



Gemeinde Niederkrüchten Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss
am 7. November 2016

Dipl.-Geogr. Timo Grebe



Agenda

- Anlass der Fortschreibung des EHZK
- Eckdaten der Einzelhandelsbestandssituation
- Zentrenkonzept
- Nahversorgungssituation
- Niederkrüchtener Liste
- Ziele der Einzelhandelsentwicklung



Ziel: Beschluss des Konzepts

u. a. nach Ulrich Kuschnerus „Der standortgerechte Einzelhandel“

- Nur durch den Beschluss des Rates der Gemeinde Niederkrüchten, kann es zukünftig als **städtebauliches Entwicklungskonzept** i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der **Bauleitplanung (Abwägung)** Berücksichtigung finden
- Ebenfalls: Verdeutlichung der **Selbstbindung der Gemeinde**, dass das Konzept künftig Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung sein soll





Hintergrund der Fortschreibung des EHZK

2012:

Wirkungsanalyse für die Verlagerung des Netto-Lebensmitteldiscounters im Ortsteil Niederkrüchten

2014:

8. April: Ratsbeschluss: Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)
(innerhalb des Konzepts: Standortalternativenprüfung für einen Lebensmittelvollsortimenter im Ortsteil Elmpt)

2016:

3. Mai: Ratsbeschluss zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters an der Overhetfelder Straße/ Heineland

Parallel Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts:
Berücksichtigung der durch den Rat beschlossenen räumlichen Entwicklungsplanung sowie Aktualisierung der Rahmenbedingungen des Niederkrüchtener Einzelhandels. Insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel zeigte zwischenzeitlich/ zeigt ein hohe Entwicklungsdynamik auf.

2012



2016



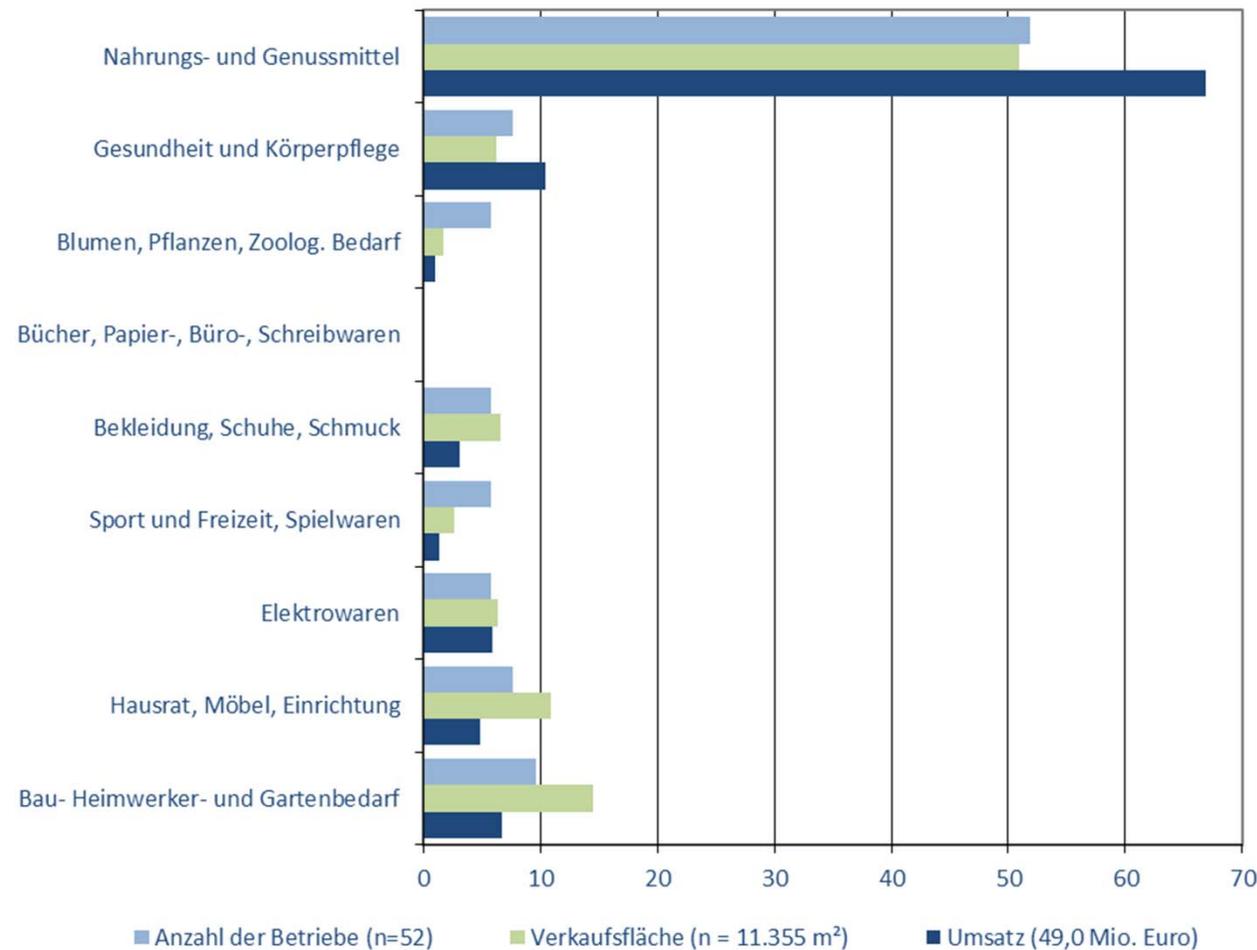
Einzelhandelsausstattung in Niederkrüchten (Verkaufsfläche und Umsatz bereinigt)

Warengruppe	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel	27	51,9	5.785	50,9	32,8	66,9
Gesundheit/Körperpflege	4	7,7	705	6,2	5,1	10,4
Blumen/Zoobedarf	3	5,8	190	1,7	0,5	1,0
Bücher/Schreibwaren/Büro	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
Bekleidung/Schuhe/Schmuck	3	5,8	755	6,6	1,5	3,1
Sport/Freizeit/Spiel	3	5,8	310	2,7	0,7	1,4
Elektrowaren	3	5,8	730	6,4	2,9	5,9
Möbel/Einrichtung	4	7,7	1.235	10,9	2,4	4,9
Bau-/Garten- bedarf/Autozubehör	5	9,6	1.645	14,5	3,3	6,7
Summe	52	100,0	11.355	100,0	49,0	100,0

Anm: Verkaufsflächen auf 5 m² und Umsatz auf 100.000 EUR gerundet



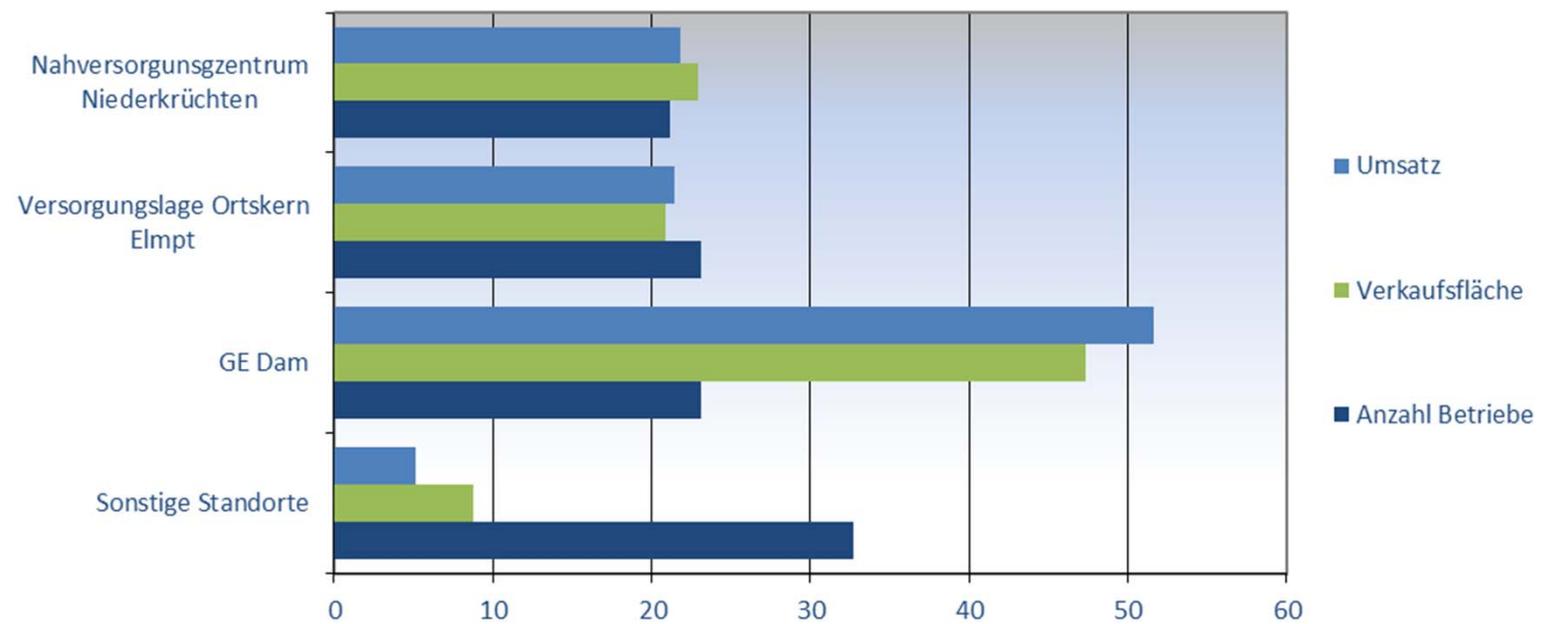
Einzelhandelsausstattung in Niederkrüchten (Verkaufsfläche und Umsatz bereinigt, in %)



Anm: Verkaufsflächen auf 5 m² und Umsatz auf 100.000 EUR gerundet

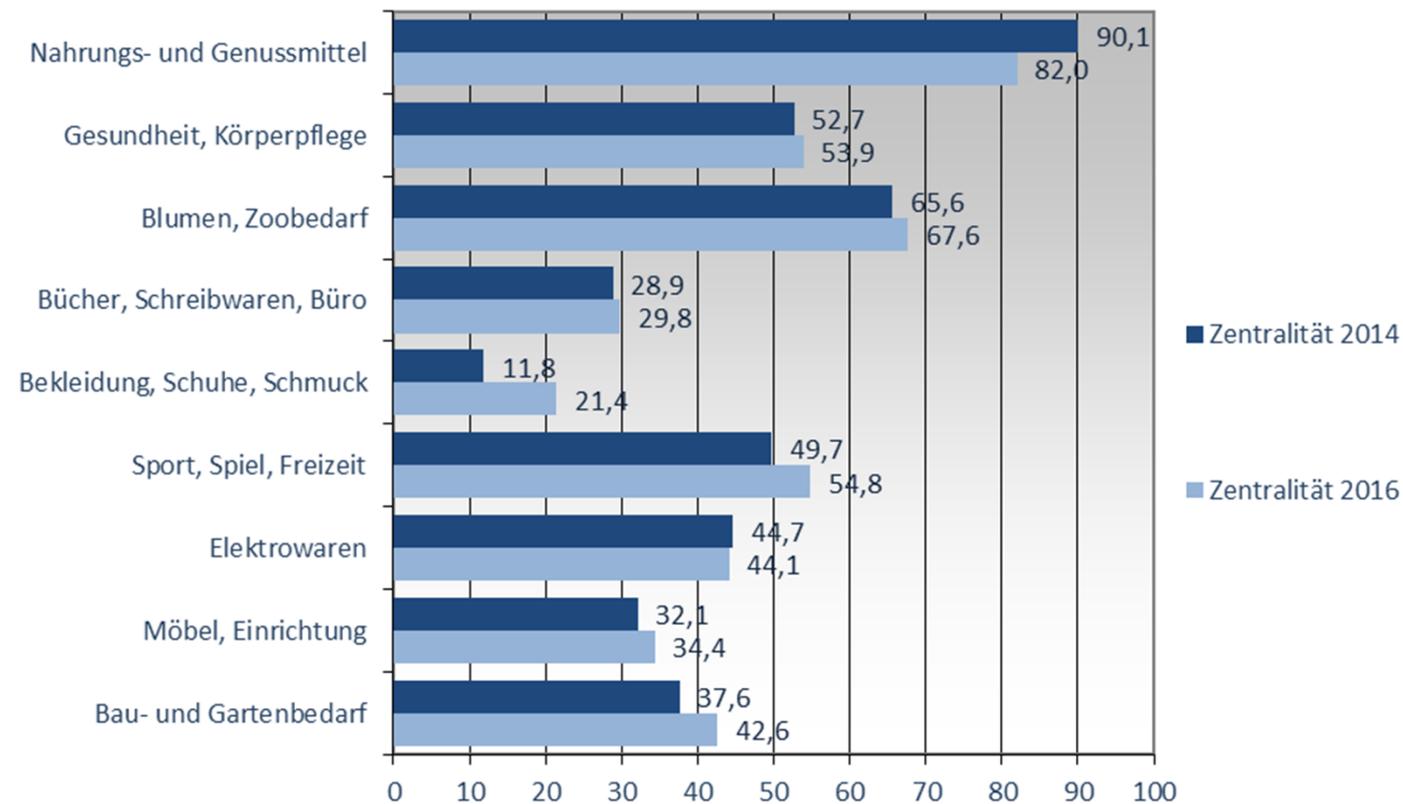


Räumliche Verteilung des Einzelhandels (nach Standorten, in %)





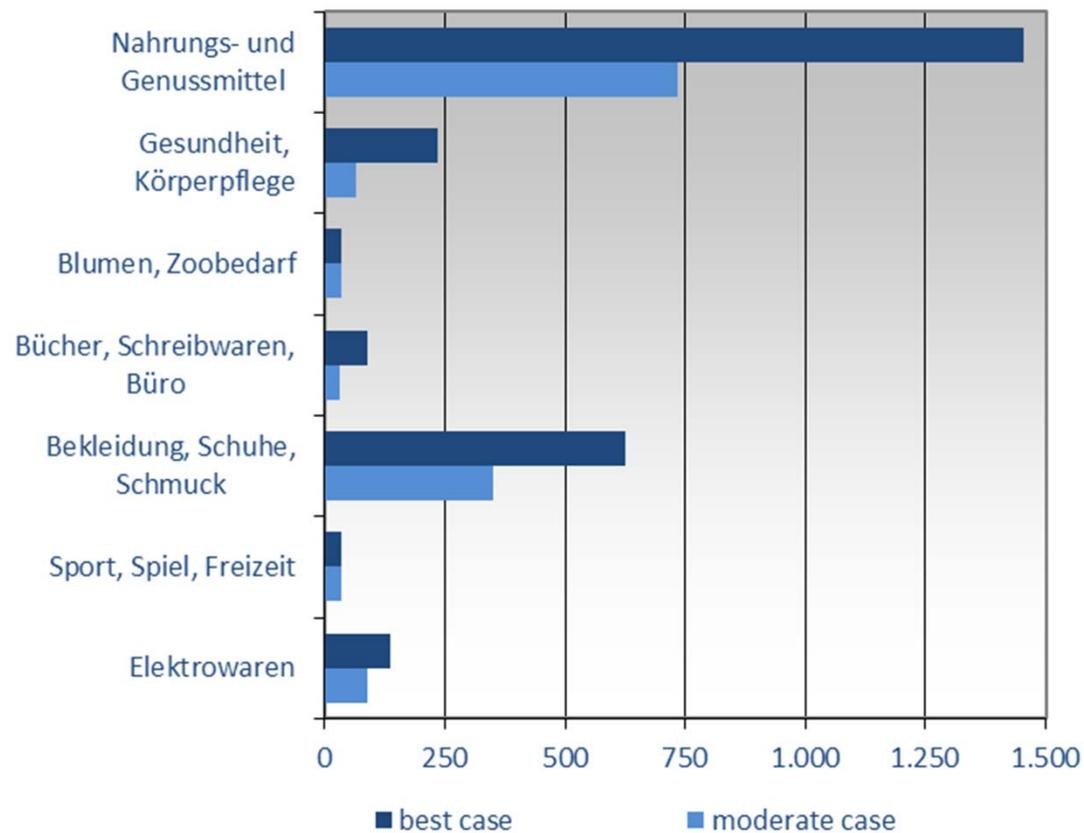
Einzelhandelszentralität (nach Branchen, in %)



Über alle Branchen errechnet sich eine **Gesamtzentralität von 55,7 (2014: 55,0)**



Entwicklungsspielräume bis 2025/2030 (nach Branchen, in m²)



Unter Annahme einer positiven Bevölkerungsentwicklung bis 2030:
Steigerung um 2,2 % bis 3,1 %
(15.534 Einwohner)

best case: Maximale Marktanteile des Niederkrüchtener Einzelhandels

moderate case: moderater Ausbau der Marktanteile des Niederkrüchtener Einzelhandels

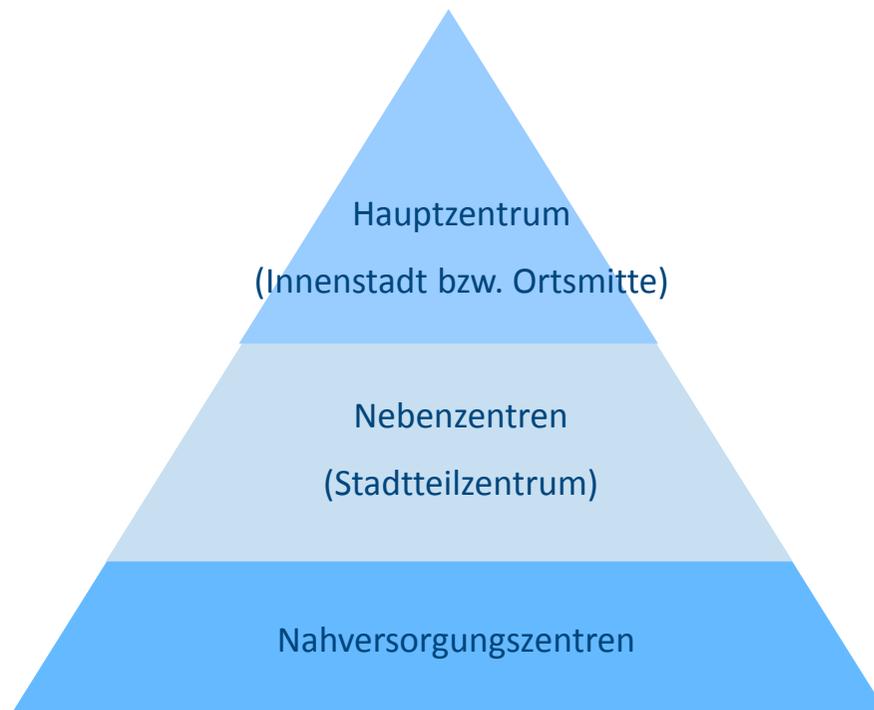


Zentrenkonzept: Standortkategorie

SCHUTZWÜRDIG (i. S. d. §§ 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und 11 (3) BauNVO)

NICHT SCHUTZWÜRDIG

Zentrale Versorgungsbereiche



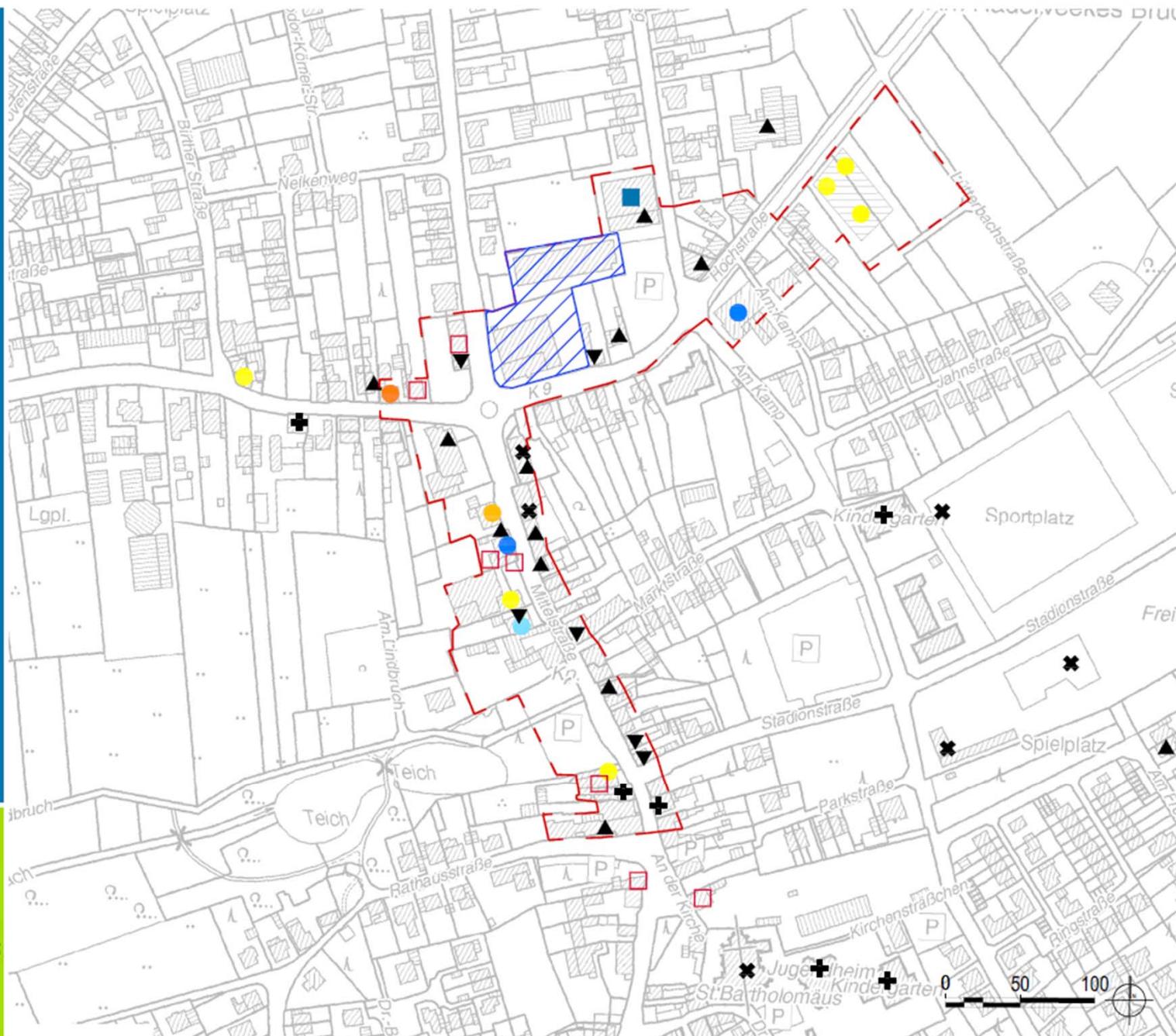
Nahversorgungsrelevante
Ergänzungsstandorte

Streulagen

Sonderstandorte des großflächigen
Einzelhandels

Nahversorgungszentrum Niederkrüchten

Ortsteil Niederkrüchten



Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe

- < 800 qm Verkaufsfläche
- > 800 qm Verkaufsfläche

Einzelhandelsbranchen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, Zobedarf
- Bücher, Schreibwaren, Büro
- Bekleidung, Schuhe
- Sport, Freizeit, Spiel
- Elektrowaren
- Möbel, Einrichtung
- Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autobehör

Komplementärnutzungen

- ▼ Gastronomie, Hotellerie
- ▲ Dienstleistungen
- ✳ Kultur, Freizeit
- ✚ Bildung, Gesundheit

Sonstige

- Leerstand
- ✳ Mindermutzung
- ▨ Potenzialstandort
- - - Zentraler Versorgungsbereich

Gemeinde Niederkrüchten
Einzelhandelskonzept
Ortsteil Niederkrüchten
Zentraler Versorgungsbereich

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jarmann GmbH
Standort: 06887 100
Fax: 030 4627115, Fax: 030 4627116
www.stadtplanung-jarmann.de

Köln, 2019



Nahversorgungszentrum Niederkrüchten

Warengruppe	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. EUR	in %
Vorwiegend kurzfristiger Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege, Blumen/Zoobedarf)	7	63,6	1.280	49,1	8,4	78,5
Vorwiegend mittelfristiger Bedarf (Bücher/Schreibwaren/Büro, Bekleidung/Schuhe/Schmuck, Sport/Freizeit/Spiel)	-	-	-	-	-	-
Vorwiegend langfristiger Bedarf (Elektrowaren, Möbel/Einrichtung, Bau-/Gartenbedarf/Autozubehör)	4	36,4	1.325	50,9	2,3	21,5
Summe	11	100,0	2.605	100,0	10,7	100,0

Versorgungslage Ortsteil Elmpt

Ortsteil Elmpt



Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe

- < 800 qm Verkaufsfläche
- > 800 qm Verkaufsfläche

Einzelhandelsbranchen

- Nahrung- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, Zoobedarf
- Bücher, Schreibwaren, Büro
- Bekleidung, Schuhe
- Sport, Freizeit, Spiel
- Elektrowaren
- Möbel, Einrichtung
- Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör

Komplementärnutzungen

- ▼ Gastronomie, Hotellerie
- ▲ Dienstleistungen
- ✕ Kultur, Freizeit
- ⊕ Bildung, Gesundheit

Sonstige

- Leerstand
- ⊗ Mindernutzung

Gemeinde Niederkrüchten
Einzelhandelskonzept
Ortsteil Elmpt
Nutzungsstruktur

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH
November 2017
www.niederkruechten.de

0 50 100

8.06.2018

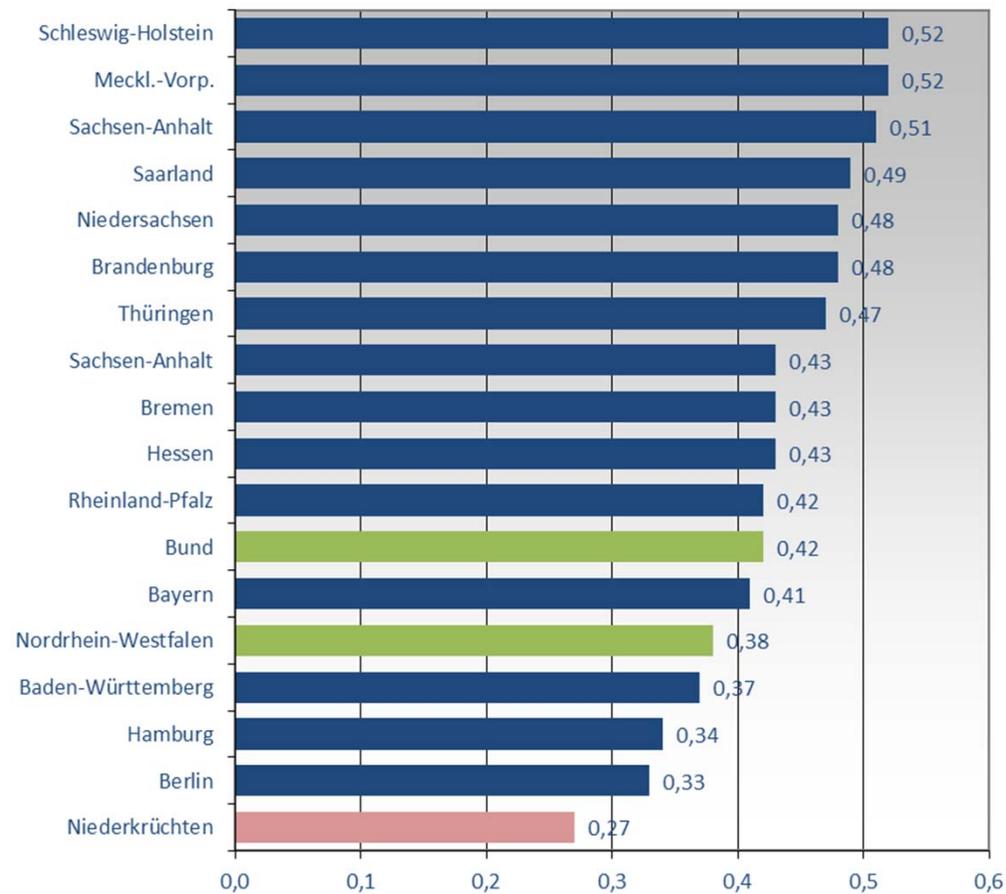


Versorgungslage Ortskern Elmpt

Warengruppe	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. EUR	in %
Vorwiegend kurzfristiger Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege, Blumen/Zoobedarf)	8	66,7	1.515	63,8	8,5	80,7
Vorwiegend mittelfristiger Bedarf (Bücher/Schreibwaren/Büro, Bekleidung/Schuhe/Schmuck, Sport/Freizeit/Spiel)	2	16,7	90	3,8	0,2	1,7
Vorwiegend langfristiger Bedarf (Elektrowaren, Möbel/Einrichtung, Bau-/Gartenbedarf/Autozubehör)	2	16,7	770	32,4	1,9	17,6
Summe	12	100,0	2.375	100,0	10,5	100,0



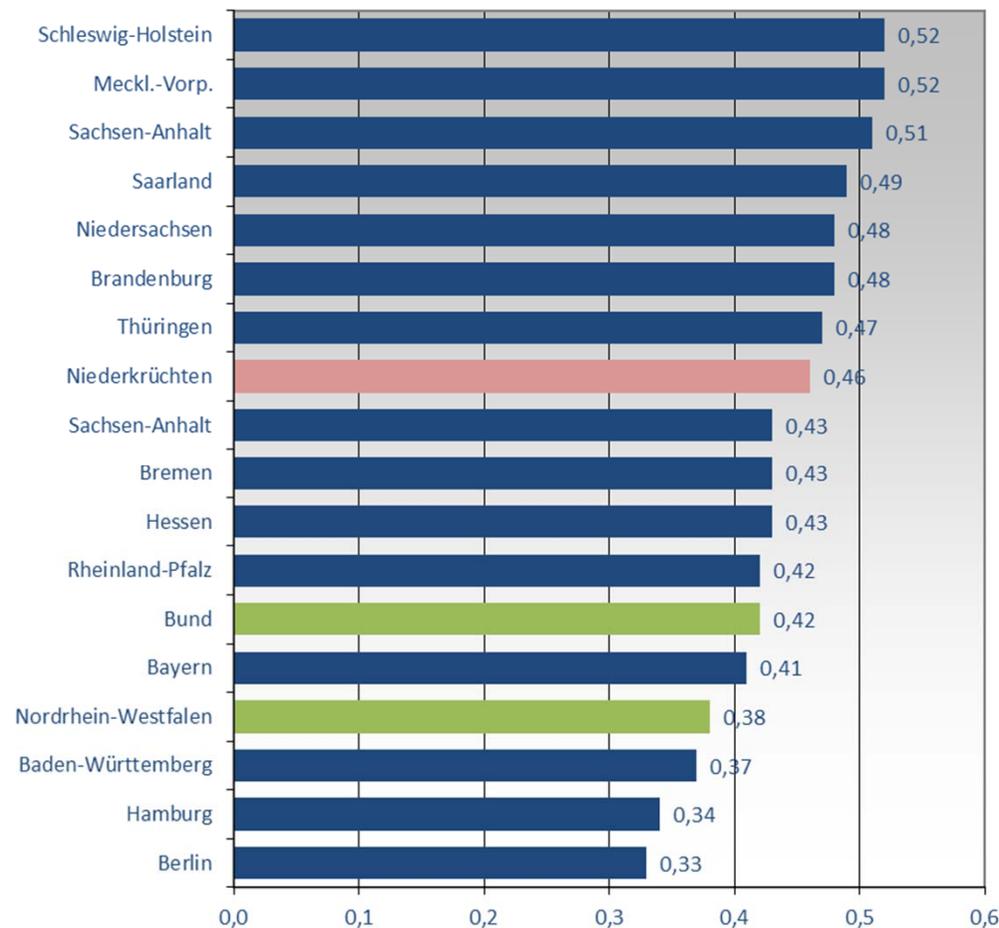
Verkaufsflächenausstattung Lebensmitteleinzelhandel Status Quo (in Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben > 400 m²)



Quelle: bulwiengesa AG 2015, ergänzt durch eigene Daten



Verkaufsflächenausstattung Lebensmitteleinzelhandel Perspektivbetrachtung (in Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben > 400 m²)



Unter Berücksichtigung

- der Ansiedlungsplanung für einen Lebensmittelvollsortimenter in Elmpt,
- der Absicht in Niederkrüchten nach der Schließung von Kaisers zukünftig wieder einen Lebensmittelvollsortimenter anzusiedeln,
- der Erweiterungsabsicht des Netto-Lebensmitteldiscounters in Elmpt
- der Schließung des Edeka-Lebensmittelvollsortimenters in Elmpt im Zuge der Standortentwicklung „Heinland“.

Nahversorgungssituation in der Gemeinde Niederkrüchten

Gemeinde Niederkrüchten



Betriebstyp

- Lebensmittelvollsortimenter
- Lebensmitteldiscounter
- Planstandort Lebensmittelvollsortimenter

Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe

- < 800 qm Verkaufsfläche
- > 800 qm Verkaufsfläche

- 700m fußläufiger Einzugsbereich

Gemeinde Niederkrüchten

Einzelhandelskonzept

Strukturprägende
Lebensmittel-SB-Betriebe

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH
Hauptstraße 100/101
42699 Solingen, Postfach 10010
www.stadtplanung-solingen.de

M. 1 : 10.000

Ed. Nr. 2018

Nahversorgungssituation in der Gemeinde Niederkrüchten

Gemeinde Niederkrüchten



Betriebstyp

- Lebensmittelvollsortimenter
- Lebensmitteldiscounter
- Planstandort Lebensmittelvollsortimenter

Größenklassen der Einzelhandelsbetriebe

- < 800 qm Verkaufsfläche
- > 800 qm Verkaufsfläche

- 700m fußläufiger Einzugsbereich

Gemeinde Niederkrüchten

Einzelhandelskonzept

Strukturprägende
Lebensmittel-SB-Betriebe

Stadt- und Flächengestaltung
Dr. Jansen GmbH
Hauptstr. 100/101
48153 Münster, Fax: 0521 222119
www.stadtplanung-muenster.de

M. 1 - 10.000

1.08.2016



Nahversorgungssituation im Jahr 2016

Ortsteil	Betrieb	EW innerhalb von 700 m (ca. Werte)	Innerhalb ZVB	Überschneidender Einzugsbereich mit ZVB	Dezentrale Lage	Zusätzlicher Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung
Niederkrüchten	Netto, Hochstraße	ca. 1.984	X			X
Niederkrüchten	Planstandort Hoch-/Mittelstraße	ca. 2.037	X			X
Elmpt	Netto, Hauptstraße	ca. 2.805				X
Elmpt	Edeka, Adam-Houx-Straße	ca. 2.124				X
Elmpt	Planstandort „Heineland“	ca. 2.325				X
Dam	Aldi, Gewerbering	ca. 131		(X)	X	
Dam	Lidl, Gewerbering	ca. 83		(X)	X	



„Niederkrüchtener Liste“

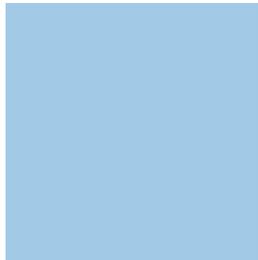
Warengruppe	zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente	nicht zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente
kurzfristiger Bedarf		
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel	
Gesundheit/Körperpflege	Drogerie-/Kosmetikartikel, pharmazeutische Artikel Sanitätswaren, Orthopädie Optik, Hörgeräteakustik	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	Blumen/Zimmerpflanzen	Freilandpflanzen, Sämereien/Düngemittel, Tiere/zoologischer Bedarf/Tierfutter
mittelfristiger Bedarf		
Bücher, Spiel, und Schreibwaren	Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitschriften Spielwaren	Bürobedarf/Organisationsartikel (mit gewerblicher Ausrichtung)
Bekleidung, Schuhe, Sport	Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren Sportbekleidung, -schuhe Uhren, Schmuck	
Sport/Freizeit/Spiel	Spiel-, Bastelwaren Sportartikel (ohne Teilsortiment Angelartikel, Campingartikel, Jagdartikel, Reitartikel)	Angelartikel, Campingartikel, Jagdartikel, Reitartikel (aus dem Sortiment Sportartikel) Sportgroßgeräte
langfristiger Bedarf		
Elektrowaren	Elektrokleingeräte Unterhaltungselektronik und Kommunikation Computer und Zubehör, Büromaschinen Foto	Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“) Leuchten, Lampen
Hausrat, Möbel/Einrichtungen	Glas, Porzellan, Keramik (GPK) Haushaltswaren Geschenkartikel	Haus- und Heimtextilien, Bettwaren Kunst/Antiquitäten, Bilder/-rahmen Möbel, Büromöbel, Küchen Matratzen und Lattenroste
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör		Bau- und Heimwerkerbedarf, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche Gartenbedarf Autozubehör Motorradbedarf (ohne Motorradbekleidung)

*Anm: Rot gekennzeichnete Sortimente sind regelmäßig zentrenrelevant nach LEP NRW 2025



Ziele der Einzelhandelsentwicklung

- Stärkung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums Niederkrüchten
- Konzentration der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsentwicklung auf das Nahversorgungszentrum Niederkrüchten und die integrierte Ortslage Elmpt
- Sicherung einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung
- Vermeidung der Stärkung bestehender großflächiger Einzelhandelsstandorte mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des Nahversorgungszentrums Niederkrüchten sowie der integrierten Ortslage Elmpt.



**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!**