieten befinden, die nicht über die Angebote in zentralen Versorgungsbereichen versorgt werden.

- Großflächige Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nach § 24a LEPro-E auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen möglich. Erforderlich ist jedoch eine Zuordnung zum Allgemeinen Siedlungsbereich der Gemeinde (ASB), die als verbindliche Ziele im Regionalplan festgelegt sind, und eine Beschränkung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche, maximal jedoch 2.500 qm.

  Diese Vorgabe war bisher bereits durch den Einzelhandelserlass NRW entsprechend geregelt und entspricht exakt dem STRIKT-Vorschlag.

- Weiterhin sieht § 24a Abs. 3 LEPro-E Beschränkungen für so genannte „Agglomerationen" mehrerer Betriebe vor: Sofern deren Gesamtverkaufsfläche 50.000 qm überschreitet, darf der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente zusammen maximal 5.000 qm betragen.

  Diese Zusatzregelung deckt sich nicht mit den STRIKT-Vorschlägen. Diese sehen stattdessen vor, mit den für die Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten notwendigen Bebauungsplänen eine Feindifferenzierung der Randsortimente nach Hauptwarengruppen vorzunehmen. So soll die Obergrenze für einzelne Hauptwarengruppen (z.B. Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren) maximal 800 qm betragen. Damit werden großflächige Fachabteilungen z.B. in Möbelhäusern mit ausgeprägten Wettbewerbsbeziehungen zum innerstädtischen Facheinzelhandel ausgeschlossen.

- Die aus dem Einzelhandelserlass NRW übernommenen Listen zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente decken sich inhaltlich weitgehend mit dem entsprechenden Orientierungsrahmen des STRIKT Aachen.

  Allerdings erscheinen begriffliche Klarstellungen erforderlich, um die Sortimentslisten rechtssicher in Bebauungsplänen umsetzen zu können.

- Die in § 24a Abs. 3 LEPro-E enthaltene Bestimmung zu Agglomerationen ist wenig praxistauglich, da begrifflich unbestimmt.

  Beispielsweise wird sich in großen Sonderlagen, die sich über die räumlichen Geltungsbereiche mehrerer Bebauungspläne erstrecken, die Frage stellen, ob sich die Regelung des § 24a Abs. 3 LEPro-E jeweils auf die einzelnen Bebauungspläne oder summarisch auf den Gesamtstandort bezieht. Sollte letzterer Fall gemeint sein, müssten bebauungsplanübergreifende Festlegungen zu zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten getroffen werden und die erlaubten 5.000 qm unter Umständen auf mehrere Bebauungspläne und eine Vielzahl von Nutzern verteilt werden.

Abschließend ist darauf zu verweisen, dass der Gesetzentwurf an keiner Stelle das Verhältnis zwischen interkommunal vereinbarten Steuerungskonzepten wie dem städteregionalen Einzelhandelskonzept Aachen und der Landesplanung thematisiert.

Konflikte zwischen Landesplanung und STRIKT wären beispielsweise dann gegeben, wenn sich mehrere Kommunen des Kooperationsraums auf interkommunale Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten verständigen und in diesem Gebiet Nutzungen ansiedeln möchten, die die in § 24a LEPro-E vorgesehenen Maximalumsätze überschreiten. Dies trifft beispielsweise auf das Gewerbegebiet Aachener Kreuz in Würselen zu, für das der Gutachter die

Zielzuweisung eines „städteregionalen Kompetenzstandorts für den Möbeleinzelhandel" vorschlägt. Damit soll das Gewerbegebiet langfristig als regional bedeutsamer Standortverbund qualifizierter Spezialisten in allen Marktsegmenten des Möbeleinzelhandels profiliert werden. Ein in dieser Form im regionalen Konsens getroffene Vereinbarung wäre nach der neuen gesetzlichen Vorgaben nicht umsetzbar.

Der Zweckverband StädteRegion Aachen bedankt sich herzlich beim Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW, der Sparkasse Aachen, der IHK Aachen sowie dem Einzelhandels- und Dienstleistungsverband Aachen-Düren e.V. für die finanzielle Unterstützung bei der Erstellung des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes!

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

NRW.

Sparkasse Aachen