

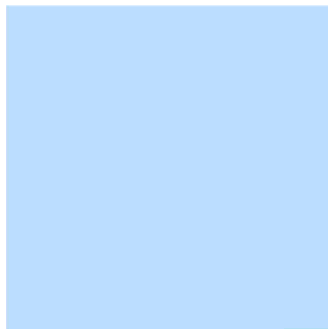


Gemeinde Niederkrüchten
Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta

Dipl.-Geogr. Timo Grebe

Köln, Oktober 2016



**Geschäftsführende
Gesellschafter:**

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:
Dr. Paul G. Jansen

**Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH**

Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

Handelsregister: HRB Köln 62236
Umsatzsteuer-ID: DE 257979980

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Aufgabenstellung	5
1.2	Methodisches Vorgehen und Bearbeitungsablauf	5
2	Übergeordnete Rahmenbedingungen	9
2.1	Rechtliche Vorgaben	9
2.1.1	Bauplanungsrecht	9
2.1.2	Landesrecht Nordrhein-Westfalen	9
2.2	Allgemeine Entwicklungstendenzen im Einzelhandel	11
2.2.1	Entwicklungen auf der Angebotsseite	11
2.2.2	Entwicklungen auf der Nachfrageseite	12
2.2.3	Auswirkungen auf die Stadtentwicklung	13
2.3	Untersuchungsrelevante Rahmenbedingungen am Standort Niederkrüchten	14
2.3.1	Lage im Raum und regionalplanerische Einstufung	14
2.3.2	Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung	15
2.3.3	Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze	18
2.3.4	Entwicklung der untersuchungsrelevanten Rahmenbedingungen seit 2014	21
3	Einzelhandelsstandort Niederkrüchten	23
3.1	Einzelhandelsausstattung und Leistungsfähigkeit	23
3.2	Verteilung des Einzelhandels im Gemeindegebiet	25
3.3	Struktur und Verteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe	26
3.4	Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Niederkrüchten	26
3.5	Einzugsbereich und Kaufkraft	27
3.6	Zentralität des Niederkrüchtener Einzelhandels	30
3.7	Kaufkraftbewegungen in Niederkrüchten	30
3.8	Entwicklung des Niederkrüchtener Einzelhandels im Zeitraum 2013 bis 2016	34
3.8.1	Einzelhandelsausstattung und betriebliche Leistungsfähigkeit	34
3.8.2	Marktbedeutung des Niederkrüchtener Einzelhandels	35
3.9	Entwicklungsperspektiven des Niederkrüchtener Einzelhandels bis zum Jahr 2030	36
3.9.1	Übergeordnete Entwicklungen	36
3.9.2	Umsatzentwicklung und Verkaufsflächenpotenzial bis zum Jahre 2030	36
4	Zentrenkonzept für die Gemeinde Niederkrüchten	41
4.1	Grundsätzliche Anmerkungen	41
4.1.1	Zentrenkonzept als räumliches Steuerungsinstrument	41
4.1.2	Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche	42
4.1.3	Bedeutung des Status „Zentraler Versorgungsbereich“	43
4.2	Zentrenhierarchie in Niederkrüchten	44
4.2.1	Aktuelle Situation und Entwicklung im Überblick	44

4.2.2	Nahversorgungszentrum Niederkrüchten	45
4.2.3	Versorgungslage Ortskern Elmpt	52
4.2.4	Zusammenfassung und Vergleich der Empfehlungen zur Zentrenhierarchie	57
4.3	Niederkrüchtener Liste	58
4.4	Versorgungslage Gewerbegebiet Dam	61
5	Nahversorgungssituation	65
6	Ziele und Steuerungsvorgaben für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Niederkrüchten	69
6.1	Ziele der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung	69
6.2	Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung	70
7	Zusammenfassung der Untersuchung	73

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Angebot unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Angebots in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.



1 Einleitung

1.1 Aufgabenstellung

Im April 2014 hat Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im Auftrag der Gemeinde Niederkrüchten das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Niederkrüchten (EHK) vorgelegt. Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat das EHK am 8. April 2014 beschlossen.

Neben den obligatorischen Inhalten eines EHK, hier insbesondere die Ziele der Einzelhandelsentwicklung, die Niederkrüchtener Sortimentsliste und die Empfehlungen zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen, enthält das Konzept auch eine Diskussion um mögliche Ansiedlungsstandorte für einen Lebensmittel-SB-Betrieb im Ortsteil Elmpt. Dies vor dem Hintergrund, dass für den am Standort Adam-Houx-Straße ansässigen Edeka-Supermarkt eine Schließung erwartet wurde und innerhalb der Hauptversorgungslage Elmpt (Hauptstraße/Adam-Houx-Straße) kein geeigneter Standort zur Ansiedlung eines marktgerechten Lebensmittelvollsortimenters identifiziert werden konnte.

Schließlich wurde ein Standort am Ortseingang Elmpt an der Mönchengladbacher Straße priorisiert, weil sich dieser am besten eignete, mittelfristig die Begründung und Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs der Kategorie Nahversorgungszentrum zu unterstützen.

Zwischenzeitlich haben konkrete Betreiberinteressen jedoch zu einer Auseinandersetzung der Niederkrüchtener Ortspolitik und -verwaltung mit einem Ansiedlungsstandort im „Heineland“ geführt, das eine bislang unbebaute Fläche am nördlichen Siedlungsrand Elmpts an der Overhetfelder Straße beschreibt. Dieser Ansiedlungsstandort wird von der Gemeinde Niederkrüchten unter Abwägung aller Vor- und Nachteile priorisiert und soll zur Gewährleistung einer umfassenden Nahversorgung in Elmpt durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters entwickelt werden.

Gleichzeitig haben sich seit der Vorlage des EHK im Jahr 2014 weitere Entwicklungen im Einzelhandelsbestand der Gemeinde Niederkrüchten vollzogen. Am offensichtlichsten sind diese in der Ortsla-

ge Niederkrüchten: Ehemals benachbart am Standort Hochstraße/Mittelstraße ansässig wurde der Betrieb eines Kaisers-Supermarkts eingestellt und ein Netto-Lebensmitteldiscounter an den östlichen Siedlungsrand Niederkrüchtens verlagert (diese Verlagerung war bereits im Jahr 2014 bekannt und wurde bei der Erarbeitung des EHK berücksichtigt).

Im Ortsteil Niederkrüchten plant die Gemeinde Niederkrüchten ebenfalls die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, um die Grundversorgung der Bevölkerung sicherzustellen.

Vor dem Hintergrund der aufgezeigten Entwicklungen hat die Gemeinde Niederkrüchten Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts beauftragt.

Auf Basis des Vorläuferkonzepts, der zwischenzeitlichen Entwicklungen und der dargestellten politischen Beschlusslage erfolgt eine aktualisierte Positionsbestimmung des Einzelhandelsstandorts Gemeinde Niederkrüchten. Diese beinhaltet eine Aktualisierung der Bestandsdaten, der Umsatz- und Zentralitätsberechnungen sowie des Zentren- und Nahversorgungskonzepts entsprechend der handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung und mündet in einem Ausblick und konkreten Empfehlungen für die künftige Entwicklung.

Das Konzept soll sowohl für die Gemeinde Niederkrüchten als auch für Investoren und Betreiber Handlungsempfehlungen für eine städtebaulich ausgerichtete Standortpolitik aussprechen.

1.2 Methodisches Vorgehen und Bearbeitungsablauf

Die Gemeinde Niederkrüchten hat den Auftrag zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts im Frühjahr 2016 erteilt. Dieser umfasste auch eine vollständige Erhebung des Einzelhandelsbesatzes in der Gemeinde, die im April/Mai 2016 durchgeführt wurde.

Zudem wurden die für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts benötigten Komplementärnutzungen in den Ortslagen erfasst, in denen Abgrenzungen und Begründungen zentraler

Versorgungsbereiche in Betracht zu ziehen sind. In Kenntnis der Einzelhandelssituation in der Gemeinde Niederkrüchten wurden dafür von allen Einzelhandelsbetrieben Name, Adresse, Branche und Verkaufsfläche erhoben. Die Verkaufsfläche wurde mit elektronischen Messgeräten erfasst, wobei eine detaillierte Aufgliederung nach neun Branchen/Warengruppen und rund 50 Sortimentsgruppen (vgl. Tabelle 1) erfolgte.

Bei den meisten textlichen, tabellarischen und kartografischen Darstellungen des Einzelhandelsbestands im Rahmen der Berichtslegung werden diese Sortimente in den nachfolgend genannten neun Branchen/Warengruppen zusammengefasst:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit/Körperpflege
- Blumen/Zoobedarf
- Bücher/Schreibwaren/Büro
- Bekleidung/Schuhe/Schmuck
- Sport/Freizeit/Spiel
- Elektrowaren
- Möbel/Einrichtung
- Bau-/Gartenbedarf/Autozubehör

In der Beschreibung kleinerer Einzelhandelslagen werden die Warengruppen Bedarfssparten zugeordnet.

In Ergänzung der Betriebe des Einzelhandels und des Ladenhandwerks nehmen publikumsorientierte Dienstleistungen, kulturelle Einrichtungen und eine Reihe weiterer Nutzungen Einfluss auf die Attraktivität eines Standorts und seine Zentralität. Sie sind daher auch bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche von Bedeutung und wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme innerhalb der wesentlichen siedlungsstrukturell integrierten Einzelhandelslagen aufgenommen, jedoch nicht weitergehend analysiert und damit ausschließlich im Hinblick auf die Erfüllung ihrer Komplementärfunktionen zum Einzelhandel bewertet.

Für diese Komplementärnutzungen wurden Name, Adresse und Branche vermerkt, wobei eine Zuordnung zu folgenden vier Obergruppen erfolgte:

- Gastronomie und Hotellerie
- Dienstleistungen

- Kultur, Freizeit, Bildung
- Gesundheit

Neben Komplementärnutzungen, die sich meist förderlich auf die Attraktivität und Frequentierung von Einzelhandelslagen auswirken, wurden im Rahmen der Vor-Ort-Recherchen in den ausgewählten Einzelhandelslagen auch Vergnügungsstätten und Leerstände aufgenommen. Diese beeinträchtigen oft die Standortqualität und sind als Indikatoren rückläufiger Versorgungsbedeutung zu werten.

Vergnügungsstätten sind dabei in der BauNVO nicht vom Ordnungsgeber definiert, können jedoch als gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden, „die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeit-Unterhaltung widmen“ (Quelle: Fickert/Fieseler, *Baunutzungsverordnung-Kommentar*, 11. Auflage 2008). Da die Einzelhandels-thematik im Vordergrund der Bearbeitung stand, wurde auf die Ermittlung der Nutzflächen von Komplementärnutzungen, von Vergnügungsstätten und von Leerständen verzichtet.

Vorgesehen ist, die im Entwurf vorgelegte Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde Niederkrüchten Ende des Jahres 2016 in den politischen Gremien der Gemeinde zu beraten und im Anschluss zu verabschieden.



Tabelle 1: Sortimente, Warengruppe und Bedarfe

Fristigkeit	Warengruppe	Sortimente
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel
		Getränke, Spirituosen, Tabak
		Backwaren
		Fleisch, Fleischwaren
		Lebensmittelspezialanbieter Reformwaren
	Gesundheit/ Körperpflege	Körperpflege
		Parfümerie/Kosmetik
		Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel
		pharmazeutische Artikel
		Sanitätswaren/Orthopädie
Optik		
Blumen, Zoobedarf	Blumen	
	Zoobedarf, Tiernahrung	
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	Bücher/Schreibwaren/ Büro	Zeitschriften, Zeitungen
		Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel
		Bücher
	Bekleidung/Schuhe/ Schmuck	Damenbekleidung
		Herrenbekleidung
		Kinderbekleidung
		Schuhe/Lederwaren/Taschen/Koffer
		Sportbekleidung, Sportschuhe
		Uhren, Schmuck
	Sport/Freizeit/Spiel	Sonstige
Großteilige Camping- und Sportgeräte		
Fahrräder und Zubehör		
		Freizeit, Spielwaren

Fristigkeit	Warengruppe	Sortimente
Überwiegend langfristiger Bedarf		Kleinteilige Camping- und Sportgeräte
		Sonstige
	Elektrowaren	Elektrogroßgeräte
		Elektrokleingeräte
		Leuchten
		Unterhaltungselektronik
		Bild- und Tonträger
		Computer und Zubehör
	Möbel/Einrichtung	Telefone
		Foto
Hausrat		
Glas, Porzellan, Keramik		
Wohnaccessoires, Geschenkartikel		
Haus- und Heimtextilien		
Bettwaren, Matratzen		
Teppiche		
Möbel (ohne Küchen)		
Küchen		
Bau-, Gartenbedarf und Autozubehör	Kunst/Antiquitäten, Bilder(-rahmen)	
	Bau- und Heimwerkerbedarf	
	Tapeten, Bodenbeläge, Teppichboden	
	Gartenbedarf	
	Autozubehör	
	Kaminöfen und Zubehör	
	Sicht- und Sonnenschutz	
	Sonstige	

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016



2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.1 Rechtliche Vorgaben

2.1.1 Bauplanungsrecht

Auf bundesrechtlicher Ebene übernehmen das BauGB und die BauNVO in Verbindung mit dem BauGB eine Steuerungsfunktion bei der kommunalen Standortfindung für Einzelhandelsbetriebe.

Die §§ 2 – 9 BauNVO regeln bei einer entsprechenden Gebietsausweisung per Bebauungsplan die regelmäßige und ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe ab 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche wird durch den § 11 BauNVO eine spezielle Regelung formuliert. Diese sind nur in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) oder in spezifisch ausgewiesenen Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Die – auch insbesondere rechtliche – Notwendigkeit (im Sinne der späteren bauleitplanerischen Umsetzung) eines Einzelhandelskonzepts (= städtebauliches Konzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) ist in verschiedenen Urteilen des OVG Münster nochmals hervorgehoben worden: Denn „erst solche konzeptionellen Festlegungen, die dann gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB n. F. (früher: § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 10 BauGB) auch bei der weiteren Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, lassen in aller Regel die Feststellung zu, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorten in das städtebauliche Ordnungssystem der jeweiligen Gemeinde funktionsgerecht eingebunden ist.“

Die Erarbeitung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Niederkrüchten empfiehlt sich somit bereits aus den Vorgaben auf Bundesebene.

2.1.2 Landesrecht Nordrhein-Westfalen

In Nordrhein-Westfalen wurde bei der Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten bis zum 31. Dezember 2011 zudem § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) in der Neufassung vom 19. Juni 2007 herangezogen. Diese Vorgaben lagen damit auch

dem Niederkrüchtener Vorläuferkonzept zugrunde. Nach dem Auslaufen des LEPro gem. § 38 am 31.12.2011 fehlten zwischenzeitlich abgestimmte landesplanerische Vorgaben zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben.

Am 13. Juli 2013 trat nach Beschluss der Landesregierung und Zustimmung des Landtags der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel für den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen in Kraft. Durch die Formulierung von sechs Zielen und drei Grundsätzen der Raumordnung greift dieser die grundsätzlichen Anliegen des § 24a LEPro auf. Seit Inkrafttreten des Teilplans sind die Ziele bindend zu beachten und die Grundsätze weiterhin abwägend zu berücksichtigen.

Der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW 2025 umfasst folgende Ziele und Grundsätze:

(1. Ziel) Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

(2. Ziel) Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie ihrer verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Obligatorisch als zentrenrelevant sind dabei die in Anlage 1 des Sachlichen Teilplans aufgelisteten und nachfolgend zitierten Sortimente einzustufen, die nach ortstypischen Gegebenheiten (siehe Niederkrüchtener Sortimentsliste) noch ergänzt werden können.

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Bücher

- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Spielwaren
- Sportkleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektrogeräte, Medien (Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren, Schmuck
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

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

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

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

(4. Grundsatz) Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwoh-

ner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

(5. Ziel) Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

(6. Grundsatz) Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebiets für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

(7. Ziel) Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

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



durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

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

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

2.2 Allgemeine Entwicklungstendenzen im Einzelhandel

2.2.1 Entwicklungen auf der Angebotsseite

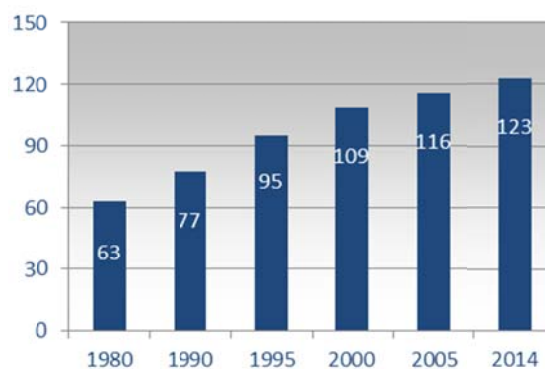
Die Entwicklung des Einzelhandels und der Stadtstrukturen beeinflussen einander. Einzelhandel bewirkt in integrierten Lagen oftmals Baudichte, Passantenfrequenz sowie Nutzungsmischung und ist eine wichtige Voraussetzung für Urbanität und eine „vitale Stadt“. Umgekehrt verbessern attraktive städtebauliche Rahmenbedingungen die Anziehungskraft von Einzelhandelslagen. Mit der zunehmenden Ansiedlung von Einzelhandel an peripheren Standorten hat sich diese „stadtbildende“ Funktion des Einzelhandels in der Vergangenheit deutlich reduziert. Daher bedarf es heute der gezielten Steuerung des Einzelhandels im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik, um die stadtbildende Funktion des Einzelhandels aufrecht zu erhalten. Die Zentren sind dabei auf Einzelhandelsnutzungen angewiesen, um Frequenzen zu sichern.

Beeinflusst wird die Entwicklung des Einzelhandels von Veränderungen in Angebot und Nachfrage. Es ist davon auszugehen, dass sich einige der nachfolgend skizzierten Entwicklungstendenzen unabhängig von öffentlichen Eingriffen fortsetzen, andere jedoch sind durch gezielte Stadtentwicklungspolitik beeinflussbar.

Auch wird eine Reihe handelsendogener Faktoren in Zukunft die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Niederkrüchten beeinflussen.

Seit 1980 hat sich die Verkaufsfläche des Ladenhandels in Deutschland auf aktuell ca. 123 Mio. m² nahezu verdoppelt. Allerdings ist in den letzten Jahren eine nachlassende Dynamik zu erkennen.

Abbildung 1: Verkaufsflächenentwicklung im Einzelhandel 1980 – 2014 (in Mio. m²)



Quelle: Datengrundlage HDE 2016, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Das starke Verkaufsflächenwachstum führt bei einem begrenzten Marktvolumen zu einem Rückgang der Verkaufsflächenproduktivität. Die Folgen sind steigender Wettbewerb um Marktanteile, aber auch die Tendenz zur stärkeren Reduzierung der Betriebskosten (Lieferantenkonditionen, Personalkosten). Hieraus resultieren oftmals Reduzierungen von Serviceleistungen sowie die weitere Verdrängung kleinerer Betriebseinheiten, die aufgrund ungünstiger Einkaufskonditionen im Preiskampf nicht mehr mithalten können.

Ein Wandel der Betriebsformen und -konzepte führt zu steigendem Wettbewerbsdruck, v. a. bei inhabergeführten Geschäften. Im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nehmen die Discounter eine nach wie vor dominierende Marktposition ein.

Auch in anderen Branchen, z. B. Drogerie, Textilien, Schuhe oder Sportartikel verläuft die Entwicklung zugunsten der Fachmärkte und zulasten kleiner und mittelständischer Fachgeschäfte. Auf dem deutschen Elektronikmarkt werben die Filialketten Media Markt, Saturn und Redcoon massiv mit Niedrigpreisen und erwirtschaften mittlerweile einen Umsatzanteil von fast 40 % am Gesamtmarkt.

Im angespannten Wettbewerb um Umsatzanteile haben Preisnachlässe und Unternehmensübernahmen zu immer stärkeren Konzentrationsprozessen und einem immer höheren Filialisierungsgrad im Einzelhandel geführt.

Die Vertriebsstrukturen im Einzelhandel verändern sich mit deutlichen Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelslandschaft und deren Entwicklung. Andere Standortlagen (Tankstellen, Bahnhöfe, Flughäfen) verschärfen den Wettbewerb des stationären Einzelhandels. Hersteller versuchen, die Bedeutung der Händler zu mindern und realisieren Shops in Eigenregie.

Tabelle 2: Top Ten des deutschen Textileinzelhandels

Unternehmen	Textilumsatz 2014 in Mio. EUR
Otto Group, Hamburg*	4.230
H & M, Hamburg*	3.847
C & A, Düsseldorf*	2.923
Metro Group, Düsseldorf*	2.247
Karstadt, Essen*	1.583
Peek & Cloppenburg, Düsseldorf	1.339
Tengelmann, Mülheim a. d. Ruhr*	1.313
Lidl, Neckarsulm*	1.080
Aldi Gruppe*	1.042
Tchibo, Hamburg*	1.010

* Schätzwerte

Quelle: EHI handelsdaten.de 2016, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Mit E-Commerce erobern virtuelle Einkaufsplätze die Gunst der Kunden. So stieg der Umsatz des Onlinehandels von ca. 1,0 Mrd. EUR im Jahre 2000 auf ca. 46,9 Mrd. EUR im Jahr 2015 und machte somit circa 10 % des Gesamtumsatzes von rund 472,4 Mrd. EUR im deutschen Einzelhandel aus. Hinzu kommt ein Umsatz von rund 5,5 Mrd. EUR durch den klassischen Versandhandel. Anfänglich waren es schwerpunktmäßig Bücher und Unterhaltungselektronik/IT, die über E-Commerce nachgefragt wurden. Die größte Warengruppe im Onlinehandel bildet inzwischen jedoch Bekleidung, gefolgt von Unterhaltungselektronik/Elektronikartikeln sowie Computern und Zubehör. Für die kommenden

Jahre wird mit weiteren Zuwachsraten im Onlinehandel gerechnet.

Die Trends im stationären Einzelhandel waren lange Zeit durch zwei Entwicklungen geprägt: Die „Aufweichung“ der bisherigen Betriebstypenstrukturen und die Vertikalisierung. Die Firma Tchibo etwa hatte sich zwischenzeitlich als Mehrbranchenanbieter positioniert, der Kaffee-Verkauf degradierte zur Nebeneinnahme. Die Lebensmitteldiscounter, insbesondere die Betreiber Aldi und Lidl, erreichen hohe Umsatzanteile und Marktbedeutung mit Aktionsware; beispielhaft hierfür ist die umsatzbezogene Betrachtung der Top Ten im Textileinzelhandel. Die Vertikalisierung steht für die Ausklammerung von Zwischenstufen des Handels (z. B. Großhandel) durch Realisierung eigener Shops oder engere Zusammenarbeit mit anderen Handelspartnern oder Herstellern (z. B. Esprit, H & M, Ikea, Aldi), vor allem, um sich gegenüber anderen Filialisten sowie dem Fach- und Versandhandel behaupten zu können.

2.2.2 Entwicklungen auf der Nachfrageseite

Verantwortlich für die Entwicklungstendenzen im Einzelhandel sind auch die Verbraucher. So hat sich auf der Nachfrageseite in den letzten Jahrzehnten ein demografischer und gesellschaftlicher Wandel vollzogen, der sich in einer Veränderung der Altersstrukturen, der Tendenz zu kleineren Haushalten sowie einer gestiegenen Mobilität niederschlägt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Bevölkerungszahl – mit erheblichen regionalen Unterschieden – in den kommenden Jahren in der Tendenz weiterhin sinken wird.

Die immer stärkere Preis- und Pkw-Orientierung der Kunden hat die Entwicklung der heutigen Strukturen im Einzelhandel unterstützt, das sogenannte Smart Shopping die traditionelle Kundenbindung an ein Unternehmen abgelöst – mit der Folge, dass Preis- sowie Rabattierungsaktionen weiter zunehmen.

In Verbindung mit wachsenden Ausgaben in anderen Bereichen (z. B. Energie) und zunehmender Preisorientierung der Verbraucher sinkt der Ausgabenanteil der Kunden für den Einzelhandel seit Jahren. Lag der Anteil des Einzelhandels an den



privaten Konsumausgaben im Jahr 1995 noch bei über 35 %, wurde im Jahr 2015 nur noch ein Anteil von ca. 30 % erreicht. Insgesamt wird die Einzelhandelskaufkraft in den nächsten Jahren voraussichtlich nur in geringem Maße ansteigen.

Die Kunden verlangen aber trotz Umsatzrückgängen eine möglichst große Vielfalt. Dazu fordern die Tendenz zu mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten sowie der demografische Wandel eine größere Diversifizierung im Hinblick auf Sortiments- und Angebotsstrukturen. Alle Waren eines Bedarfsbereichs sollen zudem nach Möglichkeit an einem Einkaufsstandort verfügbar sein (One-Stop-Shopping), damit möglichst wenig Zeit für die Versorgung bzw. möglichst viel Zeit für die Freizeitgestaltung verwendet werden kann. Eine größere Entfernung zum Einkaufsort wird vom mobilen Teil der Bevölkerung in Kauf genommen. „Erlebniseinkauf“ und „Versorgungseinkauf“ werden immer stärker getrennt.

Insgesamt geht mit der Steigerung der Mobilität und einer immer bedeutsamer werdenden Erlebnis-komponente des Einkaufens eine sinkende Standort- und Betriebstreue der Verbraucher einher, was den Wettbewerb um den Kunden intensiviert. Auch hat das veränderte Kundenverhalten zu einer Neubewertung von Standortfaktoren und -qualitäten sowie der Entwicklung neuer Betriebstypen und Vertriebssysteme durch die Einzelhandelsunternehmen geführt.

2.2.3 Auswirkungen auf die Stadtentwicklung

Aus der Vernetzung der Entwicklungen auf Angebots- und Nachfrageseite resultieren zum Teil erhebliche Auswirkungen auf die Stadtentwicklung.

Durch die Konzentration auf periphere Pkw-orientierte Einkaufsorte haben die gewachsenen Zentren in der Vergangenheit an Bedeutung verloren. Die erfolgte Ausweitung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten hat wichtige Magnetbetriebe und Kaufkraft aus den Zentren abgezogen. In den Innenstädten haben die Warenhäuser und der Fachhandel als Leitbetriebe an Bedeutung eingebüßt. Die anhaltende Tendenz zu einer weiteren Filialisierung des innerstädtischen Einzelhandels birgt hingegen die

Gefahr der Bildung „uniformer“ und somit austauschbarer Einzelhandelslagen.

Die weitere Ansiedlung von Magnetbetrieben und die Ergänzung des filialisierten Einzelhandels durch individuelle Betreiberkonzepte stellen die wichtigsten Aufgaben für die kommunale Stadtentwicklung und die kommunale Wirtschaftsförderung dar, insbesondere in kleinen und mittleren Kommunen. Aber die Forderung von Handelsunternehmen nach größeren Ladeneinheiten ist in vielen Zentren schwierig zu erfüllen. Vielfach fehlen notwendige Entwicklungsflächen für neue Handelsimmobilien oder Erweiterungen bestehender Betriebe; Zuschnitte bestehender Ladeneinheiten entsprechen vielerorts nicht mehr den aktuellen Ansprüchen. Die eigentümerübergreifende Vergrößerung bestehender Ladeneinheiten stellt eine besondere Herausforderung dar, die u. a. durch Immobilien- und Standortgemeinschaften gelöst werden kann.

Neben der Vitalität der Innenstädte ist auch der Erhalt eines funktionsfähigen Nahversorgungsnetzes von Bedeutung. Diesbezüglich ist die Situation in vielen Kommunen beeinflusst durch die Standortpolitik der Lebensmittel-SB-Betriebe. Leistungsfähige Lebensmittelanbieter fragen heute Standorte mit mindestens 800 m² Verkaufsfläche nach. Daher muss davon ausgegangen werden, dass in kleineren Zentren fehlende Entwicklungsflächen die Funktionsfähigkeit des gesamten Zentrums gefährden können und somit in Zukunft viele Lebensmittelbetriebe ohne Erweiterungsmöglichkeiten aufgegeben werden. Der Verlust des Lebensmittel-magnetbetriebs setzt i. d. R. einen Trading-down-Prozess in Gang, in dessen Verlauf weitere Geschäfte aufgrund fehlender Laufkundschaft schließen müssen und sich auch andere Infrastruktureinrichtungen, z. B. Poststellen oder Bankfilialen, aus den (ehemaligen) Versorgungsschwerpunkten zurückziehen. Diese Entwicklungen widersprechen einem stadtpolitischen Ziel der „kurzen Wege“. Gleichermäßen wachsen die Ansprüche der Betreiber an die Mantelbevölkerung im unmittelbaren Standortumfeld, sodass auch Standorte aufgrund unzureichender Rentabilität aufgegeben werden. Betroffen von der „Ausdünnung“ des Nahversorgungsnetzes sind insbesondere immobile Bevölkerungsteile, die auf eine wohnungsnah Grundversorgung angewiesen

sind. Durch den demografischen Wandel wächst eben diese Bevölkerungsgruppe.

Das Verkaufsflächenwachstum an nicht integrierten Standorten führt zu erhöhten Aufwendungen für die Bereitstellung der dort monofunktional genutzten Infrastruktur; auch belastet der Flächenverbrauch für großflächige, oft eingeschossige Verkaufsräume an peripheren Standorten mit großzügigen Stellplatzanlagen die Umwelt. Zudem verursacht das Ausbleiben von Einzelhandelsinvestitionen in den Zentren vermehrt kompensatorische öffentlich finanzierte Revitalisierungs- und Entwicklungsmaßnahmen.

Die aus steigenden Betriebsdimensionen resultierenden größeren Einzugsbereiche der Betriebe fördern den Anstieg des Individualverkehrs. Folglich gestalten sich auch die Realisierung einer städtischen Funktionsmischung von Wohnen und Versorgung und die damit verbundene Möglichkeit zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens zunehmend schwieriger.

In Gewerbe- und Industriegebieten stellen an Hauptverkehrsstraßen liegende Entwicklungsflächen aufgrund ihrer guten Pkw-Erreichbarkeit für viele Einzelhandelsunternehmen attraktive Alternativstandorte zu Stadt- und Ortszentren dar. Einzelhandelsunternehmen sind im Vergleich zu anderen Gewerbebranchen zudem in der Lage, höhere Bodenrenten zu zahlen, was zur Verdrängung vorhandener Gewerbe führen kann.

Diese übergeordneten Entwicklungen nehmen auch auf das Einzelhandelsgefüge der Gemeinde Niederkrüchten Einfluss. Eine gesamtstädtische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ist notwendig, um die dadurch verursachten städtebaulichen, wirtschaftlichen und ökologischen Folgewirkungen verträglich zu halten und dem Bedeutungsverlust gewachsener Zentren entgegenzuwirken.

2.3 Untersuchungsrelevante Rahmenbedingungen am Standort Niederkrüchten

2.3.1 Lage im Raum und regionalplanerische Einstufung

Die Gemeinde Niederkrüchten liegt im Westen des Kreises Viersen, eingebettet in die Region Niederrhein. Sie grenzt im Norden an die Gemeinde Brüggen, im Osten an die Gemeinde Schwalmtal und im Süden an die Stadt Wegberg. Zudem hat sie im Westen eine gemeinsame Grenze mit der Stadt Roermond und der Gemeinde Roerdalen (NL). Die Gemeinde Niederkrüchten ist dem Regierungsbezirk Düsseldorf zugeordnet und wird in der landesplanerischen Hierarchie als Grundzentrum eingestuft. Demnach wird ihr in erster Linie eine Versorgungsfunktion für die eigene Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des kurz- und teilweise auch des mittelfristigen Bedarfs beigemessen. Der Einkaufsstandort Niederkrüchten steht dabei insbesondere im Wettbewerb zum Grundzentrum Brüggen, den nächstgelegenen Mittelzentren Schwalmtal, Viersen und Wegberg sowie zu dem Oberzentrum Mönchengladbach/Rheydt.

Neben der Wettbewerbssituation wird die Entwicklung des Niederkrüchtener Einzelhandels u. a. durch die Verkehrsanbindung und die topografische Situation beeinflusst.

Die Gemeinde Niederkrüchten wird sowohl durch den Verlauf der Bundesstraße 221 (Nord-Süd-Richtung) als auch den Verlauf der Bundesautobahn BAB 52 (West-Ost-Richtung) gekreuzt. Zur BAB 52 besteht eine Anbindung über die Anschlussstellen Elmpt und Niederkrüchten.

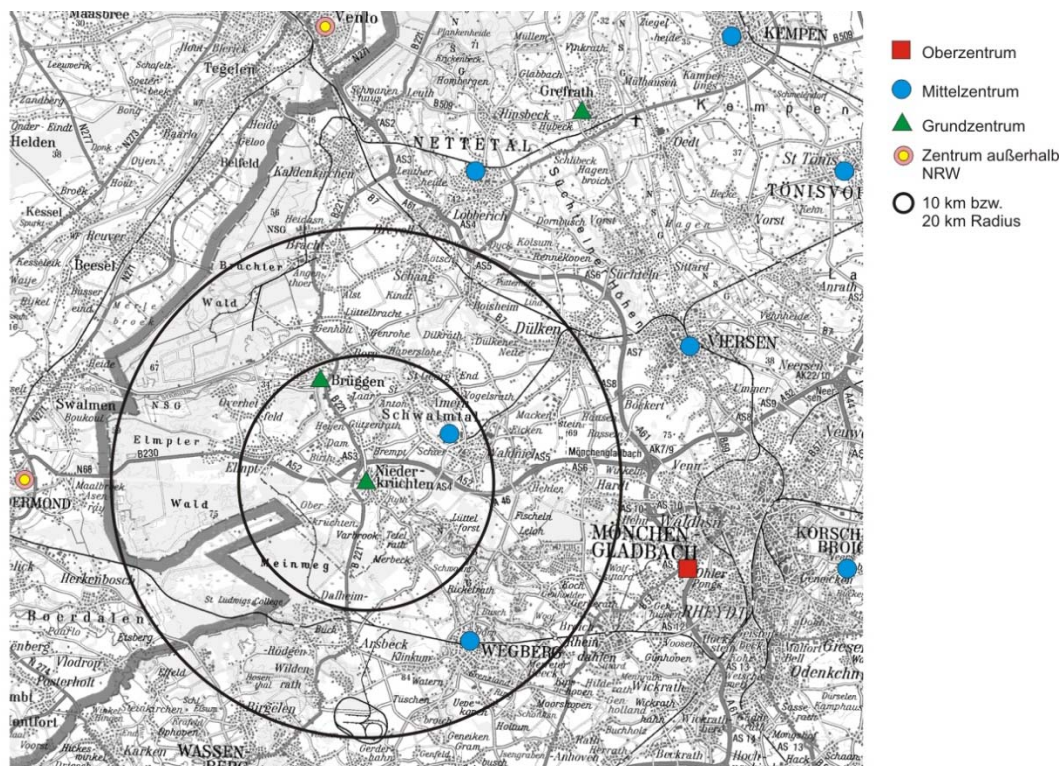
Über die BAB 52 kann in östlicher Richtung die BAB 61 erreicht werden, welche die Kreisstadt Viersen und das Oberzentrum Mönchengladbach erschließt. In westlicher Richtung ermöglicht die BAB 52 den Anschluss an das Mittelzentrum Roermond (NL). Die das Gemeindegebiet in Nord-Süd-Richtung querende B 221 dient als Verbindung zur angrenzenden Kommune Brüggen im Norden, während die L 126 in südöstlicher Richtung die Stadt Wegberg anbindet.



Der öffentliche Personennahverkehr wird durch ein Busliniennetz bedient, das auch die Nachbarkommunen und das angrenzende Oberzentrum Mönchengladbach umfasst. So beträgt die Fahrtzeit mit dem ÖPNV zwischen Niederkrüchten und Elmpt ca. 10 Minuten (Buslinie 013), in die Nachbarkommune Wegberg ca. 30 Minuten (Buslinie 408). Ein direkter Anschluss an das Schienennetz ist in Niederkrüchten nicht vorhanden, der nächste Bahnhof befindet sich in Wegberg; von dort aus ist Mönchengladbach in 20 Minuten durch Benutzung der Regionalbahn (RB 39) zu erreichen.

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen befindet sich Niederkrüchten in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur, verkehrstechnisch jedoch ist der Raum von höherer Bedeutung, da er an eine Teilstrecke der A 52 grenzt, einer wichtigen Fernverbindungsachse zwischen dem Süden der Niederlande, insbesondere dem niederländischen Roermond, und dem nahegelegenen Oberzentrum Mönchengladbach.

Abbildung 2: Lage der Gemeinde Niederkrüchten im Raum und zentralörtliche Gliederung



Quelle: Kartengrundlage Geobasisdaten Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen, Bonn, ST/8/2004, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016 auf Basis des LEP NRW 2025

2.3.2 Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung

Für die aktuelle Einzelhandelsituation und die Entwicklungspotenziale des Niederkrüchtener Einzelhandels sind zudem die Bevölkerungsverteilung und -struktur bedeutsam.

Die Gemeinde Niederkrüchten zählte zum 31.12.2015 ca. 15.199 Einwohner, die sich auf insgesamt 16 Ortsteile verteilten. Die einwohnerstärksten Ortsteile im Gemeindegebiet sind Niederkrüchten mit ca. 2.800 Einwohnern im Osten und Elmpt mit ca. 5.700 Einwohnern im Zentrum. Die meisten weiteren Ortsteile weisen deutlich weniger als 1.000 Einwohner auf.

Tabelle 3: Einwohner der Gemeinde Niederkrüchten zum 31.12.2015 nach Stadtteilen

Ortsteil	Einwohner
Bereich Niederkrüchten	7.042
Niederkrüchten	2.777
Birth	181
Blonderath, Ryth, Silverbeek, Varbrook	514
Boscherhausen	85
Brempt	835
Dam	481
Gützenrath	688
Heyen	272
Laar	262
Oberkrüchten	947
Bereich Elmpt	8.157
Elmpt	5.737
Overhetfeld	1.819
Venekoten	601
Gemeinde gesamt	15.199

Quelle: Daten: Gemeinde Niederkrüchten, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Zwischen dem Jahr 2002 und 2005 führten insbesondere Wanderungsgewinne zu einer zunehmenden Einwohnerzahl im Gemeindegebiet. Bis 2005 betrug der Anstieg etwas über 2 %. Nach einer leichten Bevölkerungsabnahme im Folgejahr ist seit zwischen 2006 und 2013 eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung zu erkennen, die etwa um die Bevölkerungszahl von ca. 15.400 Einwohnern schwankt. In den Jahren 2014 und 2015 zeigen sich dagegen ausgeprägte Rückgänge bzw. Bevölkerungsgewinne, die am 31.12.2015 schließlich in einer Bevölkerungszahl von rund 15.200 Einwohnern mündeten.

Tabelle 4: Einwohnerentwicklung der Gemeinde Niederkrüchten 2002 bis 2015

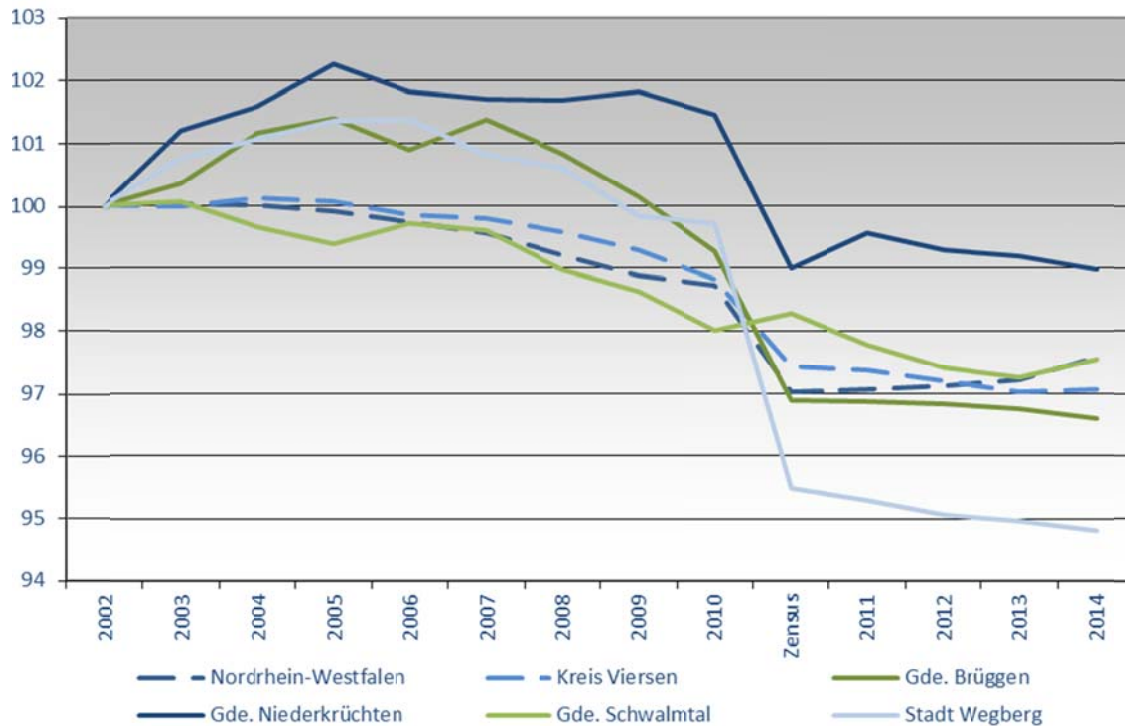
Jahr	Einwohner	
	Absolut	2002 = 100
2002	15.154	100 %
2003	15.325	101,1 %
2004	15.374	101,4 %
2005	15.474	102,1 %
2006	15.398	101,6 %
2007	15.367	101,4 %
2008	15.363	101,4 %
2009	15.419	101,8 %
2010	15.365	101,4 %
2011	15.429	101,8 %
2012	15.381	101,5 %
2013	15.358	101,35 %
2014	14.990	98,92 %
2015	15.199	100,3 %

Quelle: Daten: IT.NRW 2016, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Der Vergleich mit den Nachbargemeinden sowie den Daten des Kreises Viersen und des Landes Nordrhein-Westfalen zeigt eine überdurchschnittlich positive Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Niederkrüchten seit 2002. Insbesondere im Zeitraum bis 2005 konnte die Gemeinde entgegen des landesweiten und kreisweiten Trends überproportionale Zuwächse verzeichnen. Für die Vergleichsräume liegen die aktuellsten Bevölkerungszahlen für das Jahr 2014 vor. So endet die Kurve der Niederkrüchtener Bevölkerungsentwicklung (Abbildung 3) bei einem Wert von rund 99 % in Bezug auf das Jahr 2002. Die Bevölkerungsgewinne bis zum 31.12.2015 wurden jedoch bereits oben dargestellt, gegenüber dem Jahr 2002 münden diese in einen Wert von rund 100,3 %.

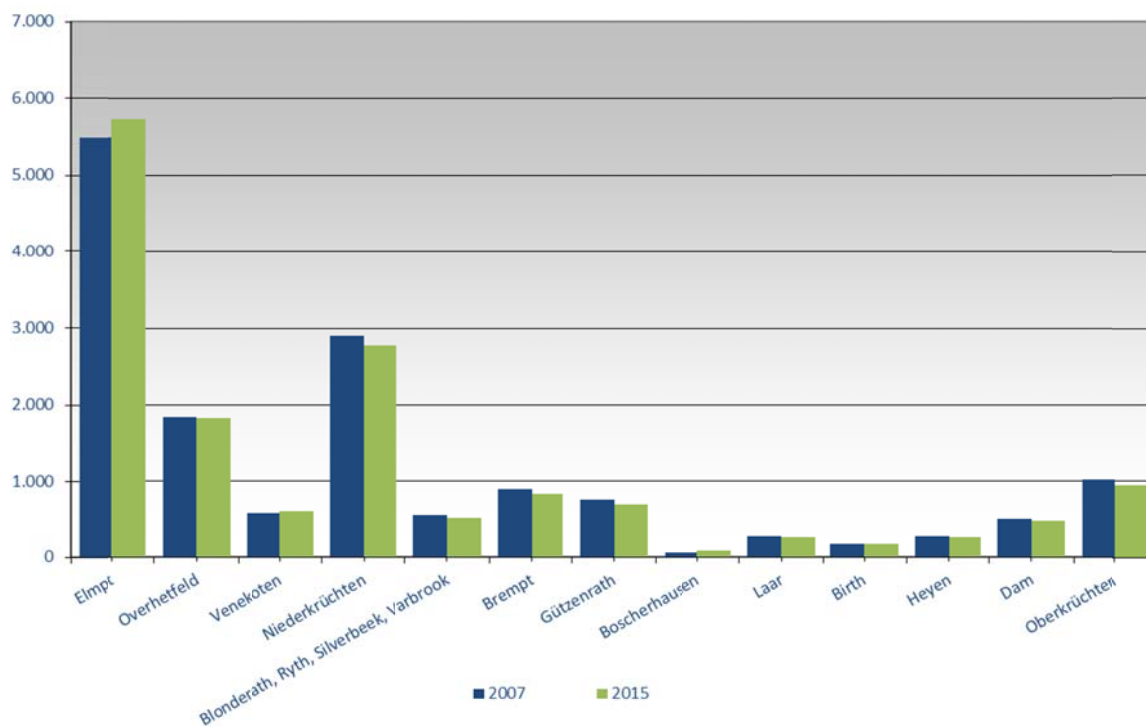


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in Niederkrüchten seit 1990 im Vergleich (in %)



Quelle: Daten: IT. NRW 2016, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung differenziert nach Ortsteilen zwischen 2007 und 2015



Quelle: Daten: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Niederkrüchten, 2015; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Ein Blick auf die Bevölkerungsentwicklung in Niederkrüchten, differenziert nach Ortsteilen, zwischen den Jahren 2007 und 2015 zeigt den größten Zuwachs in dem bevölkerungsreichsten Ortsteil Elmpt. Die überwiegende Mehrheit der Ortsteile verzeichnet einen leichten Rückgang der Bevölkerungszahl. Um Aussagen zu der künftigen Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Niederkrüchten treffen zu können, kann auf die Bevölkerungsprognose des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) mit dem Basisjahr 2014 zurückgegriffen werden.

Diese prognostiziert für das Jahr 2030 eine Bevölkerungszahl der Gemeinde Niederkrüchten von 15.534 Einwohner (Basisjahr 2014). Gegenüber der Basisannahme des IT.NRW von 15.073 Einwohnern im Jahr 2014 bzw. einer tatsächlichen Einwohnerzahl in der Gemeinde Niederkrüchten von 15.199 Einwohnern im Jahr 2015 beschreibt die Prognose einen Einwohnerzuwachs zwischen etwa 2,2 % und 3,1 %.

Dieser Entwicklungskorridor kann als Grundlage für die weiteren Berechnungen dieses Konzepts angenommen werden und unterscheidet sich von der Annahme, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2014 getroffen wurde. Auf Basis der Bevölkerungsprognose von IT.NRW mit dem Basisjahr 2011 konnte damals bis zum Jahr 2030 ein maximaler Bevölkerungszuwachs von 0,8 % angesetzt werden.

Neben einer Veränderung der Einwohnerzahl wird sich auch in der Gemeinde Niederkrüchten der demografische Wandel deutlich widerspiegeln. Hinsichtlich der weiteren Entwicklung ist davon auszugehen, dass sich der Bevölkerungsanteil von Kindern und Jugendlichen, der bundesweiten demografischen Entwicklung folgend, zukünftig verringern und der Anteil der älteren Menschen ansteigen wird.

Insgesamt lässt sich im Hinblick auf die Bevölkerungsprognose festhalten, dass für den Einzelhandelsstandort Niederkrüchten geringe Impulse durch die Bevölkerungsentwicklung zu erwarten sind.

Einhergehend mit einem Alterungsprozess und einem geringeren Anteil an Familien mit Kindern wird es zu Veränderungen in der Bedarfsstruktur kommen. Dies betrifft insbesondere die Anforderungen an eine wohnungsnah Grundversorgung, eine Pkw-unabhängige Versorgung sowie die Anpassung des Einzelhandels an die Bedarfsstruktur kleinerer Haushaltsgrößen bzw. Singlehaushalte.

2.3.3 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze

Die Versorgungsfunktionen der Gemeinde Niederkrüchten resultieren aus dem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz der Gemeinde sowie ebenfalls in einem gewissen Maße aus dem Arbeitsplatzangebot im gewerblichen und gesundheitswirtschaftlichen Sektor. Insgesamt befinden sich im Gemeindegebiet insgesamt drei Gewerbegebiete mit einer Gesamtfläche von ca. 46,6 ha.

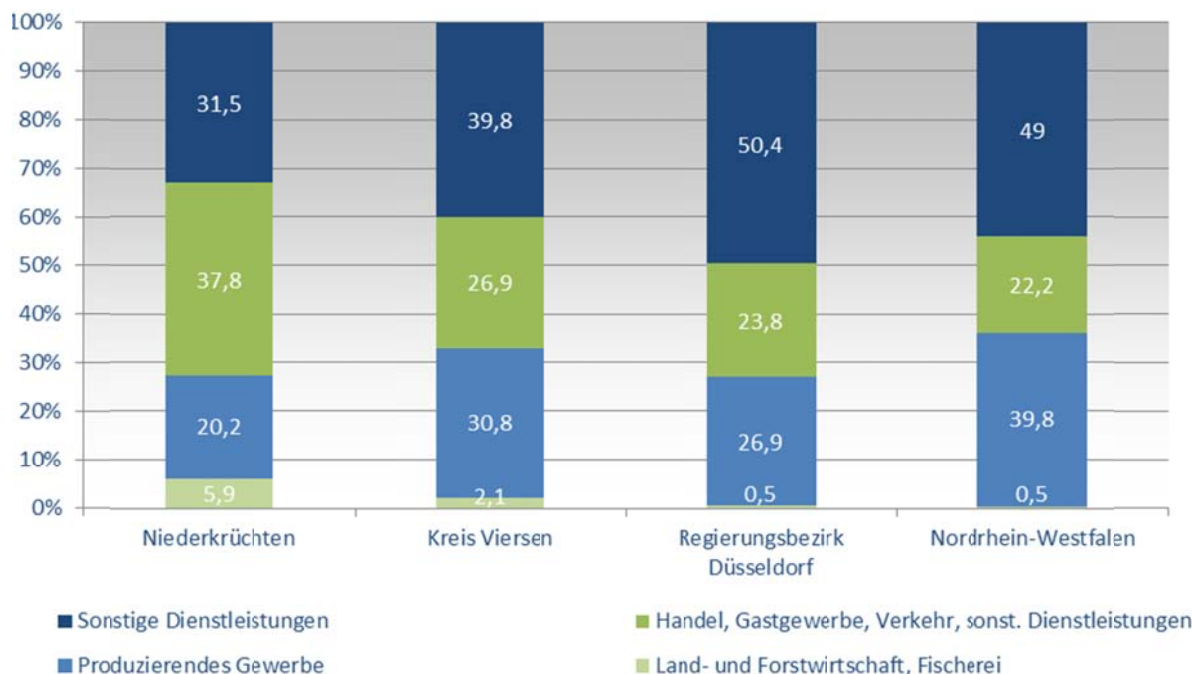
Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage der Gemeinde Niederkrüchten und der Nähe zum europäischen Ausland besteht ein Schwerpunkt der Unternehmensstruktur in Niederkrüchten im Speditions- und Logistiksektor.

Insgesamt war im Jahr 2015 ein Anteil von rund 20 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Bereich des produzierenden Gewerbes tätig. Insbesondere der Vergleich mit den Durchschnittswerten der räumlich ähnlich geprägten Städte und Gemeinden im Kreis Viersen lässt auf eine vergleichsweise geringe Bedeutung des produzierenden Sektors schließen.

Die Land- und Forstwirtschaft übernimmt verglichen mit den Zahlen des Kreises sowie des Regierungsbezirks und des Bundeslands Nordrhein-Westfalen einen zwar überdurchschnittlichen, jedoch bezogen auf die Gesamtbeschäftigung in der Gemeinde Niederkrüchten einen (ca. 5,9 %) nur nachgeordneten Anteil.



Abbildung 5: Beschäftigtenstruktur im Vergleich (in %)



Quelle: Daten: IT.NRW, Kommunalprofil Niederkrüchten 2015, Stand: 21.09.2015; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Eine Ausnahme innerhalb des Kreises Viersen ist die Gemeinde Niederkrüchten mit dem Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr. Der Anteil von rund 38 % liegt weit über dem Durchschnittswert des Kreises mit ca. 27 % sowie des Regierungsbezirks mit 23,8 % und des Landes mit gut 22 %. Dieser Wert lässt auf eine vergleichsweise hohe Bedeutung des Tourismus und des Gastgewerbes in der Gemeinde schließen.

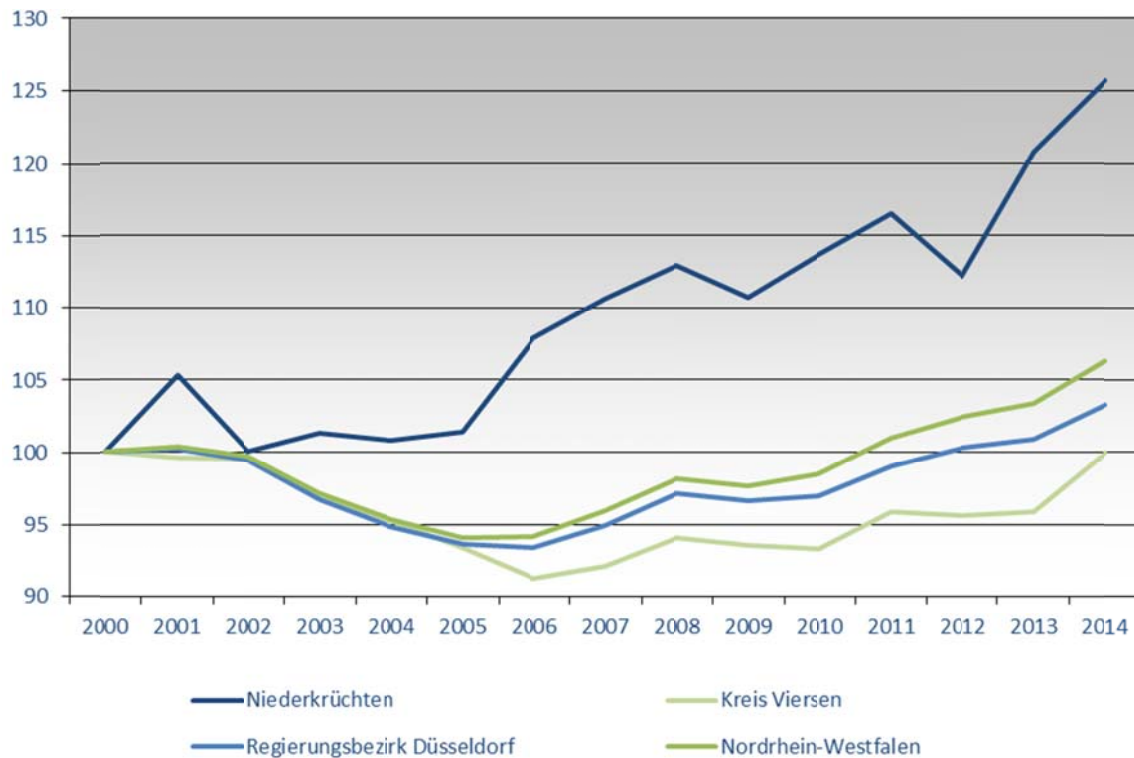
Diese ist auf die Lage der Gemeinde Niederkrüchten innerhalb des Naturparks Schwalm-Nette zurückzuführen. Mit dem Naturschutz- und Naturerlebnisgebiet Elmpter Schwalmbruch sowie einer Vielzahl von Gewässern und Seen verfügt die Gemeinde über ein naturräumliches Potenzial ebenso wie eine Infrastruktur mit ca. 200 km ausgeschilderten Wander- und Radwegen sowie einem zertifizierten Nordic-Walking-Parcours.

Im Jahr 2015 wurden insgesamt 7.459 Gästeankünfte in der Gemeinde registriert; die Gesamtzahl der Gästeübernachtungen belief sich im selben Jahr auf 18.278. Die mittlere Aufenthaltsdauer betrug somit ca. 2,5 Tage. Damit wird der Naherholungstourismus durch das Beherbergungsgewerbe gestützt.

Im Bereich der sonstigen Dienstleistungen bleibt die Gemeinde Niederkrüchten mit 31,5 % dagegen deutlich hinter dem kreisbezogenen Durchschnittswert von 39,8 %, dem Land Nordrhein-Westfalen (ca. 49 %) und dem Regierungsbezirk Düsseldorf (ca. 50 %) zurück.

Die Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist in Niederkrüchten seit 2000 positiv, wenngleich es in einzelnen Jahren zu kleinen Rückgängen kam. So stieg die Anzahl bis zum Jahr 2014 insgesamt um über 25 %, was auch im Vergleich zum Kreis Viersen (Anstieg +/-0 %) und zum Regierungsbezirk Düsseldorf (Anstieg um ca. 3 %) ein deutlicher Zuwachs ist.

Abbildung 6: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Vergleich von 2000 bis 2015 (2000 = 100 %)



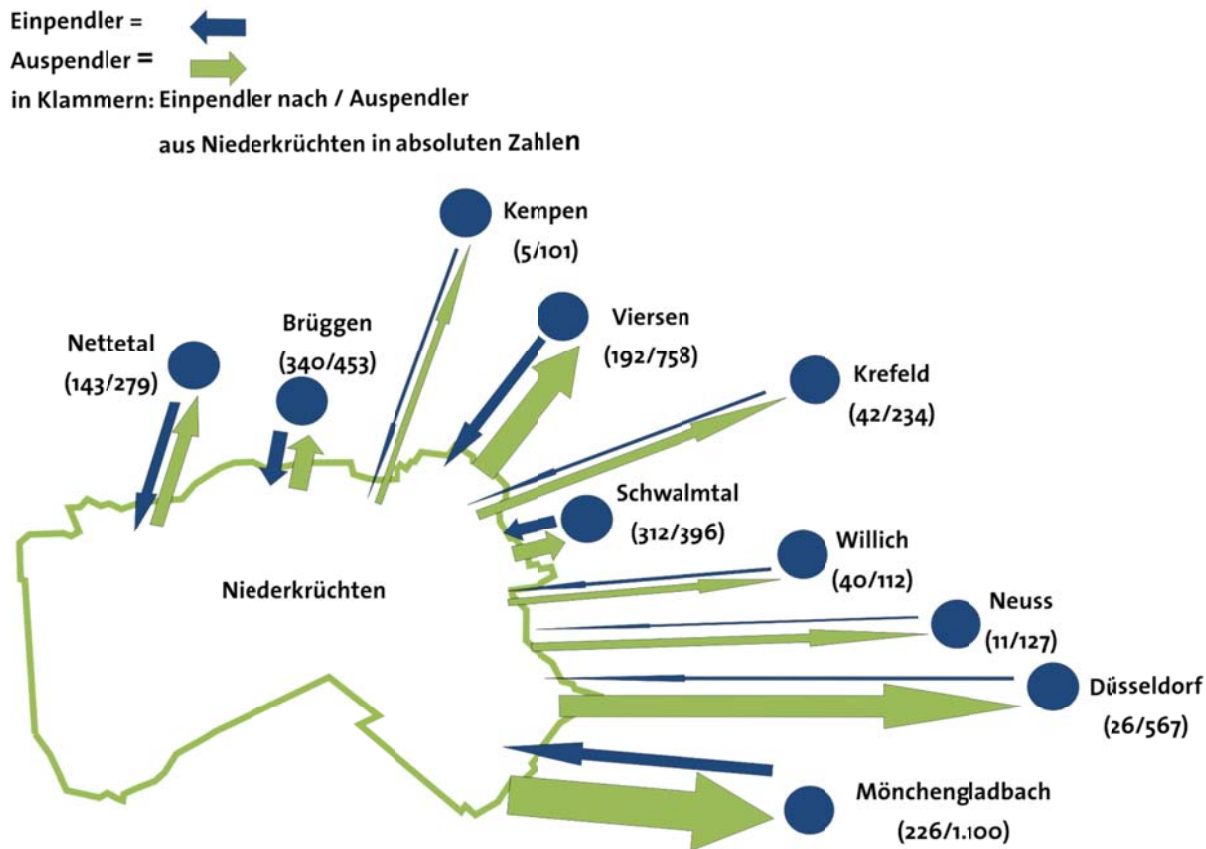
Quelle: Daten: IT.NRW Statistik der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Trotz der grundsätzlich positiven Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zeigt sich bei der Betrachtung der Pendlerbewegungen ein negativer Pendlersaldo. Im Jahr 2015 standen ca. 1.488 Berufseinpendler ca. 4.413 Berufsauspendlern gegenüber. Der negative Pendlersaldo von ca. 2.925 Beschäftigten dokumentiert die Bedeutung der Gemeinde als Wohnstandort.

Pendlerbewegungen sind deshalb von hohem Interesse, weil viele Beschäftigte ihren Einkauf (auch) am Arbeitsort tätigen oder die Fahrten zum Arbeitsort mit dem Einkauf verknüpfen.

Für den Wirtschaftsstandort Niederkrüchten ist mittelfristig eine deutliche funktionale Aufwertung zu erwarten. Im Ortsteil Elmpt befindet sich der Standort eines ehemaligen britischen Militärflughafens. Dieser soll im Jahr 2016 vollständig geräumt sein und an die Bundesanstalt für Immobilien übergeben werden. Die Gemeinde Niederkrüchten plant für diese Konversionsfläche die Ausweisung von rund 150 ha Gewerbefläche, sodass Arbeitsplatz- und Bevölkerungszuwächse generiert werden können.

Abbildung 7: Pendlerverflechtungen der Gemeinde Niederkrüchten (in %)



Quelle: IT.NRW 2016, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016, Werte zum 31.06.2014

2.3.4 Entwicklung der untersuchungsrelevanten Rahmenbedingungen seit 2014

Die untersuchungsrelevanten Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Niederkrüchten sind grundsätzlich als konstant anzunehmen.

Die betrifft insbesondere die landesplanerische Einstufung der Gemeinde Niederkrüchten als Grundzentrum und die damit verbundenen (und begrenzten) Versorgungsfunktionen der Gemeinde sowie die Bedeutung des Wirtschaftsstandorts Niederkrüchten, die sich u. a. durch einen negativen Pendlersaldo ausdrückt.

Eine leichte Modifizierung liegt jedoch für die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Niederkrüchten vor. Bis 2030 werden leichte Entwicklungsimpulse für den Einzelhandel infolge einer Bevölke-

rungszunahme erwartet. Im Jahr 2014 basierten die Annahmen noch bestenfalls auf einem geringen Bevölkerungswachstum (unterhalb des heute angesetzten Korridors) oder in einem weiteren Szenario auf einer leichten Schrumpfung der Bevölkerungszahl.



3 Einzelhandelsstandort Niederkrüchten

3.1 Einzelhandelsausstattung und Leistungsfähigkeit

Im Niederkrüchtener Gemeindegebiet wurden im April/Mai 2016 insgesamt 52 Betriebe des Ladeneinzelhandels und -handwerks mit einer Verkaufsfläche von ca. 11.355 m² erhoben. Auf Grundlage dieser Verkaufsfläche wurde für das Geschäftsjahr 2015 ein Bruttoumsatz von ca. 49,0 Mio. EUR generiert.

Tabelle 5: Einzelhandelsausstattung der Stadt Niederkrüchten nach Angebotsschwerpunkt

Warengruppe	Anzahl der 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-/Gartenbedarf/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.: Ergebnisse auf 5 m² gerundet, Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016, Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr Jansen GmbH

In der Tabelle „Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Niederkrüchten nach Angebotsschwerpunkt“ ist die Einzelhandelsausstattung nach dem Umsatzschwerpunkt der Betriebe dargestellt. Die Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe wurde gutachterlich eingeschätzt, wobei neben der spezifischen Situation des Betriebs auch sekundärstatistische Daten und unternehmenseigene Erfahrungswerte genutzt wurden.

Für die Einzelhandelsausstattung nach Bedarfssparten und Warengruppen sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

Überwiegend kurzfristiger Bedarf

- Im Nahrungs- und Genussmittelbereich werden von 27 Betrieben (= ca. 52 % der im Gemeindegebiet ansässigen Betriebe) auf etwa der Hälfte der Gesamtverkaufsfläche (ca. 5.785 m²) rund 67 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes (ca. 32,8 Mio. EUR) der Gemeinde Niederkrüchten generiert. Die Betriebsstruktur wird durch einen Supermarkt, vier Lebensmittel-discounter (drei davon großflächig), einen Getränkemarkt sowie eine Vielzahl von ergänzenden kleinstrukturierten Betrieben gekennzeichnet (Lebensmittelfachgeschäfte, Hoflä-

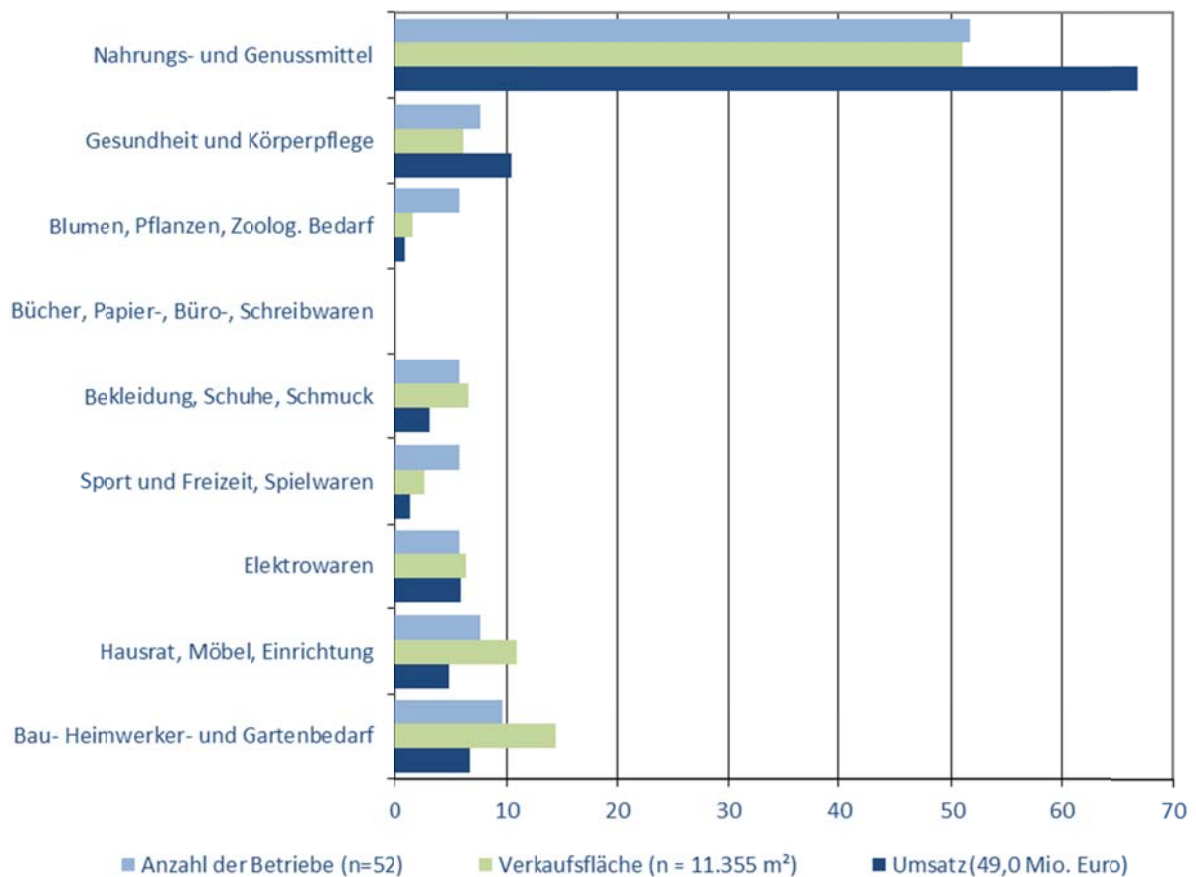
den, Bäckereien, Fleischereien, Kioskverkäufe etc.).

- Der Sparte „Gesundheit und Körperpflege“ sind rund 8 % der Betriebe (4 Betriebe) mit einem Verkaufsflächenanteil von ca. 6 % (ca. 705 m²) und einem Umsatzanteil von rund 10 % (ca. 5,1 Mio. EUR) zuzuordnen. Es handelt sich dabei um einen Drogeriemarkt sowie drei Apotheken. Die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege erreicht die mit Abstand

höchste Flächenproduktivität (Umsatz in EUR je m² Verkaufsfläche).

Für den Bereich „Blumen und Zoobedarf“ ist bei Anteilen von rund 6 % der Betriebe, rund 2 % der Verkaufsfläche und rund 1 % des Umsatzes auf drei kleine Fachanbieter hinzuweisen. Die Umsatzleistung der gesamten Warengruppe spiegelt im Vergleich relativ geringe Flächenproduktivitäten wider.

Abbildung 8: Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Niederkrüchten nach Angebotsschwerpunkt (in %)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016, Datengrundlage: Einzelhandelsbestandshebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Überwiegend mittelfristiger Bedarf

- Die Warengruppe Bücher/Schreibwaren/Büro wird derzeit durch keinen Einzelhandelsbetrieb in Niederkrüchten als Angebotsschwerpunkt geführt.
- Die Warengruppe „Bekleidung/Schuhe/Schmuck“ (inkl. Sportbekleidung, Sportschuhe) wird durch drei Betriebe (ca. 6 %), eine Verkaufsfläche von etwa 755 m² (ca. 7 %) und ei-

nen Umsatz von rund 1,5 Mio. EUR repräsentiert (ca. 3,1 %). Ein Bekleidungsfachmarkt, ein Schuhfachmarkt und ein kleineres Fachgeschäft kennzeichnen die Betriebsstruktur und ein tendenziell preisorientiertes Angebot.

- Der Bereich „Sport/Freizeit/Spiel“ wird in der Gemeinde Niederkrüchten durch drei Einzelhandelsbetriebe mit rund 310 m² Verkaufsfläche (anteilig ca. 6 % bzw. ca. 3 %) und einen



Umsatz von rund 0,7 Mio. EUR (ca. 1 %) geprägt. Es handelt sich um folgende Betriebstypen: Zwei Fahrradfachgeschäfte, ein Fachgeschäft für Angelbedarf.

Überwiegend langfristiger Bedarf

- Die drei Betriebe (ca. 6 %) mit einem Angebotsschwerpunkt bei „Elektrowaren“ generieren auf ca. 6 % der Gesamtverkaufsfläche (ca. 730 m²) einen Umsatzanteil von rund 6 % (ca. 2,9 Mio. EUR). Das Angebot generiert sich aus einem größeren Fachmarkt mit rund 580 m² Verkaufsfläche sowie zwei kleineren Fachgeschäften.
- Die ebenfalls dem langfristigen Angebot zugehörige Warengruppe „Möbel/Einrichtung“ wird durch vier Betriebe in Niederkrüchten vertreten (ca. 8 %). Diese erzielen auf etwa 11 % der Gesamtverkaufsfläche (ca. 1.235 m²) einen Umsatzanteil von rund 5 % (ca. 4,9 Mio. EUR). Die Betriebsstruktur zeigt ein Nebeneinander von zwei größeren Fachgeschäften/Fachmärkten (jedoch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit) mit den Angebotsschwerpunkten bei Hausrat bzw. Einrichtungsbedarf/

Heimtextilien und zwei kleinen Fachgeschäften auf.

- Auf die Warengruppe „Bau-, Gartenbedarf und Autozubehör“ entfallen 5 Betriebe (10 %), 1.645 m² Verkaufsfläche (ca. 15 %) und etwa 3,3 Mio. EUR Umsatz (ca. 7 %). Dass die Umsatzbedeutung im Vergleich mit der Betriebszahl und der Verkaufsflächenausstattung geringer ausfällt, ist auf eine im Branchenvergleich niedrige Flächenproduktivität zurückzuführen. Der größte Anbieter ist ein Raiffeisenmarkt (großflächig), der durch einen größeren Fachanbieter für Fliesen und drei kleinere Fachbetriebe ergänzt wird.

3.2 Verteilung des Einzelhandels im Gemeindegebiet

Die räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Niederkrüchten weist eine starke Konzentration auf die beiden Siedlungsschwerpunkte Elmpt und Niederkrüchten sowie darüber hinaus auf den Ortsteil Dam auf. In den übrigen zehn Ortsteilen sind nur vereinzelt Einzelhandelsbetriebe ansässig.

Tabelle 6: Räumliche Verteilung des Einzelhandels in der Gemeinde Niederkrüchten

Warengruppe	Anz. Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. EUR	in %
Ortsteil Dam	13	25,0	5.540	48,8	25,6	52,2
Ortsteil Elmpt	18	34,6	2.810	24,7	11,5	23,4
Ortsteil Niederkrüchten	14	26,9	2.710	23,9	11,4	23,2
Sonstige Ortsteile	7	13,5	295	2,6	0,6	1,2
Summe	52	100,0	11.355	100,0	49,0	100,0

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016 (Ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Im Ortsteil Elmpt ist im Vergleich der Ortsteile die größte Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben in der Gemeinde Niederkrüchten erkennbar (rund 34,6 %). In den beiden Ortsteilen Niederkrüchten und Dam sind jeweils rund ein Viertel aller Einzelhandelsbetriebe verortet, während in allen übrigen Ortsteilen nur insgesamt sieben Betriebe (ca. 14 %) ansässig sind.

Die große Einzelhandelsbedeutung des Ortsteils Dam wird jedoch durch die Verkaufsflächen- und Umsatzanteile von jeweils rund 50 % deutlich. Die Anteile in Elmpt und Niederkrüchten betragen dagegen jeweils nur rund ein Viertel der Gesamtausstattung, die der übrigen Ortsteile nur rund 3 % von den Verkaufsflächen und etwa 1 % der Umsätze.

3.3 Struktur und Verteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Handel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Nach der aktuellen Rechtsprechung ist bei einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² von der Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebs auszugehen. Sie können je nach sortimentsbezogener Ausrichtung und Standortlage wichtige Magnetfunktionen für den kleinstrukturierten Facheinzelhandel in ihrem Standortumfeld übernehmen.

Dem großflächigen Einzelhandel ist in der Gemeinde Niederkrüchten eine zunehmende Bedeutung beizumessen. Vier Betriebe (rund 8 %) belegen eine Verkaufsfläche mit mindestens 800 m². Durch diese Betriebe wird insgesamt eine Verkaufsfläche von etwa 3.700 m² belegt; dies entspricht einem Anteil von etwa einem Drittel an der gesamten Verkaufsfläche. Der Umsatz des großflächigen Einzelhandels von etwa 22,6 Mio. EUR beschreibt einen Anteil am Gesamtumsatz von rund 46 %.

Die hohen Umsatzanteile erklären sich maßgeblich aus der Struktur und Branchenzugehörigkeit der großflächigen Betriebe. Es handelt sich um drei Lebensmitteldiscounter, deren Betreiber in der jüngeren Vergangenheit in die Rentabilität ihrer Standorte investiert haben und deren Flächenproduktivität im Vergleich mit den meisten anderen Niederkrüchtener Einzelhandelsbetrieben höher ist. Ebenfalls großflächig ist ein Raiffeisenmarkt, der jedoch nicht die Umsatzbedeutung der drei Lebensmitteldiscounter aufweist.

3.4 Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Niederkrüchten

Im Folgenden werden die Verkaufsflächen und Umsätze auf der Ebene der Warengruppen betrachtet. Hierbei werden die bereinigten Verkaufsflächen bzw. Umsätze aufgezeigt. So wird beispielsweise der bei Lebensmittel-SB-Märkten (in Niederkrüchten: Lebensmitteldiscounter und Supermärkte) erwirtschaftete Umsatz mit Konsumgütern (z. B. Drogeriewaren) den jeweiligen Warengruppen zugeordnet.

Tabelle 7: Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Niederkrüchten

Warengruppe	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m ²	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel	5.135	45,2	26,1	5,3
Gesundheit/Körperpflege	980	8,6	7,1	14,5
Blumen/Zoobedarf	485	4,3	1,0	2,0
Bücher/Schreibwaren/Büro	195	1,7	0,9	1,8
Bekleidung/Schuhe/Schmuck	1.025	9,0	2,3	4,7
Sport/Freizeit/Spiel	550	4,8	1,5	3,1
Elektrowaren	760	6,7	3,5	7,1
Möbel/Einrichtung*	940	8,3	2,7	5,5
Bau-/Gartenbedarf/Autozubehör	1.285	11,3	3,8	7,8
Summe	11.355	100,0	49,0	100,0

Anm.: Ergebnisse auf 5 m² gerundet

* Der Anbieter Fernseh Bos wird den Betrieb kurzfristig einstellen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016 (Ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Im Hinblick auf die bereinigte Verkaufsflächenausstattung und die bereinigten Umsätze der Gemeinde Niederkrüchten ist festzuhalten, dass die Anteile der einzelnen Warengruppen sich im Vergleich zur Einzelhandelsausstattung nach Angebotsschwerpunkt im Saldo teilweise deutlich verändern. So

liegt die bereinigte Verkaufsfläche der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ von etwa 5.135 m² rund 11 % unter dem Wert der Verkaufsfläche differenziert nach Angebotsschwerpunkt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die in dieser Gruppe enthaltenen strukturprägenden Anbieter



(Lebensmittel-SB-Märkte) neben Nahrungs- und Genussmitteln auch einen größeren Anteil an Non-food-Sortimenten in ihrem Angebot aufweisen. Dieser Anteil wird bei der Darstellung der bereinigten Einzelhandelsausstattung den entsprechenden Warengruppen zugeordnet.

Die gleichen Effekte sind in den Branchen Möbel/Einrichtung und Bau-/Gartenbedarf/Autozubehör erkennbar. Auch hier liegt die bereinigte Verkaufsfläche unter der Verkaufsfläche nach dem Branchenschwerpunkt. Dies ist insbesondere auf die größten branchenbezogenen Anbieter Centershop oder Raiffeisenmarkt zurückzuführen, die auch ausgedehnte Randsortimentsverkaufsflächen belegen, wie zum Beispiel für Spielwaren oder Elektronik.

In allen anderen Branchen ist somit die gegenteilige Entwicklung erkennbar. Durch die Verkaufsflächen in Mehrbranchenunternehmen ist die bereinigte Verkaufsfläche jeweils größer als die Verkaufsfläche nach Angebotsschwerpunkt.

Insbesondere der Wert in der Warengruppe „Elektrowaren“ erhöht sich bei dieser Aufteilung und bestätigt eine hohe Marktbedeutung fachfremder Anbieter. Auch in den übrigen Warengruppen, mit Ausnahmen von „Bau-/Gartenbedarf/Autozubehör“ sowie „Bekleidung/Schuhe/Schmuck“, ergeben sich im Saldo leicht höhere Verkaufsflächenzahlen. Einhergehend mit den Veränderungen der Verkaufsfläche sind auch die Abweichungen der bereinigten Umsätze zu betrachten.

3.5 Einzugsbereich und Kaufkraft

Die Versorgungsfunktionen des Niederkrüchtener Einzelhandels sind im Wesentlichen auf das eigene Gemeindegebiet begrenzt, diese Annahme wurde bei der Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts im Jahr 2014 durch eine Kundenwohnort-erhebung im Einzelhandel bestätigt.

Gleichwohl kann sich aufgrund der Angebots- und Wettbewerbssituation, der Verkehrsverbindungen, den Siedlungsräumen und der Pendlerverflechtungen für einige Einzelhandelsbetriebe und -standorte eine Ausstrahlungskraft begründen, die über das Gemeindegebiet hinausreicht. Dies gilt zum Beispiel für den Agglomerationsstandort im Gewerbegebiet Dam.

Der Kerneinzugsbereich des Niederkrüchtener Einzelhandels umfasst somit die rund 15.200 Einwohner der Gemeinde.

Damit wird an der Abgrenzung des Einzugsgebiets aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2014 festgehalten.

Die Kaufkraft ist der wichtigste Indikator für das Konsumpotenzial der in einem abgegrenzten Raum lebenden Bevölkerung. Unter Berücksichtigung der Ausgaben für Wohnen, Versicherungen, Pkw-Unterhalt, Reisen und Dienstleistungen wird das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial ermittelt, d. h. jene Einkommensanteile, die auch im stationären Einzelhandel nachfragewirksam werden. Die Basis für die Berechnung der regionalen Kaufkraft bilden die Daten der amtlichen Lohn- und Einkommensstatistik, ergänzt um die staatlichen Transferleistungen (z. B. Renten, Arbeitslosengeld und -hilfe, Kindergeld, Wohngeld, BAföG usw.). Nach eigenen Berechnungen und Veröffentlichungen der GfK Geo-Marketing GmbH, Bruchsal, betrug die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft im Jahr 2015 in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. 5.775 EUR. Bei Unterteilung des gesamten Bedarfsgüterbereichs in Nahrungs- und Genussmittel einerseits und in Non-Food andererseits entfallen mit ca. 2.090 EUR ca. 36 % auf Lebensmittel und mit ca. 3.685 EUR ca. 64 % auf Nonfood-Sortimente.

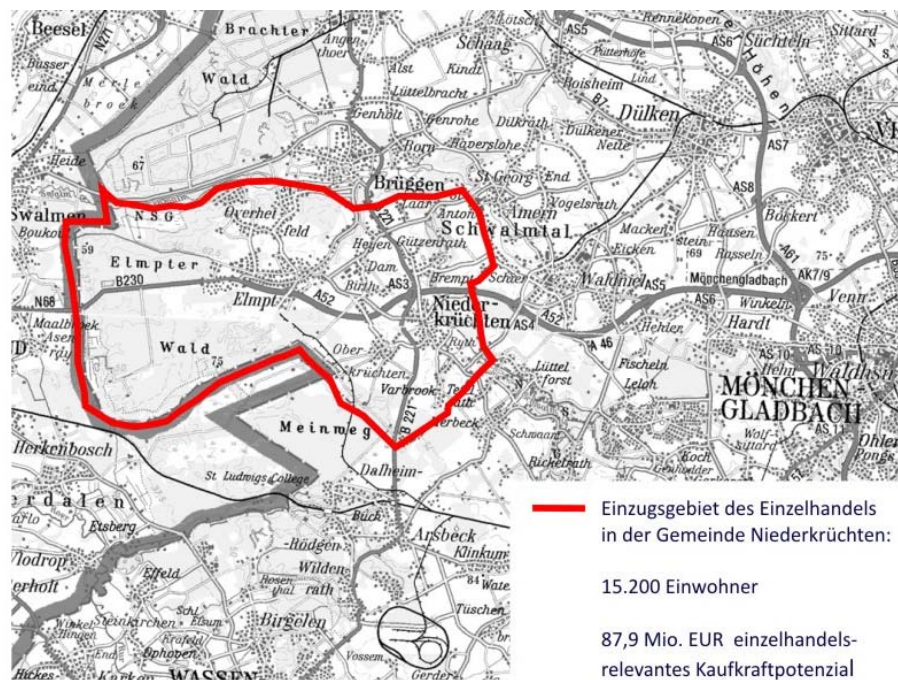
Die Kaufkraftkennziffer stellt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer Kommune im Vergleich zum Bundesdurchschnitt dar. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für die Gemeinde Niederkrüchten beträgt nach Angaben der Michael Bauer Research GmbH 2016 ca. 100,2. Das bedeutet, die durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt um rund 0,2 % über dem Bundesdurchschnitt. Aufgrund der Preiselastizität der Nachfrage sind in den einzelnen Sortimenten Abweichungen in beide Richtungen möglich.

Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl ergibt sich eine örtliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Niederkrüchten von ca. 87,9 Mio. EUR. Zum Vergleich mit den Daten der Vorläuferuntersuchung ist anzuführen, dass die einzelhandelsrelevante Kaufkraft seinerzeit bei ca. 81,3 Mio. EUR lag. Die Differenz ergibt sich (bei einem Bevölkerungsrückgang

von rund 15.380 auf heute 15.200 Einwohner) auf dem im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gestiegenen Kaufkraftkoeffizient (2014: 99,3) und insbe-

sondere aus dem stetigen Wachstum der Pro-Kopf-Ausgaben in Deutschland im Einzelhandel (2014: ca. 5.320 EUR).

Abbildung 9: Einzugsgebiet des Niederkrüchter Einzelhandels



Quelle: Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen, Einwohnerzahlen der Gemeinde Niederkrüchten (2016), Kaufkraftkennziffern der Michael Bauer Research GmbH (2016), Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Tabelle 8: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial

Sortiment	Pro-Kopf-Ausgaben (EUR/Jahr)	Gesamtausgaben Niederkrüchten (EUR/Jahr)
Lebensmittel, Getränke, Spirituosen, Tabak, Lebensmittelspezialanbieter, Reformwaren	1.700	25,9
Brot- und Backwaren	220	3,4
Fleisch- und Wurstwaren	170	2,6
Nahrungs- und Genussmittel insg.	2.090	31,8
Körperpflege, Parfümerie/Kosmetik, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel	235	3,6
Pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren/Orthopädie, Optik, Hörgeräte	628	9,6
Gesundheit/Körperpflege insg.	863	13,1
Blumen	46	0,7
Zoobedarf, Tiernahrung	51	0,8
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf insg.	97	1,5
Bücher, Zeitschriften, Zeitungen	108	1,6



Sortiment	Pro-Kopf-Ausgaben (EUR/Jahr)	Gesamtausgaben Niederkrüchten (EUR/Jahr)
Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel	92	1,4
Bücher/Schreibwaren/Büro insg.	200	3,0
Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Sonstiges	437	6,7
Schuhe/Lederwaren/Taschen/Koffer	142	2,2
Sportbekleidung, Sportschuhe	41	0,6
Uhren, Schmuck	55	0,8
Sonstiges	30	0,5
Bekleidung, Schuhe, Sport insg.	705	10,7
Großteilige Camping- und Sportgeräte, Fahrräder und Zubehör, kleinteilige Camping- und Sportgeräte	77	1,2
Freizeit, Spielwaren	108	1,6
Sport/Freizeit/Spiel insg.	185	2,8
Elektrogroß- und -kleingeräte (weiße Ware)	125	1,9
Leuchten	31	0,5
Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger (braune Ware)	177	2,7
Computer und Zubehör (graue Ware)	104	1,6
Telefone	31	0,5
Foto	57	0,9
Elektrowaren	525	8,0
Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Geschenkartikel	83	1,3
Haus-, Heimtextilien, Teppiche	83	1,3
Bettwaren, Matratzen, Möbel, Küchen	322	4,9
Kunst/Antiquitäten, Bilder(-rahmen)	31	0,5
Möbel/Einrichtung insg.	520	7,9
Bau- und Heimwerkerbedarf, Kaminöfen und Zubehör, Sicht- und Sonnenschutz, Sonstiges	349	5,3
Tapeten, Bodenbeläge, Teppichboden	46	0,7
Gartenbedarf	103	1,6
Autozubehör	92	1,4
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör insg.	590	9,0
Summe EH-Waren insgesamt	5.775	87,9

Quelle: Daten: Pro-Kopf-Ausgaben GfK Gesellschaft für Konsumforschung 2016 und eigene Berechnungen, Kaufkraftkennziffer der Michael Bauer Research GmbH 2016, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

3.6 Zentralität des Niederkrüchtener Einzelhandels

Stellt man die durch den Einzelhandel in der Gemeinde Niederkrüchten erzielten warengruppenspezifischen Umsätze der in der Gemeinde vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber, ergibt sich die sogenannte Zentralität für die Sortimente. Liegt die Zentralität über 100, so ist der

Umsatz des Einzelhandels in Niederkrüchten in dem jeweiligen Sortiment höher als die in der Gemeinde vorhandene Kaufkraft. Dies bedeutet, dass im Saldo mehr Kaufkraft von außen hinzukommt als aus dem Stadtgebiet abfließt. Bei einer Zentralität unter 100 ist der im jeweiligen Sortiment generierte Umsatz geringer als die vorliegende sortimentsbezogene Kaufkraft.

Tabelle 9: Zentralitätskennziffern nach Warengruppen

Warengruppe	Umsatz in Mio. EUR*	Kaufkraft in Mio. EUR	Umsatz/Kaufkraft- Relation
Nahrungs- und Genussmittel	26,1	31,8	82,0
Gesundheit/Körperpflege	7,1	13,1	53,9
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	1,0	1,5	67,6
Bücher/Schreibwaren/Büro	0,9	3,0	29,8
Bekleidung/Schuhe/Schmuck	2,3	10,7	21,4
Sport/Freizeit/Spiel	1,5	2,8	54,8
Elektrowaren	3,5	8,0	44,1
Möbel/Einrichtung	2,7	7,9	34,4
Bau-/Gartenbedarf/Autozubehör	3,8	9,0	42,6
Summe	49,0	87,9	55,7

Anm.:* bereinigte Umsätze; Umsätze eines Mehrbranchenunternehmens werden aufgeteilt auf Warengruppen

Quelle: Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016 (Ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Die Gesamtzentralität von 55,7 spiegelt insgesamt die grundzentrale Versorgungsfunktion der Gemeinde Niederkrüchten wider.

Die Zentralitäten der Branchen zeigen die Unterschiede im Umsatz-/Kaufkraft-Verhältnis in zusammengefasster Form: In der Branche Nahrungs- und Genussmittel wird eine Zentralität von ca. 82 % erreicht. Dieser Wert lässt sich auf mehrere leistungsstarke Lebensmittel-SB-Betriebe im Gemeindegebiet zurückzuführen, hat sich jedoch in Folge der Schließung eines Supermarkts in den vergangenen Jahren rückläufig entwickelt (vgl. Kapitel 3.8.2). In Grundzentren üblich ist, dass die Zentralitäten in den übrigen Warengruppen teilweise deutlich hinter der Zentralität der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zurückbleiben: Lediglich in der Branche Blumen/Zoobedarf wird, bezogen auf die ge-

samte Zentralität des Niederkrüchtener Einzelhandels, ein überdurchschnittlicher Wert mit ca. 68 % erzielt, der sich auf die Leistungsfähigkeit mehrerer Fachbetriebe und des Raiffeisenmarkts zurückführen lässt. Besonders niedrige Zentralitäten können für die Branchen Bekleidung/Schuhe/Schmuck sowie Bücher/Schreibwaren/Büro ermittelt werden, die durch eine unterdurchschnittliche Verkaufsfächenausstattung und die geringe Anzahl entsprechender Fachgeschäfte und Sortimente zu erklären sind.

3.7 Kaufkraftbewegungen in Niederkrüchten

Die Zentralität trifft noch keine Aussage darüber, in welchem Umfang die örtliche Kaufkraft gebunden werden kann. Hierzu ist eine Differenzierung zwischen Umsätzen, die mit Kunden aus dem Gemeindegebiet erzielt werden, und Kunden von außerhalb



erforderlich. Die Einschätzung dieser Aufspaltung erfolgt wiederum mit Hilfe der gutachterlichen Bewertung der Angebots- und Wettbewerbssituation. Die Ergebnisse der Einzelbetriebe werden auf der Ebene der Branchen zusammengeführt.

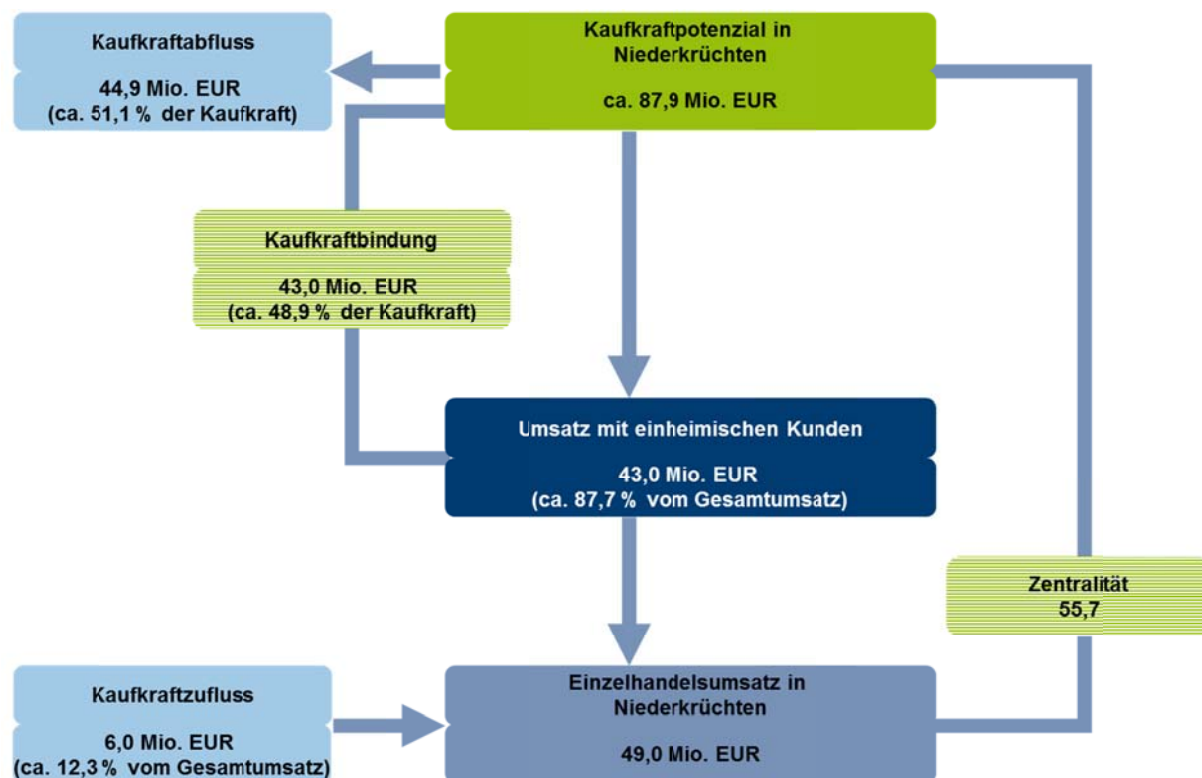
Bei der Darstellung der Kaufkraftbewegungen wird der Umsatz des Niederkrüchtener Einzelhandels zugrunde gelegt. Der Umsatz mit auswärtigen Kunden wird subtrahiert, sodass im Ergebnis der Umsatz, der durch die Niederkrüchtener Bürger generiert wird, der Kaufkraft der Bevölkerung der Gemeinde Niederkrüchten gegenübergestellt werden kann.

Der Einzelhandel in der Gemeinde Niederkrüchten hat im Jahr 2015 insgesamt ca. 49 % der in der Gemeinde Niederkrüchten vorhandenen Kaufkraft gebunden. Somit fließt ein Anteil von ca. 51 % der Kaufkraft in konkurrierende Einkaufsorte ab. Ein Anteil von rund 12,3 % des Einzelhandelsumsatzes lässt sich als Kaufkraftzufluss, das heißt als Umsatz mit auswärtigen Kunden, ableiten.

Die Kaufkraftbewegungen, differenziert nach Branchen, sind der folgenden Tabelle zu entnehmen. Die höchsten Kaufkraftbindungsquoten in der Gemeinde Niederkrüchten werden erwartungsgemäß in den Branchen des kurzfristigen Bedarfs erreicht. Für die Branche Nahrungs- und Genussmittel wird mit ca. 71 % die höchste Kaufkraftbindung im Branchenvergleich erreicht. In den Branchen Gesundheit/Körperpflege und Blumen/Zoobedarf ergeben sich Bindungsquoten von ca. 49 % bzw. ca. 62 %. Bei den dem mittelfristigen Bedarfsbereich zugeordneten Branchen Bücher/Schreibwaren/Büro sowie Bekleidung/Schuhe/Schmuck sinken die Bindungsquoten auf ca. 28 %, bzw. 19 %. Für die Branche Sport/Spiel/Freizeit kann eine Bindung von ca. 48 % angenommen werden.

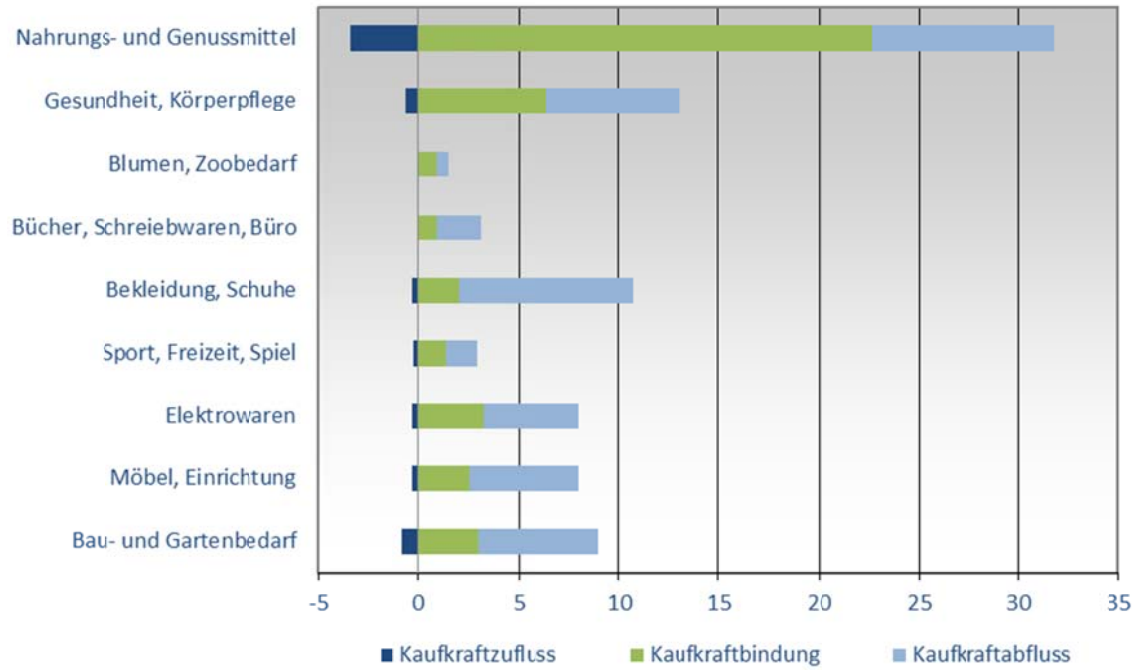
Innerhalb der Branchen des überwiegend langfristigen Bedarfs wird für Elektrowaren eine Bindungsquote von ca. 40 % errechnet. Für die Branchen Möbel/Einrichtung und Bau-, Gartenbedarf und Autozubehör ergeben sich Bindungsquoten von ca. 31 % bzw. ca. 33 %.

Abbildung 10: Kaufkraftbewegungen in Niederkrüchten im Überblick



Quelle: Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Abbildung 11: Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen (in Mio. EUR)



Quelle: Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016



Tabelle 10: Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. EUR	Umsatz in Mio. EUR	Sortiments- umsatz in Mio. EUR	Kaufkraftbindung in Niederkrüchten		Kaufkraftabfluss		Umsatz mit auswärtigen Kunden	
				in Mio. EUR	in % der Kaufkraft	in Mio. EUR	in % der Kaufkraft	in Mio. EUR	in % des Umsatzes
Nahrungs- und Genussmittel	31,8	32,8	26,1	22,7	71,4	9,1	28,6	3,4	13,0
Gesundheit/Körperpflege	13,1	5,1	7,1	6,4	49,1	6,7	50,9	0,6	9,0
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	1,5	0,5	1,0	0,9	62,2	0,6	37,8	<0,1	8,0
Bücher/Schreibwaren/Büro	3,0	0,0	0,9	0,9	28,3	2,2	71,7	<0,1	5,0
Bekleidung/Schuhe/Schmuck	10,7	1,5	2,3	2,0	19,0	8,7	81,0	0,3	11,0
Sport/Freizeit/Spiel	2,8	0,7	1,5	1,4	48,2	1,5	51,8	0,2	12,0
Elektrowaren	8,0	2,9	3,5	3,2	40,1	4,8	59,9	0,3	9,0
Möbel/Einrichtung	7,9	2,4	2,7	2,5	30,9	5,5	69,1	0,3	10,0
Bau-/Gartenbedarf/Autozubehör	9,0	3,3	3,8	3,0	33,2	6,0	66,8	0,8	22,0
Summe	87,9	49,0	49,0	43,0	48,9	44,9	51,1	6,0	12,3

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

3.8 Entwicklung des Niederkrüchtener Einzelhandels im Zeitraum 2013 bis 2016

3.8.1 Einzelhandelsausstattung und betriebliche Leistungsfähigkeit

Der Einzelhandelsbestand in Niederkrüchten hat sich seit der im Einzelhandelskonzept 2014 veröffentlichten Einzelhandelsdaten (Erfassung erfolgte im Jahr 2013) wie folgt verändert:

- Die Anzahl der Betriebe hat um einen Betrieb von 51 auf 52 zugenommen.
- Die Verkaufsfläche im Gemeindegebiet ist um 740 m² Verkaufsfläche größer als im Jahr 2013. Dies entspricht einer prozentualen Steigerung von etwa 7%.
Zudem hat der Umsatz der Betriebe von ca. 44,7 Mio. EUR auf aktuell ca. 49,0 Mio. EUR zugenommen. Es kommt zu einem Umsatzzuwachs von ca. 9,6%. Preisbereinigt beträgt die Umsatzsteigerung ca. 6%.

Tabelle 11: Veränderungen der Einzelhandelsausstattung und der betrieblichen Leistungsfähigkeit

Kategorie	2013	2016	Differenz
Anzahl Betriebe	51	52	+ 1
Gesamtverkaufsfläche in m ²	10.615	11.355	+ 740 m ²
Gesamtumsatz in Mio. EUR	44,7	49,0	+ 4,3
Einzelhandelsausstattung in m² (bereinigte Werte)	2013	2016	Differenz
Nahrungs- und Genussmittel	5.135	5.135	-
Gesundheit/Körperpflege	970	980	+ 10
Blumen/Zoobedarf	495	485	- 10
Bücher/Schreibwaren/Büro	215	195	- 20
Bekleidung/Schuhe/Schmuck	410	1.025	+ 615
Sport/Freizeit/Spiel	520	550	+ 30
Elektrowaren	740	760	+ 20
Möbel/Einrichtung	940	940	-
Bau-/Gartenbedarf/Autozubehör	1.190	1.285	+ 95

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016, Datengrundlage: Einzelhandelsbestandsenerhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In Tabelle 11 sind die warengruppenspezifischen Verkaufsflächenentwicklungen seit 2013 auf Basis der bereinigten Verkaufsflächen dargestellt. Folgende prägnante Charakteristika sind für einzelne Warengruppen zusammenzufassen:

In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird durch eine absolut konstante Verkaufsflächenausstattung seit 2013 die tatsächlich vielfältige Entwicklung „verschleiert“: Im Ortsteil Niederkrüchten ist ein Supermarkt geschlossen, bereits zuvor ein Lebensmittel-discounter verlagert und erweitert worden. Zusätzlich haben im Gewerbegebiet Dam beide Lebensmittel-discounter ihre Verkaufsflächen erweitert.

Der intensivste Ausbau der Verkaufsflächenausstattung ist für die Warengruppe Bekleidung/Schuhe/Schmuck zu konstatieren. Dafür sind primär die Ansiedlungen eine Bekleidungs- und eines Schuhfachmarkts im Gewerbegebiet Dam verantwortlich. Gleichzeitig ist es auch die Schließung eines Fachgeschäfts in Niederkrüchten vollzogen worden.

Die Verkaufsflächenerweiterung in der Warengruppe Sport/Spiel/Freizeit ist primär auf die Verlagerung und Erweiterung eines Fahrradfachgeschäfts zurückzuführen.

Schließlich ist in der Warengruppe Bau-/Gartenbedarf/Autozubehör auf die Ansiedlung eines Fachgeschäfts (für Kamine/ Öfen) in Elmt und den ent-



sprechenden warengruppenspezifischen Verkaufsflächen ausbau zu verweisen.

Die Verkaufsflächenentwicklungen in den übrigen Warengruppen sind primär auf die Schließungen/Erweiterungen/Angebotsänderungen der Mehrbranchenbetriebe zurückzuführen (zum Beispiel die Schließung von Kaisers und die Erweiterungen von Netto, Lidl und Aldi sowie Veränderungen der Sortimentsstruktur bei Centershop und Raiffeisen-Markt).

3.8.2 Marktbedeutung des Niederkrüchter Einzelhandels

Entsprechend der dargestellten Verkaufsflächenentwicklungen in Verbindung mit der entsprechenden Umsatzveränderung errechnet sich im Jahr 2016 auch eine teilweise gegenüber dem Jahr 2014 abweichende Marktbedeutung des Niederkrüchter Einzelhandels. Diese kann durch die Relation von Umsatz und Kaufkraft ausgedrückt werden.

Dabei sind die prägnanten Veränderungen in den Warengruppen nachvollziehbar, in denen sich auch nachvollziehbare Veränderungen der Angebotsstruktur eingestellt haben.

Es ist zusätzlich darauf zu verweisen, dass bei der Darstellung der Marktbedeutung auch das jeweilig aktuelle Nachfragepotenzial in die Berechnung einfließt. So ist insbesondere die geringere Marktbedeutung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel einerseits auf die Schließung eines Supermarkts, andererseits jedoch auch auf die Zunahme der sortimentsbezogenen Pro-Kopf-Ausgaben und des Kaufkraftkoeffizienten in Niederkrüchten zurückzuführen, die insgesamt in einem höheren warengruppenspezifischen Nachfragevolumen münden.

Insgesamt ist durch die Gegenüberstellung einer Umsatz/Kaufkraft-Relation von 55,0 im Jahr 2014 und 55,7 im Jahr 2016 von einer nahezu unveränderte Marktbedeutung des Niederkrüchter Einzelhandels auszugehen.

Tabelle 12: Veränderung der Umsatz/Kaufkraft-Relation seit 2014

Warengruppenbezeichnung in 2014	Umsatz/Kaufkraft-Relation in %		Merkmal
	2014	2016	
Nahrungs- und Genussmittel	90,1	82,0	Schließung Kaisers, Vergrößerungen Lidl und Aldi (Dam), Verlagerung/Erweiterung Netto (Niederkrüchten)
Gesundheit/Körperpflege	52,7	53,9	-
Blumen/Zoobedarf	65,6	67,6	-
Bücher/Schreibwaren/Büro	28,9	29,8	-
Bekleidung/Schuhe/Schmuck	11,8	21,4	Ansiedlung Bekleidungs- und Schuhfachmarkt (Dam), Schließung von zwei Fachgeschäften
Sport/Freizeit/Spiel	49,7	54,8	Verlagerung/Vergrößerung Fahrradfachgeschäft (Dam)
Elektrowaren	44,7	44,1	-
Möbel/Einrichtung	32,1	34,4	-
Bau-/Gartenbedarf/Autozubehör	37,6	42,6	Ansiedlung für Fachgeschäft Öfen und Kamine-
Summe	55,0	55,7	-

Quelle: Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

3.9 Entwicklungsperspektiven des Niederkrüchtener Einzelhandels bis zum Jahr 2030

Der zukünftige Verkaufsflächenbedarf in der Gemeinde Niederkrüchten hängt von einer Reihe unterschiedlicher Parameter ab; dazu zählen die betriebstypenbezogene Verkaufsflächenentwicklung, die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung im Einzugsgebiet sowie die Entwicklung der Flächenproduktivitäten.

Die Prognose des künftigen Verkaufsflächenbedarfs bildet eine wichtige Grundlage für die räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche: So sind bei hohem Zusatzbedarf nicht nur die evtl. vorhandenen Verlagerungs- und Erweiterungsabsichten bereits ansässiger Betriebe zu berücksichtigen, sondern auch Reserveflächen für ansiedlungswillige Betriebe vorzusehen. Geht der Trend jedoch in Richtung einer rückläufigen Verkaufsflächenentwicklung, kann sich die räumliche Abgrenzung stärker am Bestand orientieren. Des Weiteren ermöglichen die Orientierungswerte zur branchenbezogenen Verkaufsflächenentwicklung dem örtlichen Einzelhandel, aber auch Filialisten, die Marktchancen von Ansiedlungs- und Erweiterungsplanungen besser einzuschätzen.

3.9.1 Übergeordnete Entwicklungen

Von folgenden Annahmen und Rahmenbedingungen wird bei der Prognose des Verkaufsflächenpotenzials in Niederkrüchten bis zum Jahre 2030 ausgegangen:

- *Verkaufsflächenentwicklung im Einzelhandel:* In den Jahren 2004 bis 2015 lag der Verkaufsflächenanstieg in der Bundesrepublik Deutschland bei rund 0,8 % pro Jahr (*Hauptverband des Deutschen Einzelhandels HDE 2015*). Im Vergleich mit den vorangegangenen beiden Jahrzehnten hat sich das Wachstumstempo damit deutlich verlangsamt.
- *Bevölkerungsentwicklung:* Die dargestellte Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Niederkrüchten beschreibt einen Bevölkerungszuwachs, sodass sich stärkende Rahmenbedingungen durch die Einwohnerschaft und Hauptzielgruppe des Niederkrüchtener Einzelhandels ergeben.

- *Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Niederkrüchten:* Die reale einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Bundesgebiet hat sich im letzten Jahr nach einer langen Phase der Stagnation tendenziell positiv entwickelt. Gleichwohl liegen zur sozialen Struktur der künftigen Bevölkerung keine Informationen vor, sodass auch für die kommenden Jahre bis 2030 keine Veränderung der realen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben angenommen wird. Der Kaufkraftkoeffizient für die Gemeinde Niederkrüchten, der die Abweichung der Verbrauchsausgaben der Niederkrüchtener Bürger vom Bundesdurchschnitt aufzeigt, hat sich in den vergangenen Jahren leicht positiv entwickelt und liegt jetzt knapp über dem Bundesdurchschnitt.
- *Aktuelle Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung:* Sollte sich die aktuelle Situation mit Zuzügen von Flüchtlingen in das Bundesgebiet fortsetzen, ist zwar mit einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen, nicht aber mit einem gleichermaßen ausgeprägten Anstieg von Kaufkraft. Höhere Bevölkerungszahlen dürften daher mit geringeren Pro-Kopf-Ausgaben oder Kaufkraftkoeffizienten einhergehen, sodass sich tendenziell positivere Bedingungen für den Einzelhandel ergeben, die sich jedoch nicht belastbar quantifizieren lassen.
- *Umsatzentwicklung und Verkaufsflächenproduktivität:* Das reale Umsatzvolumen hat sich bundesweit in den vergangenen Jahren rückläufig entwickelt. In vielen Branchen ist die untere Schwelle der durchschnittlichen Flächenproduktivität erreicht. Mit der Intensivierung der Konzentrations- und Marktverdrängungsprozesse wird es zukünftig zu weiteren Betriebsaufgaben und Filialnetzoptimierungen kommen, die teilweise auch wieder steigende Flächenleistungen auslösen werden.

3.9.2 Umsatzentwicklung und Verkaufsflächenpotenzial bis zum Jahre 2030

Um die örtlichen Besonderheiten der Gemeinde Niederkrüchten bei der Berechnung des zukünftigen Verkaufsflächenbedarfs zu berücksichtigen, werden auf Basis der Bevölkerungsprognose zwei Szenarien der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung unterschieden. Durch den Ansatz eines „Moderate case“



wird nur ein leicht zunehmender Marktanteil des Niederkrüchtener Einzelhandels angesetzt, der auch als Stabilisierung der derzeitigen Positionierung betitelt werden kann. Eine Ausnahme bilden die nahversorgungsrelevanten Sortimente. Für diese wird auch im „Moderate Case“ ein Ausbau der Marktanteile prognostiziert und empfohlen.

Das Szenario „Best case“ dagegen beschreibt branchenbezogene Maximalwerte der Marktbedeutung, die der Niederkrüchtener Einzelhandel im Jahr 2030 erreichen kann.

Beide Szenarienrechnungen erfolgen unter Berücksichtigung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde Niederkrüchten. Diese schließt aus raumordnerischer Perspektive insbesondere in den Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs eine intensivere Wettbewerbsbedeutung in der Regel aus.

Unter der Annahme eines stabilen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkoeffizienten von 100,2 und einer Bevölkerungszahl im Jahr 2030 von rund 15.545 Einwohnern kann somit je nach Annahme der Marktbedeutung eine Kaufkraftbindung zwischen ca. 55 % und ca. 60 % angesetzt werden.

Tabelle 13: Modellrechnung der Verkaufsflächenpotenziale bis 2030

Warengruppe	Kaufkraftbindung 2016		Kaufkraftzufluss 2016 in Mio. EUR	Kaufkraft 2016	Kaufkraft 2030	Maximale Kaufkraftbindung 2030 in %		Umsatz 2030 in Mio. EUR		Umsatzzuwachs gegenüber 2016 in Mio. EUR		Verkaufsflächenpotenzial in m ² *	
	in % der Kaufkraft	in Mio. EUR				moderate case	best case	moderate case	best case	moderate case	best case	moderate case	best case
Nahrungs- und Genussmittel	71,4	22,7	3,4	31,8	32,5	80,0	90,0	29,4	32,7	3,3	6,6	735	1.455
Gesundheit/Körperpflege	49,1	6,4	0,6	13,1	13,4	50,0	55,0	7,4	8,0	0,3	0,9	65	235
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	62,2	0,9	<0,1	1,5	1,5	65,0	65,0	1,1	1,1	0,1	0,1	35	35
Bücher/Schreibwaren/Büro	28,3	0,9	<0,1	3,0	3,1	30,0	35,0	1,0	1,1	0,1	0,2	30	90
Bekleidung/Schuhe/Schmuck	19,0	2,0	0,3	10,7	11,0	25,0	30,0	3,0	3,5	0,7	1,2	350	625
Sport/Freizeit/Spiel	48,2	1,4	0,2	2,8	2,9	50,0	50,0	1,6	1,6	0,1	0,1	35	35
Elektrowaren*	40,1	3,2	0,3	8,0	8,2	43,0	45,0	3,8	4,0	0,3	0,5	90	135
Summe**	48,9	43,0	6,0	87,9	89,9	53,3	58,6	53,9	58,7	4,9	9,7	1.415	2.685

* Anm.: Berechnung des Verkaufsflächenpotenzials auf Basis durchschnittlicher branchenbezogener Flächenproduktivitäten im Einzelhandel, Ca.-Werte

**Summenausweis inkl. der Warengruppen Möbel/Einrichtung und Bau-/Gartenbedarf, für die keine gesonderten Berechnungen erfolgen, weil aufgrund der fehlenden Zentrenrelevanz der Sortimente grundsätzlich keine Begründung zukünftiger Verkaufsflächen-/Umsatzpotenziale aus städtebaulichen Beweggründen möglich ist. Für beide Sortimente wird in der Gesamtberechnung eine konstante Marktbedeutung bis 2030 angenommen.

Quelle: Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016 (Ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)



Die Umsatzprognose für das angenommene Szenario ergibt folgendes Ergebnis:

Je nach Marktbedeutung ist für das Jahr 2030 ein Einzelhandelsumsatz in Niederkrüchten zwischen 53,9 und 58,7 Mio. EUR zu prognostizieren. Die Entwicklungspotenziale werden aus der Versorgungsbedeutung des Einzelhandelsstandorts und der regionalen Wettbewerbssituation sowie unter Berücksichtigung spezifischer betriebswirtschaftlicher Anforderungen für die einzelnen Branchen abgeleitet. Im Vergleich zu heute wird der Umsatz zwischen 10,0 und 19,8 % steigen (ca. 4,9 und 9,7 Mio. EUR).

Unter Verwendung durchschnittlicher Verkaufsflächenproduktivitäten lässt sich für die definierten Szenarien ein Verkaufsflächenbedarf aus den Varianten der prognostizierten Umsatzerwartungen berechnen.

Die branchenbezogene Darstellung soll im Rahmen einer Modellrechnung verdeutlichen, welche Angebotsbereiche stärker als andere von einem Verkaufsflächenausbau profitieren bzw. in welchen Bereichen Flächenpotenziale generiert werden können, je nach Variante.

Folgende Aussagen sind für die Branchen zu treffen:

- Die absolut und relativ größten Entwicklungspotenziale ergeben sich für die Branche Nahrungs- und Genussmittel, je nach Szenario zwischen 735 und 1.455 m² Verkaufsfläche. Damit liegen Dimensionierungen vor, nach denen die Ansiedlungsdiskussionen in Elmpt und Niederkrüchten (*in Elmpt ist bei einer Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Betriebs gleichzeitig von der Schließung eines anderen auszugehen*) grundsätzlich als positiv zu bewerten sind. Unter der Annahme, dass die ansiedlungswilligen Betreiber Verkaufsflächen von mindestens 1.200 m² vorsehen wird jedoch auch deutlich, dass über die voraussichtliche Schließung eines Supermarkts in Elmpt hinaus, eine deutliche Intensivierung des Wettbewerbs im Lebensmitteleinzelhandel in Niederkrüchten zu erwarten ist.
- Im Bereich Gesundheit/Körperpflege ergibt die Prognose ein Entwicklungspotenzial von ca. 65 bis 235 m² Verkaufsfläche. Diese können so-

wohl durch Erweiterungen bestehender Betriebe und Ansiedlungen von Fachgeschäften als auch durch die Randsortimentsflächen der geplanten Ansiedlungen im Lebensmitteleinzelhandel gedeckt werden.

- In der Branchen Blumen/Pflanzen/Zoobedarf und Bücher/Schreibwaren errechnet sich in beiden Szenarien ein Verkaufsflächenentwicklungspotenzial von maximal 100 m². Dies könnte insbesondere für eine Ergänzung des bestehenden Angebots in bereits heute vorhandenen Betrieben genutzt werden.
- In den Branchen Bekleidung/Schuhe/Schmuck wird je nach Prognoseszenario ein Prognosekorridor von ca. 350 bis 625 m² qm Verkaufsfläche gesehen. Dabei sollten Angebotsergänzungen im Nahversorgungszentrum Niederkrüchten in den Fokus genommen werden, um die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs gerade in Konkurrenz zum Gewerbegebiet Dam zu stärken.
- Im Bereich Sport, Freizeit, Spiel wird aufgrund eines Verkaufsflächenpotenzials bis zu 35 m² nur ein geringer Spielraum für mögliche Angebotserweiterungen gesehen.
- Bei Elektrowaren ergibt die Verkaufsflächenprognose einen Flächenbedarf von ca. 90 bis 135 qm, der zum Beispiel für Angebotsergänzungen oder die Ansiedlung von Fachgeschäften genutzt werden könnte.
- Für die Branchen Möbel/Einrichtung und Bau-/Gartenbedarf/Autozubehör wird keine Prognoserechnung durchgeführt. Dies vor dem Hintergrund, dass die meisten Sortimente der Warengruppen weniger prägend für städtebaulich zu schützende integrierte Ortslagen sind, sondern differenzierte Standortanforderungen und Wettbewerbsbedingungen zu berücksichtigen sind.

Die Modellrechnungen zeigen auf, dass sich insbesondere in den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs Angebotsergänzungen durch Neuansiedlungen in Niederkrüchten empfehlen. Eingeschränkt gilt das auch für die Warengruppe Bekleidung/Schuhe/Schmuck. Für die Potenziale in den weiteren Warengruppen liegen dagegen Größenordnungen vor, die tendenziell eher durch Ergänzungen/Erweiterungen des derzeitigen Betriebsbestands zu decken sind.



4 Zentrenkonzept für die Gemeinde Niederkrüchten

4.1 Grundsätzliche Anmerkungen

4.1.1 Zentrenkonzept als räumliches Steuerungsinstrument

Ein Zentrenkonzept soll die vielfältigen Nutzungs- und Entwicklungsansprüche der Betreiber, der Kundschaft sowie der Stadtentwicklung mit der Einzelhandelsentwicklung in Einklang bringen und zugleich die gesetzlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung des Einzelhandels auf der Grundlage der ortsspezifischen Gegebenheiten erfüllen. Die rechtliche Notwendigkeit eines solchen Konzepts ergibt sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Demnach ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Denn erst durch die gesamtstädtische Untersuchung und Konzeption der Einzelhandelssituation und -entwicklung sind Steuerungen in der weiteren Bauleitplanung transparent und nachvollziehbar. Dies betrifft insbesondere auch die Steuerungsmöglichkeiten im Sinne der §§ 9 Abs. 2a sowie 34 Abs. 3 BauGB. Der Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts durch den Rat der Gemeinde Niederkrüchten wird keine unmittelbaren Rechtsfolgen für die Bauleitplanung haben, sondern kann nur eine Selbstbindung für die politischen Entscheidungsträger begründen.

Kernelement eines Zentren- und Einzelhandelskonzepts ist die Konkretisierung des Belangs der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB durch die Bestimmung der Abgrenzung und Funktionalität der zentralen Versorgungsbereiche. So wird ein räumlich-funktionales Zentrenmodell definiert, das die planerisch gewollte Zentrenhierarchie einer Kommune abbildet. Neben der vorhandenen Standortstruktur hat das Zentrenmodell auch die Entwicklungsperspektiven zu berücksichtigen. Aufbauend auf den Status quo, also der Beschreibung der aktuellen Versorgungsfunktion, können auch etwaige Potenzialstandorte zur Erweiterung der zentralen Versorgungsbereiche betrachtet werden.

Hinweise auf die Qualifizierung einer Einzelhandelslage als zentraler Versorgungsbereich ergeben sich aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsge-

richts. Danach sind zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, „denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“.

Ein zentraler Versorgungsbereich soll nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine Funktion für die Versorgung der Bevölkerung eines bestimmten Einzugsbereichs übernehmen. Der Status setzt zudem eine „integrierte Lage“ voraus. Der zentrale Versorgungsbereich sollte auch ohne Pkw-Nutzung für die zu versorgende Bevölkerung erreichbar sein.

Je nach Versorgungsfunktion sind idealtypisch drei Stufen zentraler Versorgungsbereiche zu unterscheiden:

- Hauptzentren
- Nebenzentren
- Nahversorgungszentren

Dabei versorgen die Hauptzentren (Innenstädte bzw. Ortsmitten der Gemeinden) die gesamte Kommune bzw. bei einer mittel- oder oberzentralen Funktion ggf. zusätzlich umliegende Städte und Gemeinden. Nebenzentren sind zuständig für die Versorgung funktional zugeordneter Orts-/Stadtteile, während die Versorgungsaufgaben von Nahversorgungszentren auf die unmittelbar umliegenden Wohnsiedlungsbereiche ausgerichtet sind. Die Einstufung erfolgt primär nach quantitativen (z. B. Verkaufsflächenbestand, Anzahl und Qualität der Dienstleistungsbetriebe) Aspekten.

Wichtig für die Zentrenkonzeption ist die Formulierung städtebaulicher und stadtentwicklungsrelevanter Zielvorstellungen für jedes Zentrum, welche die Grundlage späterer stadtpolitischer Entscheidungen bilden. So sollte ein Zentren- und Einzelhandelskonzept auch Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren treffen.

Die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels unter Berücksichtigung des identifizierten Zentrenmodells ist nur in Kombination mit der Entwicklung und Verabschiedung einer ortsspezifischen Auflistung der zentren- und nahversorgungsrelevanten

Sortimente möglich. Diese ortsspezifische Differenzierung berücksichtigt sowohl den Status quo der in den Zentren vorhandenen als auch die Entwicklungsmöglichkeiten in Bezug auf gegenwärtig noch nicht vorgehaltene Sortimente.

Auf Basis der Festlegungen der Zentren und der ortsspezifischen Sortimentsliste dient das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der zukünftigen Steuerung von Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet. Es bietet somit auch eine städtebauliche Grundlage für Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche.

4.1.2 Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

Ein vielfältiges und attraktives Einzelhandelsangebot ist wesentliche Voraussetzung für lebendige Zentren. Allerdings sind auch andere Elemente für lebendige Zentren wichtig, die sich wiederum gegenseitig positiv beeinflussen:

- Dienstleistungs-, Gastronomie-, Freizeit- und Kulturangebote ermöglichen den Kunden Kombinationsmöglichkeiten mit dem Einkauf und verlängern den Aufenthalt in den Zentren.
- Die Gestaltung des öffentlichen Raums kann attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten für Jung und Alt schaffen. Zusammen mit einer ansprechenden Gestaltung von Fassaden und Schaufenstern und einem einladenden Gesamteindruck wird eine angenehme Einkaufsatmosphäre gefördert.
- Eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), dem motorisierten Individualverkehr (MIV) und für Fußgänger sowie Fahrradfahrer ist die Voraussetzung, dass alle Bevölkerungsgruppen die Zentren erreichen können.
- Wohnen und Arbeiten in direkter Nachbarschaft (Nutzungsmischung) verschaffen dem Einzelhandel unmittelbaren Zulauf als Grundfrequenz und beleben die Zentren auch außerhalb der Geschäftszeiten.

Die aufgeführten Rahmenbedingungen für lebendige Zentren werden genutzt, um in Verbindung mit den überörtlichen Vorgaben die Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche abzuleiten.

Zentrale Versorgungsbereiche von Haupt- und Nebenzentren zeichnen sich durch folgende Merkmale aus:

- Ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels
- Eine städtebaulich integrierte Lage
- Eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz

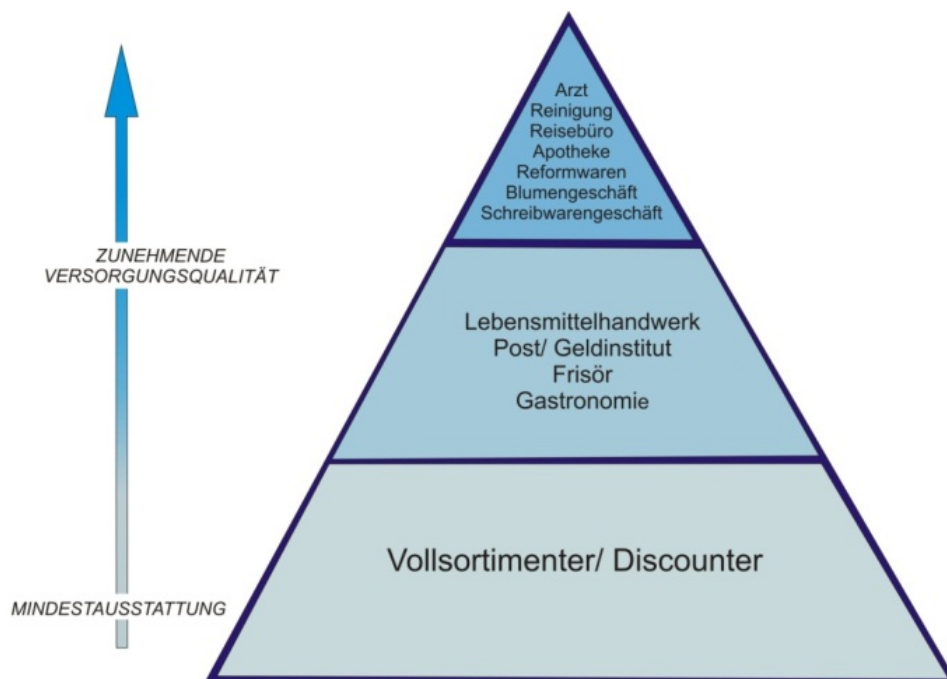
Für Haupt- und Nebenzentren ist neben der Größe des Einzugsbereichs eine gewisse Besatzdichte mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben charakteristisch.

Aber auch die Ausstattung eines Nahversorgungszentrums in einem Ortsteil oder Quartier sollte idealtypisch nicht nur Einzelhandelsangebote des täglichen Bedarfs, sondern auch Angebote aus dem Dienstleistungssektor wie z. B. Post, Bankfiliale, Ärzte und Frisör umfassen. Je breiter der Angebots- und Nutzungsmix strukturiert ist, umso höher sind die Versorgungsqualität und damit die Attraktivität des Zentrums.

Unstrittig ist, dass Nahversorgungslagen mittelfristig nur dann funktionsfähig sind, wenn die Grundfrequenzierung durch einen leistungsfähigen Lebensmittel-SB-Betrieb sichergestellt wird. Dieses Kriterium war bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Niederkrüchten aus dem Jahr 2008 als wesentlich eingestuft worden; an diesem Merkmal wird festgehalten.

Insbesondere beeinflusst durch das Urteil des OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/11 NE) haben sich die Anforderungen an die Abgrenzung und Ausstattung von zentralen Versorgungsbereichen in den vergangenen Jahren erhöht. Nach der Begründung des Gerichts muss die Ausstattung eines zentralen Versorgungsbereichs auf die Größe des ihm zugeordneten Einzugsbereichs abgestimmt sein. Unbeeinflusst davon bleibt jedoch der Wille der planenden Kommune; auch eine geeignete Zielsetzung für die (Weiter-)Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs kann bei der Abgrenzung Berücksichtigung finden.

Abbildung 12: Idealtypische Angebotsstruktur eines Nahversorgungszentrums



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

4.1.3 Bedeutung des Status „Zentraler Versorgungsbereich“

Die in der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung wichtigste Aufgabe, deren Umsetzung auf den Funktionszuweisungen und den räumlichen Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche basiert, ist der Schutz integrierter Standortlagen – in Verbindung mit einem Schutz der wohnungsnahen Versorgung. Folgende Vorgaben sind hierzu bedeutsam:

- Wie bereits in Kapitel 2.1 dargelegt, stellt § 11 Abs. 3 BauNVO die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben ab einer Geschossfläche von 1.200 m² fest. Oberhalb dieser Größe werden durch den Ordnungsgeber mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung durch ein Einzelhandelsvorhaben angenommen (sog. Regelvermutung). Hierzu zählen auch Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. In der Konsequenz dürfen diese großflächigen Vorhaben (mehr als 1.200 m² Geschossfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche) nur innerhalb von Kern- oder

Sondergebieten angesiedelt werden. Auch wenn mittels einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse festgestellt wird, dass wesentliche Auswirkungen ausbleiben, wirkt dies nicht befreiend dahingehend, dass von einer Kern- oder Sondergebietspflichtigkeit abgesehen werden kann. Die Kern- oder Sondergebietspflichtigkeit kann nur durch einen Nachweis der sog. „Atypik“ vermieden werden. Diese Regelung greift bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die nachweisbar betriebliche Besonderheiten aufweisen, die nicht von der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst werden. Oft wird beispielsweise zur Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben eine atypische Fallgestaltung geltend gemacht, weil durch das Vorhaben vorrangig eine verbesserte Versorgung der Bevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich erreicht werden soll.

- Eine weitere Schutzwirkung für zentrale Versorgungsbereiche ergibt sich aus § 34 Abs. 3 BauGB. Wenn ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 oder § 34 Abs. 2 zulässig wäre, sodass ein Einfügen des Vorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung vorliegt oder das Baugebiet einem in der BauNVO dargestellten Baugebiet,

in dem das Vorhaben zulässig ist, entspricht, muss gemäß § 34 Abs. 3 BauGB zudem ausgeschlossen werden, dass von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind.

Maßgeblich für die Prüfung „schädlicher Auswirkungen“ sind in der Regel vorhabenbezogene städtebauliche Wirkungs- oder Verträglichkeitsanalysen, in denen die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte für den bestehenden Einzelhandelsbestand prognostiziert werden. Unter Berücksichtigung der handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen der von Umsatzumverteilungen betroffenen Standorte werden dann Aussagen zur städtebaulichen Verträglichkeit abgeleitet.

Entscheidend für die städtebauliche Bewertung eines Vorhabens ist, ob durch die aufgezeigten handelswirtschaftlichen Umsatzeffekte die Funktionalität von zentralen Versorgungsbereichen oder der Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet wird.

Städtebauliche Auswirkungen können insbesondere dann eintreten, wenn innerhalb zentraler Versorgungsbereiche solche bestehenden Einzelhandelsbetriebe durch die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gefährdet würden, die für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs von Bedeutung sind.

Als Erheblichkeitsschwelle einer Umsatzumverteilung, die auf negative städtebauliche Auswirkungen hinweist, wird oftmals eine Umverteilung von 10 % des projektrelevanten Umsatzes in einem zentralen Versorgungsbereich angenommen. In der Rechtsprechung wird jedoch darauf verwiesen, dass für die städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Vorhaben stets auch die spezifischen Gegebenheiten eines zentralen Versorgungsbereichs und die wirtschaftliche Stabilität der Anbieter zu berücksichtigen sind.

In der Folge ist davon auszugehen, dass auch bei Unterschreitung einer Umsatzumverteilungsquote von 10 % je nach Ausgangssituation negative städtebauliche Auswirkungen induziert werden können.

Mit der gleichen Argumentation kann postuliert werden, dass auch Umsatzumverteilungen von mehr als 10 % nicht zwangsläufig zu diesen mehr als unwesentlichen Auswirkungen führen müssen. Dementsprechend wird auch die Spannweite möglicher Schwellenwerte in der Rechtsprechung zwischen 10 % und 30 % diskutiert.

Die nachfolgende Einordnung der zentralen Versorgungsbereiche im Niederkrüchtener Stadtgebiet berücksichtigt zum einen deren städtebauliche Situation, zum anderen die handelswirtschaftliche Ausstattung und Leistungsfähigkeit. Den abschließenden Bewertungen und Empfehlungen kann entnommen werden, ob es sich um stabile Versorgungslagen handelt oder solche, deren Aufwertungsbedarf auch eine stärkere Anfälligkeit für Wettbewerbsveränderungen signalisiert.

4.2 Zentrenhierarchie in Niederkrüchten

4.2.1 Aktuelle Situation und Entwicklung im Überblick

Durch die Vorlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts unseres Büros im Jahr 2014 wurde die Beschlussfassung durch den Rat der Gemeinde Niederkrüchten vorbereitet. Folgende Aussagen wurden zur Zentrenhierarchie getroffen:

- (1.) Im Ortsteil Niederkrüchten wurde ein Nahversorgungszentrum abgegrenzt.
- (2.) In Elmpt wurde die Hauptversorgungslage für den Ortskern identifiziert und mittelfristig zur Etablierung eines zentralen Versorgungsbereichs empfohlen. Die ansässigen Lebensmittel-SB-Betriebe (Hauptstraße/Adam-Houx-Straße) wurden als schützenswerte Nahversorgungsstandorte qualifiziert.
- (3.) Für das Gewerbegebiet Dam wurde eine erhebliche Einzelhandels-Versorgungsbedeutung festgestellt, deren Ausbau nicht empfohlen wurde.

Des Weiteren wurde die „Niederkrüchtener Sortimentsliste“ zur Einstufung nahversorgungsrelevanter, zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente definiert und begründet.



Das Standort- und Zentrengefüge sowie die Niederkrüchter Sortimentsliste werden folgend überprüft und unter Berücksichtigung der veränderten Bestandssituation seit 2014 ggf. aktualisiert.

4.2.2 Nahversorgungszentrum Niederkrüchten

Das Versorgungszentrum liegt im Abschnitt der Mittelstraße zwischen Rathausstraße im Süden und Hochstraße im Norden sowie entlang der Hochstraße in östlicher Richtung bis zur Abzweigung der Straße Am Kamp. Die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe befinden sich straßenflankierend.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr konzentrieren sich entlang der beiden Haupterschließungsstraßen sowie im südlichen Bereich der Mittelstraße in der Nähe der Haltestelle Lindbruch. Darüber hinaus stellen die beiden bestehenden Lebensmittel-Magnetbetriebe ein begrenztes Angebot an Kundenstellplätzen vor ihren Geschäftsgebäuden zur Verfügung.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt zudem über die Haltestelle Lindbruch auf der Mittelstraße, die von mehreren teils übergemeindlichen Buslinien regelmäßig angefahren wird:

- Linie 11: Niederkrüchten – Heyen – Elmpt – Venekoten
- Linie 12: Niederkrüchten – Elmpt – Brüggem
- Linie 13: MG Hbf. – Hardt – Waldniel – Niederkrüchten [Waldniel – Niederkrüchten – Elmpt]
- Linie SB83: MG Hbf. – Waldniel – Niederkrüchten – Elmpt
- Linie SB88: Viersen – Waldniel – Niederkrüchten – Elmpt – Brüggem

Die Versorgungsfunktion Niederkrüchtens bezieht sich primär auf die dem Bereich Niederkrüchten zugeordneten Ortschaften (vgl. 2.3.2) mit rund 7.042 Einwohnern.

Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation

Die Mittelstraße weist an vielen Stellen einen schmalen Straßenquerschnitt auf. Insbesondere die östliche Seite wird durch dicht an die Straße heranreichende geschlossene Wohnbebauung, meist mit Ladenlokalen im Erdgeschoss, geprägt. Die Art der

Bebauung ist auf der westlichen Seite ähnlich, jedoch etwas weiter vom Straßenraum entfernt, und wird zudem durch die Platzsituationen an der Bushaltestelle mit dem westlich anschließenden Park „Lindbruch“ sowie durch außergastronomische Nutzungen aufgelockert.

Die Hochstraße dagegen hat sich nicht als gewachsene Einkaufslage entwickelt, sondern bot auf der nördlichen Seite ehemals den Standort für die beiden Lebensmittel-SB-Betriebe Niederkrüchtens (Kaisers und Netto), einige ergänzende Nahversorgungsbetriebe sowie den Raiffeisenmarkt. Nach der Schließung des Kaisers-Supermarkt und der Verlagerung des Netto-Lebensmitteldiscounters hat der Standortbereich massiv an handelswirtschaftlicher Bedeutung eingebüßt. Zudem plant auch der Betreiber des Raiffeisenmarkts eine Verlagerung seines Betriebs in das Gewerbegebiet Dam.

Die südliche Straßenseite weist mit Ausnahme eines Raumausstatters im Bereich „Am Kamp“ keine gewerblichen Nutzungen auf.

Bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbezugs im Jahr 2014 wurden zur Unterstützung der Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur der Gemeinde Niederkrüchten neben dem tatsächlichen Einzelhandelsbestand auch städtebaulich-funktional vertretbare Potenzialflächen für Erweiterungszwecke berücksichtigt. Diese sollten die Standortfindung geplanter Verlagerungs-, Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben unterstützen und so zur handelswirtschaftlichen Stabilisierung und Aufwertung des Nahversorgungszentrums beitragen.

Unter Berücksichtigung einer konkreten Verlagerungs- und Erweiterungsabsicht des Netto Lebensmitteldiscounters vom Standort Hochstraße/Mittelstraße wurde eine Potenzialfläche am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils auf der südlichen Seite der Hochstraße im Kreuzungsbereich der Lütterbachstraße ausgewiesen. Die avisierte Planung wurde mittlerweile umgesetzt, sodass der Potenzialstandort aus der Flächenperspektive entfällt.

Im Gegenzug wird in der Fortschreibung des EHK nun der ehemalige Standort der Betriebe Kaisers und Netto als Potenzialstandort dargestellt: Eine

bauliche Umstrukturierung des Standorts, ggf. auch unter Einbeziehung des bisherigen Standorts des Raiffeisenmarkts, bietet die Möglichkeit, einen leistungsfähigen (marktgerechte Dimensionierung) Lebensmittelvollsortimenter anzusiedeln. Entsprechende Interessenbekunden wurden bereits gegenüber der Gemeinde Niederkrüchten geäußert.

Räumliche Abgrenzung

Wie beschrieben, liegen die räumlichen Schwerpunkte des zentralen Versorgungsbereichs entlang der beiden Hauptachsen Mittelstraße und Hochstraße, welche sich aus städtebaulicher Perspektive maßgeblich unterscheiden.

Unter Berücksichtigung der zuvor erfolgten Beschreibung der handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Situation im Ortskern Niederkrüchtens wird vorgeschlagen, an der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Niederkrüchten, wie durch den Rat der Gemeinde Niederkrüchten am 8. April 2014 beschlossen, festzuhalten:

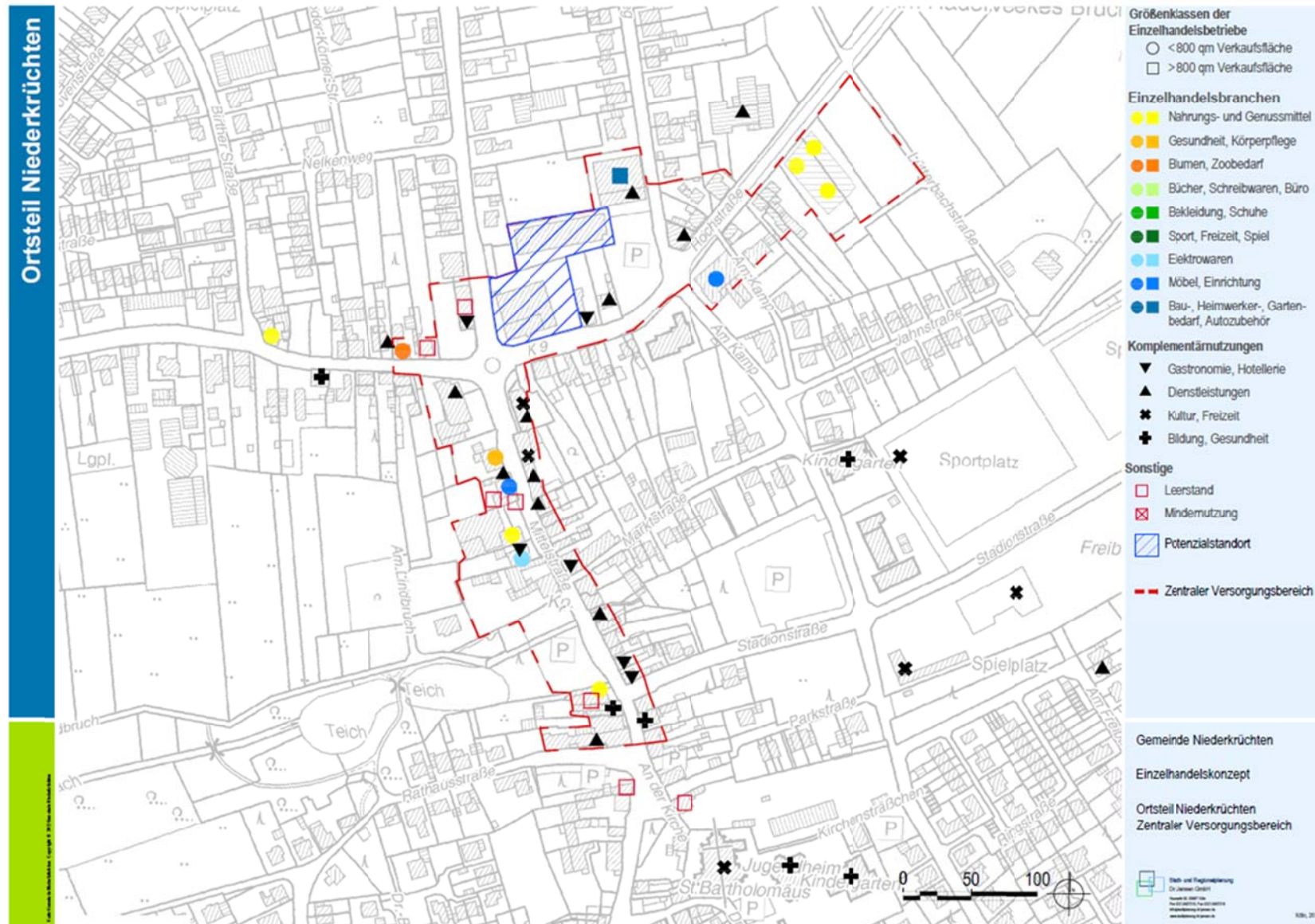
Den Süden des zentralen Versorgungsbereichs bilden die Gebäude Mittelstraße 91 und Rathausstraße 2. Der Mittelstraße nach Norden folgend werden beidseitig die Gebäude in erster Reihe der Bebauung bei der Abgrenzung berücksichtigt, bis zu den Hausnummern 48 bzw. 53. Die Hochstraße wird zwischen Hausnummer 55 und 79 nur auf der nördlichen Straßenseite in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen.

Darüber hinaus berücksichtigt die Abgrenzung den Standort des Netto-Lebensmitteldiscounters und umfasst somit die Hochstraße im Bereich der Hausnummern 81 bis 87 auf der nördlichen und den Hausnummern 86 bis 94 auf der südlichen Straßenseite.

Die Ausdehnung des abgegrenzten Nahversorgungszentrums von maximal rund 350 m sowohl von Norden nach Süden als auch von Osten nach Westen ermöglicht eine fußläufige und im Zusammenhang wahrnehmbare Einkaufslage.



Abbildung 13: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Niederkrüchten



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Angebotssituation innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs

Insgesamt sind im Nahversorgungszentrum Niederkrüchten 11 Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks ansässig, ca. 21 % aller Betriebe der Gemeinde Niederkrüchten, die zusammen einen

Umsatz von ca. 10,7 Mio. EUR erwirtschaften (ca. 22 %). Mit ca. 2.605 m² Verkaufsfläche befinden sich ca. 23 % der Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Nahversorgungszentrums. Die durchschnittliche Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs liegt bei ca. 237 m².

Tabelle 14: Einzelhandelsausstattung im Nahversorgungszentrum Niederkrüchten nach Branchen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel	5	45,5	1.210	46,4	7,2	67,3
Gesundheit/Körperpflege	1	9,1	50	1,9	k. A.	k. A.
Blumen/Zoobedarf	1	9,1	20	0,8	k. A.	k. A.
Bücher/Schreibwaren/Büro	-	-	-	-	-	-
Bekleidung/Schuhe/Schmuck	-	-	-	-	-	-
Sport, Spiel, Freizeit	-	-	-	-	-	-
Elektrowaren	1	9,1	60	2,3	k. A.	k. A.
Möbel/Einrichtung	2	18,2	465	17,9	k. A.	k. A.
Bau-/Gartenbedarf/Autozubehör*	1	9,1	800	30,7	k. A.	k. A.
Summe	11	100,0	2.605	100,0	10,7	100,0

Anm.: k. A. = Kein Ausweis von branchenbezogenen Umsatzzahlen bei weniger als drei Einzelhandelsbetrieben

* Eine Verlagerung des Raiffeisenmarkts ist geplant

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Tabelle 15: Einzelhandelsausstattung im Nahversorgungszentrum Niederkrüchten nach Bedarfsbereichen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. EUR	in %
überwiegend kurzfristiger Bedarf	7	63,6	1.280	49,1	8,4	78,5
überwiegend mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	-	-
überwiegend langfristiger Bedarf	4	36,4	1.325	50,9	2,3	21,5
Summe	11	100,0	2.605	100,0	10,7	100,0

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Jeweils rund die Hälfte der Verkaufsfläche ist den Sortimenten des vorwiegend kurzfristigen bzw. des langfristigen Bedarfsbereichs zuzuordnen.

Ein Lebensmitteldiscounter (großflächig), ergänzt durch kleinstrukturierte Fachgeschäfte (Bäckereien Fleischerei, Wein/Spirituosen u. a.) und eine Apotheke prägt das Einzelhandelsangebot des kurzfristigen Bedarfs. Die Betriebe weisen im Vergleich mit den weiteren Einzelhandelsbetrieben des Nahver-

orgungszentrums eine vergleichsweise hohe Leistungsfähigkeit auf, sodass insgesamt ein Umsatzanteil von rund 78,5 % für das Angebot des kurzfristigen Bedarfs innerhalb des Nahversorgungszentrums resultiert.

Durch die vier Betriebe mit Angeboten des vorwiegend langfristigen Bedarfs wird ein Umsatzanteil von 21,5 % erwirtschaftet, ein Großteil davon durch den ansässigen Raiffeisenmarkt, der eine großflä-



chige Verkaufsfläche belegt, jedoch wie beschrieben voraussichtlich verlagert wird.

Anbieter des mittelfristigen Bedarfs befinden sich derzeit nicht innerhalb des abgegrenzten Nahversorgungszentrums.

Ergänzt werden die Einzelhandelsangebote im Ortszentrum durch 20 unterschiedliche Komplementärnutzungen, die – allerdings nachgeordnet –

ebenfalls als Frequenzbringer für das Nahversorgungszentrum fungieren. Diese setzen sich zusammen aus sieben Betrieben der Gastronomie, neun Dienstleistungsbetrieben (Sparkasse, Post, Friseur, etc.), zwei Freizeit und Kultureinrichtungen (Kulturverein, Fitnessstudio) sowie zwei Physiotherapiepraxen aus dem Bereich der gesundheitsbezogenen Nutzungen. Fachärzte sind innerhalb des Nahversorgungszentrums nicht ansässig.

Tabelle 16: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Niederkrüchten

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen*	Angebotsschwerpunkt
Gastronomie, Hotellerie	7	Restaurant, Eis-Café, Imbiss
Dienstleistungen	9	Versicherung, , Fahrschule, Nagelstudio, Sparkasse, Volksbank u. a.
Kultur, Freizeit, Bildung	2	Kulturverein, Fitnessstudio
Gesundheit	2	Physiotherapie
Summe	20	

Zzgl. fünf Leerstände

*Anm.: Erdgeschoss

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Insgesamt werden derzeit 31 Ladenlokale in Erdgeschosslagen des Nahversorgungszentrums Niederkrüchten gewerblich genutzt (Einzelhandelsbetriebe und Komplementärnutzungen). Darüber hinaus ist auf fünf Leerstände hinzuweisen. Aus dem Verhältnis der Erdgeschossleerstände und aller gewerblichen Ladenlokale in den Erdgeschosslagen errechnet sich eine Leerstandsquote von ca. 14 %, die über dem Wert einer „normalen“ Geschäftsfluktuation vergleichbarer Einkaufsbereiche liegt. Eine erhöhte Leerstandsquote kann ein Anzeichen dafür sein, dass Probleme bei der Nachnutzung von Ladenlokalen bestehen, sei es aufgrund unzureichender Standortbedingungen wie der Verfügbarkeit von marktgerechten Ladenlokalen, fehlenden Frequenzbringern oder starken Wettbewerbsstandorten im näheren Umfeld.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Einzelhandelsausstattung sich weitestgehend auf den kurzfristigen Bedarf orientiert. Auch im Bereich der Komplementärnutzungen konzentriert sich das Dienstleistungsangebot auf die tägliche Versorgung

und komplettiert somit die Versorgungsfunktionen eines Nahversorgungszentrums.

Entwicklung des Nahversorgungszentrums Niederkrüchten seit 2014

- Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Nahversorgungszentrums hat sich von 15 Betrieben auf 11 Betriebe reduziert. Dies entspricht einem Rückgang von rund 26 %. Der Verkaufsflächenrückgang fällt mit rund 21 % etwas geringer aus, von zuvor rund 3.320 m² auf ca. 2.605 m² im Jahr 2016. Von besonderem Gewicht ist die Schließung des Kaisers Lebensmittelvollsortimenters, der maßgeblich zur Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums beigetragen hat. Des Weiteren ist auf den Rückzug von drei Betrieben zu verweisen, deren Angebote sich insbesondere auf den mittelfristigen Bedarfsbereich konzentrierten.
- Dagegen ist für die ergänzenden Komplementärnutzungen ein leicht zunehmender Betriebsbesatz erkennbar, von ehemals 18 Erd-

geschossbetrieben auf 20 Betriebe im Jahr 2016. Tendenziell ist eine Nachmietung ehemaliger Ladenlokale des Einzelhandels durch Komplementärnutzungen erkennbar.

- Von besonderer Bedeutung für die Funktion des Nahversorgungszentrums war ehemals der Standortverbund eines Kaisers-Supermarkts, eines Netto-Lebensmitteldiscounters und des Raiffeisenmarkts. Am Standort Hochstraße/Mittelstraße positioniert haben die Betriebe eine Magnetfunktion übernommen und auch die Kundenfrequenzen in den benachbarten Einzelhandelslagen positiv beeinflusst. Bei der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts bereits bekannt war die geplante Verlagerung des Netto-Lebensmitteldiscounters (inkl. Verkaufsflächenerweiterung) an seinen heutigen Standort am östlichen Rand des Nahversorgungszentrums. Nach der Schließung des Kaisers-Supermarkts ist heute jedoch ein Ungleichgewicht der Handelsnutzungen erkennbar, insbesondere im direkten Umfeld der gewachsenen Handelslage der Mittelstraße fehlt ein frequenzbringender (Lebensmittel)Magnetbetrieb.

Handlungsempfehlungen

Wie oben erläutert ist die Positionierung des Netto-Lebensmitteldiscounters nicht geeignet, um alleine die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums zu sichern. Die im Jahr 2014 geplante Verlagerung wurde gutachterlich unterstützt, um den Betrieb langfristig mit einer wettbewerbsstauglichen Dimensionierung am Markt zu etablieren. Gleichzeitig wurden Erweiterungspotenziale zum selben Zweck für den Kaisers-Supermarkt thematisiert.

Insofern wird die Beibehaltung eines Nahversorgungszentrums an die Planung der Gemeinde Niederkrüchten geknüpft, durch eine städtebauliche Umstrukturierung des Altstandorts von Kaisers und Netto die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters einzuleiten. Ebenso ist zukünftig ein Flächenpotenzial von geeigneter Dimensionierung zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters auf dem benachbarten heutigen Raiffeisen-Grundstück zu erwarten. Aus Sicht der Gutachter ist eine solche Ansiedlung nicht nur maßgeblich, um auch weiterhin den Status eines Nahversorgungszentrums rechtssicher darstellen zu können, sondern auch um

eine Stabilisierung der Einzelhandelsfunktion der Mittelstraße zu erreichen.

Des Weiteren wird zukünftig eine Konzentration von Einzelhandels- und Komplementärnutzungen innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs empfohlen, um Verbundeinkäufe und Erledigungen im Rahmen des fußläufigen Einkaufs zu ermöglichen. Auch im Hinblick auf die Verbraucherwünsche erscheint eine solche Angebotsbündelung sinnvoll und notwendig, damit unnötige Verkehrsvorgänge vermieden und eine größtmögliche Angebotsvielfalt in fußläufiger Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums ermöglicht wird. Um eine weitere Ausdehnung des Nahversorgungszentrums und damit eine Einschränkung der fußläufigen Erlebbarkeit und der Verbundeffekte zu vermeiden, sollten Einzelhandelsansiedlungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der Nahversorgungszentren vermieden werden.

Innerhalb des Nahversorgungszentrums sollten die Bemühungen darauf ausgerichtet werden, die Angebotsstruktur zu stärken, zu sichern und zu konzentrieren. Hierzu zählt, dass bestehende Leerstände beseitigt werden.

Stärken-Schwächen-Profil

In der Gesamtbetrachtung sind folgende Stärken und Schwächen für das Nahversorgungszentrums Niederkrüchten zusammenzufassen:

- + gewachsene Einkaufslage
- + großflächige Magnetbetriebe Netto und Raiffeisenmarkt, letzterer plant jedoch eine Verlagerung
- + den Einzelhandel arrondierende Komplementärnutzungen
- + Potenzialstandort zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters verfügbar
- Rückgang der Versorgungsbedeutung seit 2013/14
- kein Lebensmittelvollsortiment existiert
- Zunahme der Komplementärnutzungen weist auf Schwierigkeiten bei der Vermarktung leerstehender Ladenlokale hin, sodass schließlich weniger profitable Vermietungen durchgeführt werden



Tabelle 17: Bewertungsmatrix des Niederkrüchtener Ortskerns zur Einstufung als Nahversorgungszentrums

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftlicher Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Städtebaulich integrierte Lage, von der Wohnbevölkerung gut zu erreichen	Städtebaulich integrierte Lage innerhalb des gleichnamigen Ortsteils Niederkrüchten	✓
Verflechtungsbereich	OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05.	Kleiner Einzugsbereich, i. d. R. bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleine Orte	Ortsteile Niederkrüchten, Blonderath, Ryth, Silberbeek, Varbrook, Brempt, Gützenrath, Boscherhausen, Laar, Birth, Heyen, Dam mit insgesamt rund 7.005 Einwohnern, die dem Bereich Niederkrüchten zugeordnet werden	✓
ÖPNV-Anbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltestellen liegen vor (Bus)	✓
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2007: 88 f.	Nutzungen, die eine praktisch umfassende Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs gewährleisten, ergänzt durch einzelne Waren des mittelfristigen Bedarfs. Unverzichtbar: Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmittel-discounter	Angebot konzentriert sich auf Nahrungs- und Genussmittel sowie einige ergänzende Angebot des langfristigen Bedarfs, derzeit kein Lebensmittelvollsortimenter ansässig; Lebensmittel-discounter befindet sich zudem in Randlage, kaum Angebote des mittelfristigen Bedarfs	(✓)
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Kuschnerus 2007: 88 f. und OVG NRW, Urt. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07	Die Nahversorgung ergänzende/unterstützende Komplementärnutzungen (Bank, Post, Reinigung, Gastronomie u. a. m.)	Den Einzelhandel arrondierendes Angebot an Komplementärnutzungen vorhanden	✓
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/11 NE)	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Damit der Versorgungsauftrag auch perspektivisch erfüllt wird, ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters an einem zentralen Standort des Nahversorgungszentrums geplant	✓

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

4.2.3 Versorgungslage Ortskern Elmpt

Elmpt bildet den zweiten Hauptort innerhalb der Gemeinde Niederkrüchten. Der Ortsteil übernimmt wichtige Nahversorgungsfunktionen für den westlichen Teil des Niederkrüchtener Gemeindegebiets.

Die Struktur der Versorgungslage in Elmpt stellt sich heute gegenüber dem Jahr 2014 unverändert dar: Die Hauptversorgungsachse im Ortskern von Elmpt bildet die Hauptstraße, an der sich sowohl die meisten Einzelhandelsbetriebe als auch Komplementärnutzungen orientieren. In den Nebenstraßen befinden sich nur wenige gewerbliche Nutzungen. Der Versorgungsfunktionen übernehmende Besatz entlang dieser Hauptachse ist auf einer Gesamtlänge von ca. 800 m jedoch nur unregelmäßig und damit unzureichend ausgeprägt. Die Reihe der Ein-

zelhandelsnutzungen wird an der Hauptstraße zweimal über eine Länge von jeweils etwa 200 m unterbrochen. Auch weist die Straße einen topografisch ansteigenden sowie kurvenförmigen Verlauf auf, sodass die Sichtbeziehung zwischen den Betrieben eingeschränkt wird und kaum Verbundeffekte entstehen. Durch die Lage der beiden Magnetbetriebe ergibt sich dabei grundsätzlich eine „Pol-Bildung“ an den Rändern der Versorgungslage, welche bei einem verdichteten Besatz fußläufige Wechselwirkungen zwischen den beiden „Polen“ initiieren könnte. Allerdings befindet sich der Netto-Standort auf einem Grundstück in rückwärtiger Lage, von der Hauptstraße abgewandt. Aus diesen Gründen ist es bislang nicht gelungen, zwischen den beiden Magnetbetrieben des Lebensmitteleinzelhandels einen stabilen und funktionierenden Einzelhandelsbesatz aufzubauen.

Tabelle 18: Einzelhandelsausstattung im Ortskern Elmpt nach Branchen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel	6	50,0	1.460	61,5	7,0	66,7
Gesundheit/Körperpflege	2	16,7	55	2,3	k. A.	k. A.
Blumen/Zoobedarf	-	-	-	-	-	-
Bücher/Schreibwaren/Büro	-	-	-	-	-	-
Bekleidung/Schuhe/Schmuck	1	8,3	45	1,9	k. A.	k. A.
Sport , Spiel, Freizeit	1	8,3	45	1,9	k. A.	k. A.
Elektrowaren	-	-	-	-	-	-
Möbel/Einrichtung	2	16,7	770	32,4	k. A.	k. A.
Bau-/Gartenbedarf/Autozubehör	-	-	-	-	-	-
Summe	12	100,0	2.375	100,0	10,5	100,0

Anm.: k. A. = Kein Ausweis von branchenbezogenen Umsatzzahlen bei weniger als drei Einzelhandelsbetrieben

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Tabelle 19: Einzelhandelsausstattung im Ortskern Elmpt nach Bedarfsbereichen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. EUR	in %
überwiegend kurzfristiger Bedarf	8	66,7	1.515	63,8	8,5	80,7
überwiegend mittelfristiger Bedarf	2	16,7	90	3,8	0,2	1,7
überwiegend langfristiger Bedarf	2	16,7	770	32,4	1,9	17,6
Summe	12	100,0	2.375	100,0	10,5	100,0

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2016

Das Einzelhandelsangebot ist im Wesentlichen auf die Hauptstraße als traditionelle Haupterschließung und zentrale Versorgungsachse konzentriert (inkl. angrenzende Straßen Adam-Houx-Straße und Heinrichstraße). Des Weiteren befinden sich im Umfeld des Rathauses einige gewerbliche Nutzungen, u. a. ein Betrieb des Lebensmittelhandwerks in der Goethestraße.

Insgesamt befinden sich im Ortskern Elmpt derzeit 12 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 2.375 m², die einen Umsatz von etwa 10,5 Mio. EUR generieren. In Bezug auf die gesamtgemeindliche Einzelhandelsausstattung beschreibt dies einen Betriebsanteil von rund 23 %, einen Verkaufsflächenanteil von etwa 21 % und einen Umsatzanteil von ebenfalls ca. 21 %.

Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist im Ortskern Elmpt bislang nicht verortet. Die größten Betriebe sind ein Netto-Lebensmitteldiscounter sowie ein Center-Shop Sonderpostenmarkt, die mit jeweils 760 bzw. 750 m² Verkaufsfläche knapp unterhalb der Großflächigkeit liegen. Die Fa. Netto möchte ihre Verkaufsfläche jedoch um rund 300 m² erweitern. Als nächstgrößerer Betrieb in Elmpt ist ein Edeka Supermarkt mit ca. 600 m² Verkaufsfläche einzustufen.

Der Angebotsschwerpunkt liegt mit 8 Betrieben (ca. 67 %) und einer Verkaufsfläche von etwa 1.515 m² (ca. 64 %) im überwiegend kurzfristigen Bedarf. Jeweils zwei Betriebe (ca. 17 %) mit einer anteiligen Verkaufsfläche von rund 90 m² (ca. 4 %) und ca. 770 m² (ca. 32 %) bieten Sortimente des überwiegend mittel- und langfristigen Bedarfs an.

Mit einem Netto Lebensmitteldiscounter sowie einem Edeka-Supermarkt sind derzeit zwei Lebensmittelmagnetbetriebe innerhalb der Einkaufslage verortet. Diese befinden sich jedoch etwa 600 m voneinander entfernt; auch die Sichtbeziehung fehlt, sodass kaum Verbundeffekte genutzt werden können.

Der Einzelhandelsbestand wird durch 33 Komplementärnutzungen arrondiert. Diese bestehen aus neun gastronomischen Angeboten, 21 Dienstleistungen, einem Facharzt sowie zwei Kultur- bzw. Bildungseinrichtungen.

Zum Zeitpunkt der Einzelhandelsbestandserhebung waren innerhalb der Versorgungslage zehn Leerstände zu lokalisieren, acht davon im Standortumfeld des Laurentiusmarkts. Das Verhältnis von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie Leerständen zeigt in Verbindung mit der räumlichen Ausdehnung dieser Versorgungslage starke Trading-down-Effekte.

Tabelle 20: Komplementärnutzungen im Ortskern Elmpt

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen*	Angebotsschwerpunkt
Gastronomie, Hotellerie	9	Restaurant, Imbiss, Café, Hotel
Dienstleistungen	21	Versicherungen, Videothek, Bank/ Sparkasse, Rathaus u.a.
Kultur, Freizeit, Bildung	2	Schule, Bürgerhaus
Gesundheit	1	Facharzt
Summe	33	-

Zzgl. 10 Leerstände

*Anm.: Erdgeschoss

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Entwicklung der Angebotssituation seit 2014

Sowohl in städtebaulicher als auch in nutzungsstruktureller Hinsicht sind für den Ortskern Elmpt konstante Rahmenbedingungen in den letzten beiden Jahren festzustellen. Die Verkaufsfläche hat sich um rund 20 m² reduziert. Sowohl für die Anzahlen Einzelhandelsbetriebe (+1) als auch für die Komplementärnutzungen zeigt sich dagegen eine absolute Zunahme der Nutzungen.

Nach wie vor befinden sich jeweils ein Lebensmittel-discounter und ein Supermarkt innerhalb des Ortskerns und übernehmen wichtige Nahversorgungsfunktionen; sie können aus unterschiedlichen Gründen (Standort, Dimensionierung) jedoch nicht dazu beitragen, dass sich eine maßgebliche Verdichtung und Aufwertung (qualitativ und quantitativ) einstellt.

Standortdiskussion für einen Lebensmittelvollsortimenter

Ein Hauptanliegen der Beauftragung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts im Jahr 2014 war das konkrete Ziel der Verwaltung Niederkrüchten, einen marktgerechten Standort für einen Lebensmittelvollsortimenter mit mehr als 1.000 m² Verkaufsfläche im Ortsteil Elmpt ausweisen und anbieten zu können. Dies vor dem Hintergrund, dass vom Betreiber des Edeka-Supermarkts schon damals Äußerungen in Bezug auf eine Schließung des Betriebs getätigt wurden. Nach dieser wurde durch die Verwaltung der Gemeinde Niederkrüchten eine unzureichende Nahversorgungssituation im Orts-

kern Elmpt befürchtet, der man durch das Angebot eines Alternativ-/Verlagerungsstandorts für den Betrieb begegnen wollte.

Eine gutachterliche Alternativenprüfung mehrerer potenzieller Ansiedlungsstandorte sowie die Gespräche der Gemeinde Niederkrüchten mit Vertretern der Industrie- und Handelskammer, des Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverbands, der Bezirksregierung und der örtlichen Werbegemeinschaft haben im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2014 schließlich in der Empfehlung gemündet, einen Standort in der Mönchengladbacher Straße am Ortseingang von Elmpt in die Bauleitplanung zur Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 (3) BauNVO einzubeziehen.

Aus gutachterlicher Sicht erfolgte die Prüfung von Standortalternativen unter der Prämisse, eine zusammenhängende Einzelhandelslage (im Bereich der Hauptstraße) zu entwickeln, die dann dem Kriterienkatalog eines Nahversorgungszentrums entspricht und die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ermöglichen sollte.

Für eine Standortentwicklung „Elmpter Bach/Mönchengladbacher Straße“ enthält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2014 folgende Bewertung:

- Zwar zeigte der Standort die größte Eignung aller Alternativen auf, die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs in Elmpt zu unterstützen; unter Berücksichtigung der sonsti-



gen damaligen Voraussetzungen wurde jedoch keine unmittelbare Empfehlung zu einer solchen Abgrenzung getroffen.

- Es wurde ein Verlagerung/Erweiterung des ansässigen Edeka-Supermarkts empfohlen, da durch die Ansiedlung eines Wettbewerbers eine Wettbewerbsverschärfung erwartet wurde, durch die eine unfreiwillige Aufgabe des Edeka-Supermarkts zu prognostizieren war.

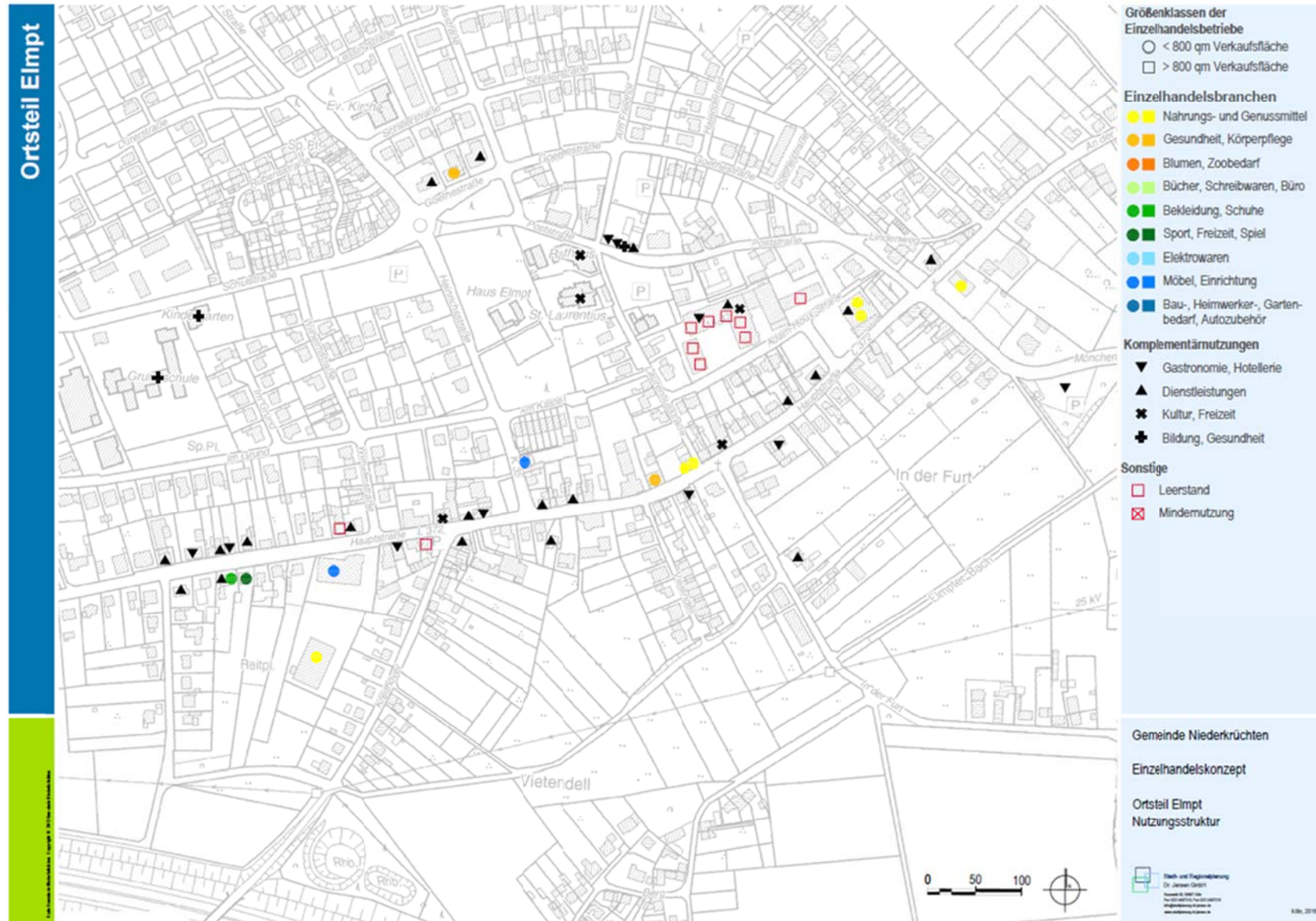
Zwischenzeitlich hat sich das Ansiedlungsinteresse möglicher Betreiber jedoch neben dem Standort „Elmpter Bach/Mönchengladbacher Straße“ auch auf den Standort „Heineland“ fokussiert, der sich am nördlichen Siedlungsrand von Elmpt an der Overhetfelder Straße befindet. Der Niederkrüchter Gemeinderat hat darauf per Beschluss am 15.12.2015 reagiert und die Verwaltung der Gemeinde mit der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort „Heineland“ beauftragt. Im Gegenzug soll von der Ansiedlung am Standort „Elmpter Bach/Mönchengladbacher“ Straße abgesehen werden.

Aus Gutachtersicht hat diese Beschlussfassung folgende Konsequenzen für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts:

- Der Standort „Heineland“ eignet sich im Sinne einer fußläufigen Versorgung der Bevölkerung besser zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters als der Standort „Elmpter Bach/Mönchengladbacher Straße“ (vgl. Kapitel 5).
- Die Standortauswahl unterstützt die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2014 formulierte Zielsetzung zur „Polbildung“ der Magnetbetriebe und nachfolgend der Aufwertung der Hauptstraße nicht. Vielmehr dokumentiert sie eine Priorisierung der örtlichen Einzelhandelsentwicklungsplanung. Es wird der städtebaulichen Situation Rechnung getragen, die die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer marktgerechten Dimensionierung innerhalb der gewünschten Hauptversorgungslage entlang der Hauptstraße erschwert/nicht ermöglicht. Die primäre Zielsetzung ist ausdrücklich die Sicherung der Nahversorgung für die Elmpter Bevölkerung.

- Von beiden derzeit in Westdeutschland aktiven Betreibern von Supermärkten (Edeka und Rewe) bestand ein Ansiedlungsinteresse am Standort „Heineland“. Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat am 19.07.2016 beschlossen, dass der Investor, der für die Firma Edeka in das Verfahren eingestiegen ist, den Zuschlag für die Grundstücksnutzung erhält. Damit wird nun auch kurzfristig die – schon mehrere Jahre angekündigte – Aufgabe des bestehenden Edeka-Supermarkts am Standort Adam-Houx-Straße erwartet. Im Übrigen ist unter Wettbewerbsgesichtspunkten davon auszugehen, dass diese Schließung ebenso erfolgt wäre, wenn die Fa. Rewe bzw. der entsprechende Investor den Zuschlag erhalten hätte.

Abbildung 14: Versorgungslage Ortskern Elmpt



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016



Funktionale Zuordnung gemäß den rechtlichen Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2014 wurde für die Versorgungslage Elmpt festgestellt, dass eine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich unter den gegebenen Rahmenbedingungen nicht möglich war. Die Zahl und Struktur der Nutzungen innerhalb des Ortskerns erfüllte nur in Teilen die dargestellten Mindestanforderungen an ein Nahversorgungszentrum. Als zu groß wurden die bestehenden Entfernungen zwischen den Magnetbetrieben empfunden und als zu gering die Ausprägung der Sichtbezüge zwischen den einzelnen Nutzungen. Auch durch die damals geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort „Elmpter Bach/Mönchengladbacher Straße“ wurden keine unmittelbaren Konsequenzen abgeleitet, die sich zur Abgrenzung eines Nahversorgungszentrums eigneten.

An dieser Bewertung wird auch in der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts festgehalten. Ein zentraler Versorgungsbereich kann nicht abgegrenzt werden. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation in der Hauptversorgungslage (keine geeigneten Potenzialflächen, enge Grundstückszuschnitte, topografische Situation, Straßenführung) ist auch zukünftig nicht von einer Entwicklung auszugehen, die zur Abgrenzung eines zentrale Versorgungsbereichs beitragen könnte.

4.2.4 Zusammenfassung und Vergleich der Empfehlungen zur Zentrenhierarchie

Die beiden Ortsteile Niederkrüchten und Elmpt sind aus Sicht der Bevölkerung und der Niederkrüchter Kommunalpolitik zwei gleichwertige Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkte der Gemeinden. Ihnen werden jeweils die benachbarten übrigen Ortsteile der Gemeinde Niederkrüchten zugeordnet.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2014 konnte dennoch nur ein Nahversorgungszentrum in Niederkrüchten dargestellt werden. Zwar hat sich die abgegrenzte Einzelhandelslage nicht wie erwünscht positiv entwickelt, es wird dennoch empfohlen an der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums festzuhalten.

Auch in Elmpt wird die Bewertung und Empfehlung aus dem Jahr 2014 wiederholt; die Einzelhandelslage eignet sich nicht zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs (Nahversorgungszentrum).

Folgend werden die für diese unterschiedliche Bewertung maßgeblichen Kriterien zusammengefasst:

- Die derzeitige quantitative Angebotssituation ist vergleichbar: Innerhalb des Nahversorgungszentrums sind 230 m² Verkaufsfläche mehr als im gesamten Ortskern Elmpt ausgewiesen.
- Im Nahversorgungszentrum Niederkrüchten liegt eine deutlich geringere Ausdehnung der Einzelhandelslage vor, die im Zusammenhang fußläufig wahrnehmbar und schließlich mitentscheidend ist für die Möglichkeit der dortigen Einstufung eines zentralen Versorgungsbereichs.
- An beiden Standorten sind Ansiedlungsplannungen eines modernen Lebensmittelvollsortimenters bekannt und werden auch durch das vorliegende Konzept unterstützt. In Elmpt ist daraufhin die Schließung des noch am Standort Adam-Houx-Straße ansässigen Edeka-Supermarkts zu erwarten, während in Niederkrüchten bereits Marktbereinigungsprozesse stattgefunden haben und aktuell Defizite in der Versorgungsqualität (kein Lebensmittelvollsortimenter im Nahversorgungszentrum) und in der Standortstruktur der Magnetbetriebe (Netto-Lebensmitteldiscounter befindet sich in Randlage) vorliegen.
- In Niederkrüchten ist die Bewertung und Empfehlung zur weiteren Einstufung eines Nahversorgungszentrums demnach explizit an die Weiterführung der Ansiedlungsplanung für einen Lebensmittelvollsortimenter an den Altstandort von Kaisers und Netto (oder im Falle einer Verlagerung des Raiffeisenmarktes) geknüpft, der sich in zentraler Position des Nahversorgungszentrums befindet.
- In Elmpt kann die Verdichtung und Aufwertung der Versorgungsstruktur nicht durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters unterstützt werden. Die mehrjährige Diskussion zur Standortwahl führte zu dem Ergebnis, eine Ansiedlung am Standort „Heineland“ mittels Bauleitplanung zu initiieren. Dieser Standort befindet sich außerhalb des derzeitigen

Handelsschwerpunkts. Des Weiteren plant der ansässige Netto-Lebensmitteldiscounter seine Betriebserweiterung um rund 300 m² Verkaufsfläche.

- Durch die Ansiedlungsplanung für einen Vollsortimenter in Elmpt sowie die Absicht der Gemeinde Niederkrüchten, auch im Ortsteil Niederkrüchten einen Lebensmittelvollsortimenter anzusiedeln (jeweils rund 1.500 bis 1800 m² Verkaufsfläche), und das zusätzliche Erweiterungsbestreben von Netto am Standort Elmpt (rund 300 m² Verkaufsfläche) ist zukünftig die Schaffung von bis zu 3.500 m² Verkaufsfläche im Lebensmittel-Einzelhandel in der Gemeinde Niederkrüchten möglich. Dem ist die avisierte Schließung des bestehenden Edeka-Markts in Elmpt mit rund 600 m² Verkaufsfläche gegenüberzustellen, sodass sich eine Ausweitung von rund 2.900 m² Verkaufsfläche errechnet. Diese Zahl überschreitet die in Kapitel 3.9 dargestellte Potenzialfläche von bis zu 1.455 m² deutlich. Das heißt, dass mit einer deutlichen Intensivierung der innergemeindlichen Wettbewerbssituation und entsprechenden Umsatzumverteilungen zu rechnen wäre. Vor dem Hintergrund, dass der Großteil der Verkaufsflächen mit Lebensmitteln derzeit innerhalb des Gewerbegebiets Dam verortet ist, werden sich diese Wirkungen insbesondere dort niederschlagen. Eine Aufwertung der Versorgungssituation ist dagegen in den integrierten Ortslagen von Niederkrüchten und Elmpt zu erwarten, sodass diese Verschärfung der Wettbewerbssituation aus städtebaulicher Perspektive durchaus angestrebt wird.

4.3 Niederkrüchtener Liste

Um die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Städte und Gemeinden nicht zu beeinträchtigen, spielt die Sortimentsausstattung von geplanten Einzelhandelsprojekten bei der Bewertung möglicher Auswirkungen eine maßgebliche Rolle. Die Ableitung einer ortstypischen Sortimentsliste ist richterlich und wissenschaftlich als Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung anerkannt. Sie dient maßgeblich dazu, die zentralen Versorgungsbereiche in Niederkrüchten dahingehend zu schützen, dass Einzelhandelsentwicklungen mit Sortimenten, die derzeit die Funktionsfähigkeit dieser Lagen sichern (oder zukünftig sichern sollen),

außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Nach ständiger Rechtsprechung des OVG NRW (*OVG NRW, Urteil v. 03.06.2002 – 7 a D 92/99.NE, seither ständige Rechtsprechung des OVG NRW*) bedarf es bei der Definition einer ortstypischen – hier der „Niederkrüchtener“ – Liste einer individuellen Betrachtung der jeweiligen Situation. Darüber hinaus sind die Vorgaben der Landesplanung in Anlage 1 zum Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zu beachten. Die dort (folgend) aufgeführten Sortimente sind als Mindestmaß in die Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente zu übernehmen. Die Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente kann ergänzt, nicht jedoch reduziert werden.

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren, Schmuck

Gleichzeitig als zentren- und nahversorgungsrelevant werden zudem eingestuft:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel

Kein Spielraum besteht für die Feingliederung von oben als zentrenrelevant aufgeführten Sortimenten. In Anlehnung an ein Urteil des VG Aachen (*Urteil vom 20. März 2012 Az. 3 K 896/10*) sind beispielsweise für das Sortiment Bekleidung, Wäsche „... zunächst nach dem allgemeinen Begriffsverständnis alle Waren zu fassen, die dazu geeignet und bestimmt sind, den Körper des Menschen zu bedecken, d. h. zu bekleiden ...“. Ausnahmen sind nach dem VG Aachen für die Waren möglich, die im Einzelhandelsersatz des Landes Nord-



rhein-Westfalen aus dem Jahr 1996 als eigene Sortimentsgruppe aufgeführt werden (z. B. Baby- und Kinderartikel).

Grundsätzlich sind die spezifischen Besonderheiten der jeweiligen Gemeinde bei der Bestimmung der Sortimentsliste zu berücksichtigen. Erst mit Vorliegen einer solchen spezifischen „Niederkrüchtener Liste“ kann im Rahmen der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren über zulässige, begrenzt zulässige oder nicht zulässige Vorhaben entschieden werden.

Bei der Definition der Niederkrüchtener Liste im Jahr 2014 wurden die zuvor genannten Kriterien bereits berücksichtigt.

Grundsätzlich unterscheidet die „Niederkrüchtener Liste“ nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind Waren des täglichen Bedarfs, die wohnungsnah angeboten werden sollen. Sie sind aufgrund ihrer Eigenschaften nahezu immer auch als zentrenrelevant einzustufen. Jedoch kommt diesen Sortimenten im Hinblick auf die Gewährleistung einer adäquaten wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge eine besondere Aufgabe zu.
- Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie mit einem geringen Flächenanspruch in Relation zu ihrer Wertschöpfung verbunden sind, viele Besucher anziehen, häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und mehrheitlich ohne Pkw transportiert werden können (sog. Handtaschensortimente). Weiterhin tragen sie meist zu einem attraktiven Branchenmix bei und benötigen – sofern sie auf kleinteiliger Fläche angeboten werden – einen Frequenzbringer sowie weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Standortumfeld, um das notwendige Absatzpotenzial zu erreichen.

- Eine andere Beschaffenheit weisen die nicht zentrenrelevanten Sortimente auf. Diese beanspruchen häufig große Flächen in Verbindung mit einer geringen Wertschöpfung, sodass eine Integration in Innenstädte (oder Stadtteilzentren) nicht möglich oder zumindest erschwert ist. In der Regel sind sie durch den Pkw-orientierten Einkauf geprägt und finden sich demnach an verkehrlich gut erreichbaren Standorten, oft in Agglomerationen eingebunden an Fachmarktstandorten.

In den letzten beiden Jahren haben sich die maßgeblichen Entwicklungen im Einzelhandel der Gemeinde Niederkrüchten auf die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung/Schuhe sowie Fahrräder konzentriert.

- Für Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung gelten unabhängig der Standortsituation in Niederkrüchten die Vorgaben der Landesplanung zur Einstufung als zentrenrelevante Sortimente bzw. für Nahrungs- und Genussmittel gleichzeitig als nahversorgungsrelevantes Sortiment.
- Fahrräder und Zubehör wurden bereits im Jahr 2014 als nicht zentrenrelevant eingestuft; durch die Verlagerung eines Fachgeschäfts aus dem Nahversorgungszentrum Niederkrüchten in das Gewerbegebiet Dam hat sich diese Einstufung bestätigt bzw. verfestigt.

Im Übrigen sind nur kleinteilige Veränderungen der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen zu konstatieren. Auch die Zentrenhierarchie (ein Nahversorgungszentrum im Ortsteil Niederkrüchten) bleibt unverändert und die Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung sind grundsätzlich gleichlautend fortzuschreiben. Demnach bestehen keine Anhaltspunkte, die eine Modifizierung der „Niederkrüchtener Liste“ begründen.

Es wird empfohlen, die „Niederkrüchtener Liste“, wie durch den Rat der Gemeinde am 8. April 2014 beschlossen, weiterhin anzuwenden.

Tabelle 21: Bereinigte Einzelhandelsausstattung in der Gemeinde und im Nahversorgungszentrum zur Ableitung der Niederkrüchtener Liste

Sortiment	Verkaufsfläche in m ²	davon im Nahversorgungszentrum
Lebensmittel	3.430	805
Getränke, Spirituosen, Tabak	1.300	205
Backwaren	215	40
Fleisch, Fleischwaren	95	25
Lebensmittelspezial-/Reformwaren	105	0
Drogerie, Kosmetik	955	165
Pharmazeutische Artikel	25	0
Sanitätswaren/Orthopädie	0	0
Optik/Hörgeräteakustik	0	0
Blumen	195	30
Zoobedarf, Tiernahrung	290	175
Zeitschriften, Zeitungen	155	20
Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel	20	0
Bücher	20	0
Damen-, Herren-, Kinderbekleidung	495	10
Schuhe/Lederwaren/Taschen/Koffer	300	0
Sportbekleidung, Sportschuhe	20	0
Uhren, Schmuck	0	0
Sonstiges	200	0
Großteilige Camping- und Sportgeräte	0	0
Fahrräder und Zubehör	265	0
Freizeit, Spielwaren	285	240
Kleinteilige Camping- und Sportgeräte	0	0
Elektrogroßgeräte	345	0
Elektrokleingeräte	355	0
Leuchten	0	0
Unterhaltungselektronik	20	0
Bild- und Tonträger	0	0
Computer und Zubehör	0	0
Telefone	0	0
Foto	40	25
Hausrat; Wohnaccessoires/Geschenkartikel, Glas/Porzellan, Keramik	775	320
Haus-, Heimtextilien	100	100
Bettwaren, Matratzen	0	0
Teppiche	30	30
Möbel (ohne Küchen)	15	15
Küchen	0	0
Kunst, Antiquitäten, Bilder (-rahmen)	20	0
Bau- und Heimwerkerbedarf	40	15
Tapeten, Bodenbeläge, Teppichboden	610	0
Gartenbedarf	445	385
Autozubehör	105	0
Kaminöfen und Zubehör	85	0
Sicht- und Sonnenschutz	0	0
Summe	11.355	2.605

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016



Tabelle 22: „Niederkrüchtener Sortimentsliste“

Warengruppe	zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente	nicht zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente
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

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

4.4 Versorgungslage Gewerbegebiet Dam

Das Gewerbegebiet im Ortsteil Dam liegt zwischen den beiden Hauptsiedlungsbereichen Niederkrüchten und Elmpt, jedoch mit knapp 1 km Entfernung östlich wesentlich näher am Ortsteil Elmpt. Die Ortsmitte von Niederkrüchten hingegen ist ca. 3 km entfernt. Das Gewerbegebiet liegt nördlich der die beiden Hauptorte verbindenden Straße K 9/L 372.

Der von der Landes- bzw. Kreisstraße gut einsehbarer Standort ist aufgrund seiner fehlenden Anbindung an Siedlungsstrukturen als nicht integriert und Pkw-kundenorientiert einzustufen. Die Wohnbebauung im Ortsteil Dam befindet sich ca. 300 m nordöstlich des Einzelhandelsstandorts und wird durch typische Gewerbebetriebe separiert. In einem 700-m-Radius um die beiden hier verorteten

Lebensmittelbetriebe befinden sich ca. 100 Einwohner.

Die Standortbewertung als dezentral/nicht städtebaulich integriert wurde bereits im Vorläuferkonzept gleichlautend getroffen. Gleichwohl übernimmt der Standort derzeit eine wichtige Versorgungsfunktion für die Gemeinde, die durch die zwischenzeitlichen Erweiterungen der beiden Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl und die Ansiedlung verschiedener Fachmärkte seit dem Jahr 2014 weiter ausgebaut wurde.

Das Angebot im Gewerbegebiet Dam umfasst derzeit folgende Einzelhandelsbetriebe:

- zwei großflächige Lebensmitteldiscounter (ca. 950 m² Verkaufsfläche)

- einen Getränkefachmarkt (ca. 760 m² Verkaufsfläche)
- einen Drogeriemarkt (ca. 600 m² Verkaufsfläche)
- einen Bekleidungsfachmarkt (ca. 410 m² Verkaufsfläche)
- einen Schuhfachmarkt (ca. 300 m² Verkaufsfläche)
- ein Fahrradfachgeschäft (ca. 250 m² Verkaufsfläche)
- einen Elektrofachmarkt (ca. 580 m²)
- einen Fliesen und Baustoffmarkt (ca. 610 m² Verkaufsfläche)

Abbildung 15 wird die Bedeutung des Einzelhandelsstandorts im Vergleich mit dem Nahversorgungszentrum Niederkrüchten, der Versorgungslage Ortskern Elmpt sowie den zusammengefassten anderen Einzelhandelsstandorten in der Gemeinde Niederkrüchten deutlich: Im Gewerbegebiet Dam befinden sich fast 50 % der gesamten Verkaufsfläche

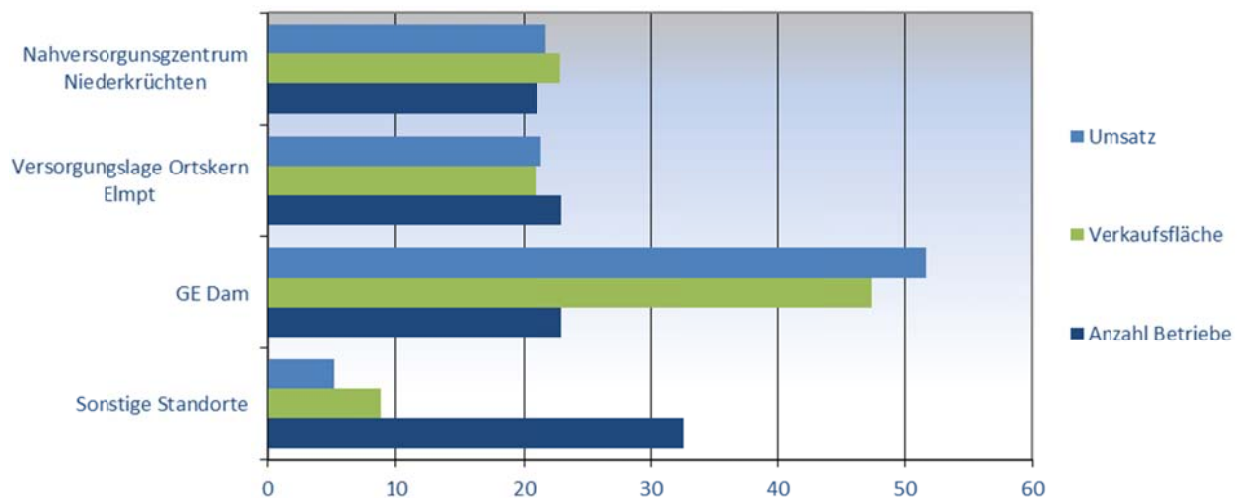
- sowie zwei Bäckereien und ein Blumenfachgeschäft mit jeweils unter 100 m² Verkaufsfläche

Die seit 2014 vorgenommenen Ansiedlungen der beiden Bekleidungs- und Schuhfachmärkte waren bei der Erstellung des Vorläuferkonzepts bereits bekannt. Neu am Standort sind zudem das Fahrradfachgeschäft sowie eine Bäckerei.

Insgesamt spiegelt sich der Ausbau der Versorgungsfunktion in einer Erweiterung der Verkaufsfläche von rund 4.045 m² auf ca.5.540 m² wider. In

ch, und es wird mehr als die Hälfte des Einzelhandelsumsatzes der Gemeinde Niederkrüchten generiert. Damit wird auch die vergleichsweise hohe Leistungsfähigkeit der Betriebe in Dam deutlich, die insbesondere durch die nachfragekonformen/modernen Dimensionierungen und der verkehrlichen Erreichbarkeit/Parkplatzsituation zu erklären sind.

Abbildung 15: Verteilung des Einzelhandels in an ausgewählten Standorten (in %)



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016, Datengrundlage: Einzelhandelsbestandsenerhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Bereits im Jahr 2014 ist auf den intensiven Wettbewerbsdruck für die städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandorte in Niederkrüchten hingewiesen worden, der sich durch die dargestellten Entwicklungen zwischenzeitlich noch verstärkt hat.

Hierbei profitiert der Standort von den gegebenen Parkmöglichkeiten und der Größe der hier verorteten Einzelhandelsbetriebe. Insbesondere mit den

bestehenden Fachmärkten in den Sortimenten Bekleidung, Fahrräder und Elektronik werden Angebote des mittelfristigen Bedarfs bereitgestellt, die in den übrigen Versorgungslagen nicht oder nur unzureichend angeboten werden.

An der im Vorläuferkonzept des Jahres 2014 formulierten Empfehlung wird festgehalten: Im Gewerbegebiet Dam sollten zukünftig keine weiteren Ansied-



lungen oder Ausweitungen im Segment der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente erfolgen. Ein Ausbau des Einzelhandelsstandorts mit Einzelhandelsbetrieben, die schwerpunktmäßig nicht zentrenrelevante Sortimente führen, ist hingegen grundsätzlich möglich. Jedoch sollten auch hier Wettbewerbswirkungen, beispielsweise mit dem bestehenden Raiffeisenmarkt in Niederkrüchten, beachtet werden, die einer Ansiedlung mit sich überschneidenden Sortimenten zwar nicht entgegenstehen, jedoch in jedem Fall zu einer verstärkten Wettbewerbswirkung beitragen.



5 Nahversorgungssituation

Die Zielsetzung einer flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung rückt speziell durch den demografischen Wandel stärker in den Vordergrund. Unter „Nahversorgung“ wird dabei die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs verstanden. Zur Grund- und Nahversorgung zählen in erster Linie Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortimentsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) sowie Einzelhandelsbetriebe mit Drogerie- und Kosmetikwaren.

Die Nahversorgung umfasst im weiteren Sinne auch Dienstleistungen des täglichen Bedarfs wie Postdienste, Geldinstitute und Gastronomieangebote und ist ein wichtiger Bestandteil der gesellschaftlichen Teilhabe. Ihre Sicherstellung gewährleistet die im Grundgesetz geforderte „Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse“. Das Wegbrechen von Versorgungsstrukturen geht daher mit einem Verlust an Wohn- und Lebensqualität einher.

Die Bewertung der Nahversorgungsqualität einer Kommune konzentriert sich im Rahmen der Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auf die Lebensmittelbranche.

Umfassende und übergeordnete Nahversorgungsfunktionen übernehmen dabei die Lebensmittel-SB-Betriebe in den abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichen, die durch weitere nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote ergänzt werden und insofern ein meist umfassendes Angebot für den täglichen Bedarf bereitstellen. Dies betrifft im Nahversorgungszentrum Niederkrüchten derzeit nur den Lebensmitteldiscounter Netto. Dieser soll nach der Schließung der Kaisers-Filiale am Standort Hochstraße/ Mittelstraße kurzfristig durch einen Lebensmittelvollsortimenter (Planstandort) ergänzt werden.

Für die Versorgungslage Elmpt ist wie im Jahr 2014 auf die beiden Betriebe Edeka (Lebensmittelvollsortimenter) und Netto (Lebensmitteldiscounter) zu verweisen, die die Grundversorgung der Bevölkerung übernehmen. Nach der hier angenommenen Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters

am Standort „Heineland“ bei gleichzeitiger Schließung des Edeka-Supermarkts ist durch die des Standortgefüges eine Verbesserung der Grundversorgung in der Hinsicht anzunehmen, als der geplante Standort – anders als der bestehende Edeka – ausreichende Kapazitäten für die Errichtung eines modernen Supermarkts mit geeigneter Dimensionierung und nachfragegerechtem Sortimentskonzept bietet. Sowohl die Kombination der beiden bestehenden Betriebe als auch die zu erwartende Betriebskombination nach Realisierung des diskutierten Vorhabens führt zu der Bewertung, dass die Standorte sich in einer städtebaulich integrierten Lage befinden und als wichtig für die wohnungsnaher Versorgung in Elmpt einzustufen sind.

Darüber hinaus befinden sich im Gewerbegebiet Dam zwei Lebensmitteldiscounter, denen seit dem Jahr 2014 eine Erweiterungsmöglichkeit und somit ein Ausbau ihrer Marktbedeutung eingeräumt wurde. Ihre Standorte befinden sich in einer dezentralen Lage ohne städtebauliche und/oder siedlungsstrukturelle Einbindung.

Ungeachtet der Lagebewertung der derzeit fünf (perspektivisch sechs) Lebensmittel-SB-Betriebe in der Gemeinde Niederkrüchten ist jeder dieser Magnetbetriebe aus einer bestimmten Distanz fußläufig erreichbar. Das Kriterium „fußläufige Erreichbarkeit“ wird dabei mit einem Radius von ca. 700 m als maximal zumutbare fußläufige Entfernung definiert; dies entspricht ca. 10 bis 15 Gehminuten. Der tatsächliche Zeitaufwand hängt dabei auch vom Alter und dem gesundheitlichen Zustand der Kunden sowie den tatsächlichen Wegebeziehungen ab.

Die tabellarische Auflistung und die Kartierung der genannten Standorte lassen erkennen, dass innerhalb der Ortslagen Niederkrüchten und Elmpt ein annähernd zufriedenstellendes fußläufiges Kundenpotenzial erreicht werden kann. Es wird deutlich, dass der geplante Standort „Heineland“ in Elmpt eine besondere Nahversorgungsfunktion übernehmen würde; kein anderer Standort ist von einer vergleichbar großen Einwohnerzahl fußläufig erreichbar.

Die Betriebe/ Standorte in Elmpt werden als wohnungsnahen Standorte grundsätzlich auch im Baurecht beachtet bzw. unter Schutz gestellt.

Für die beiden Betriebe in Dam begründet sich die Einstufung der „dezentralen Lage“ durch die geringe Einwohnerzahl im fußläufigen Einzugsbereich. Beide Betriebe orientieren sich maßgeblich auf Pkw-Kunden. Zudem wird eine geringfügige Überschneidung der Versorgungsradien mit den Versorgungsradien der Lebensmittel-SB-Betriebe/Planstandorte in Elmpt dargestellt, die auf eine intensive Wettbewerbsbeziehung hinweist. Jedoch ist die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs in Elmpt derzeit nicht absehbar, gleichwohl planerisch erwünscht.

Die dezentralen Standortbereiche sind nicht durch das Baurecht geschützt. Einzelhandelsbetriebe an diesen Standorten können insofern Bestandsschutz geltend machen, haben jedoch keine Erweiterungsmöglichkeit.

Für die beiden potenziellen Ansiedlungsstandorte wird eine Prüfung möglicher städtebaulicher Auswirkungen der Planung (z. B. i. S. d. §§ 11 (3) BauNVO und 34 (3) BauGB) und der Kompatibilität mit den Vorgaben des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW durchzuführen sein, die innerhalb des Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht erfolgt. Jedoch hat die Ausarbeitung bereits einige Hinweise ermöglicht:

- Die Zentralitäts- und Prognoserechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass im Lebensmitteleinzelhandel in der Gemeinde Niederkrüchten entsprechende Entwicklungspotenziale vorliegen.
- In Niederkrüchten würde die Ansiedlung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs erfolgen. Dadurch wird zunächst keine Beeinträchtigung desselben, sondern eine Funktionsaufwertung und Stabilisierung erwartet. Damit würde sowohl den einschlägigen Zielen des sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel als auch den städtebaurechtlichen Prüfkriterien Rechnung getragen.
- In Elmpt befindet sich der Planstandort dagegen nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, sodass für die Ansiedlung die Anwendung der Ausnahmeregelung des Ziels 2 des Sachlichen Teilplans geprüft werden müsste. Es ist anzunehmen, dass die entsprechenden Ausnahmetatbestände erfüllt werden können: (1.) In Elmpt ist aus städtebaulichen Gründen die Einstufung und Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht möglich, (2.) die Ansiedlung bezweckt die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung in Elmpt, (3.) eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche wird vorbehaltlich einer vorhabenbezogenen städtebaulichen Wirkungsanalyse nicht angenommen.

Tabelle 23: Versorgungsfunktion der Lebensmittel-SB-Betriebe in Niederkrüchten

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	

Quelle: Einwohnerzahlen der Gemeinde Niederkrüchten, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Die Darstellung der Nahversorgungssituation weist im Vergleich zum Jahr 2014 folgende maßgebliche Parallelen bzw. Veränderungen auf.

- Weiterhin befinden sich nur im Ortsteil Niederkrüchten die Standorte der Lebensmittel-SB-Betriebe innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Ehemals haben die Betriebe Netto und Kaisers beide Standorte im Bereich Hochstraße/Mittelstraße belegt. Der Netto-Lebensmitteldiscounter ist verlagert (und vergrößert) worden, während der Kaisers-Supermarkt mittlerweile geschlossen wurde. Eine städtebauliche Umstrukturierung am Altstandort soll jedoch die – aus Gutachtersicht wichtige – Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters ermöglichen.
- Die aktuelle Standortsituation in Elmpt ist unverändert und wird durch die Betriebe Edeka und Netto geprägt. Allerdings erfolgte eine Neuausrichtung der Planung zu einem zukünftigen, leistungsfähigen Standortgefüge: Weiterhin intendiert die Gemeinde Niederkrüchten die Ansiedlung eines marktgerechten Lebensmittelvollsortimenters und geht unabhängig von einem künftigen Betreiber von einer Schließung des Edeka-Supermarkts am Standort Adam-Houx-Straße aus. Neu ist jedoch der priorisierte Ansiedlungsstandort „Heineland“ bei gleichzeitiger Aufgabe der Ansiedlungsbemühungen am Standort „Mönchengladbacher Straße“.
- Die beiden Betriebe in Dam haben zwischenzeitlich ihre Verkaufsfläche erweitert.

Abbildung 16: Lage und Versorgungsfunktion der Lebensmittel-SB-Betriebe in Niederkrüchten



Quelle: Kartengrundlage: Gemeinde Niederkrüchten, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2016



6 Ziele und Steuerungsvorgaben für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Niederkrüchten

6.1 Ziele der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung

Die Voraussetzungen für die zukünftige räumliche Steuerung des Einzelhandels in der Gemeinde Niederkrüchten werden durch die Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung formuliert. Nur unter konsequenter Einhaltung dieser Ziele bei zukünftigen Entscheidungs- und Genehmigungsprozessen kann eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Niederkrüchten gelingen. Der Gemeinde Niederkrüchten wird empfohlen, die nachfolgenden Ziele durch den Rat der Gemeinde Niederkrüchten zu beschließen, um eine darauf aufbauende bauleitplanerische und genehmigungsrelevante Steuerung zu legitimieren.

Die Zielsetzungen, die bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2014 formuliert wurden, sollten auch weiterhin einer Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorausgesetzt werden, bedürfen jedoch geringfügiger Anpassungen aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen Einzelhandelsbestandsentwicklungen:

Für die Erfüllung des städtebaulichen Ziels, im Sinne des § 1 (6) Nr. 4 BauGB zentrale Versorgungsbereiche zu entwickeln und zu erhalten, übernimmt das Nahversorgungszentrum Niederkrüchten als einziger zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde eine hohe Bedeutung. Angestrebt werden sollte sowohl eine quantitative als auch eine qualitative Verbesserung der Versorgung, um die Attraktivität des Nahversorgungszentrums zu stärken. Wesentlich für die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums ist die Ansiedlung eines leistungsfähigen Lebensmittelvollsortimenters am Standort Hochstraße/Mittelstraße.

Aufgrund der dispersen Siedlungsstruktur der Gemeinde Niederkrüchten sollte neben dem Nahversorgungszentrum Niederkrüchten auch der Ortskern von Elmpt in seiner Versorgungsfunktion entwickelt werden. Einen entscheidenden Beitrag hierzu könnte die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort „Heineland“ und seine bestmögliche

städttebauliche Verknüpfung mit der Handelslage entlang der Hauptstraße leisten.

Um die Entwicklungschancen des Niederkrüchtener Einzelhandels auf die Ortskerne Niederkrüchten und Elmpt zu lenken, sollten zukünftige Planungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment auf diese Standorte konzentriert werden. Das gilt auch für Betriebe unterhalb der Großflächigkeit, um die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Niederkrüchtens auszubauen und Synergieeffekte für die bereits hier ansässigen Betriebe zu optimieren sowie darüber hinaus eine perspektivische Aufwertung des Elmpter Ortskerns zu erreichen.

Ein weiteres Ziel ist die Sicherstellung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung, insbesondere mit Nahrungs- und Genussmitteln, auch unter dem Gesichtspunkt der demografischen Entwicklung. Aufgrund der Siedlungsstruktur der Gemeinde Niederkrüchten wird die für die Tragfähigkeit moderner Lebensmittel-SB-Betriebe erforderliche Einwohnerzahl in den meisten Ortsteilen nicht erreicht. Bestehende kleinteilige Anbieter sollten daher erhalten und ggf. alternative Versorgungskonzepte geprüft werden, um dieses Ziel umzusetzen.

Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zwingend erforderlich und dort häufig auch nicht verträglich unterzubringen, da sie einen hohen Flächenbedarf und teilweise erheblichen Verkehr erzeugen. Daher können diese Vorhaben auch außerhalb der Zentren angesiedelt werden.

Bei der Wahl der Standorte für den großflächigen Einzelhandel (z. B. bei Ansiedlungs- und Verlagerungsvorhaben) sollten folgende Entwicklungen vermieden werden:

- Vermeidung einer Stärkung bestehender großflächiger Einzelhandelsstandorte mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb des Nahversorgungszentrums Niederkrüchtens und der integrierten Ortslage Elmpt

- Erhöhung der Bodenpreise durch Einzelhandelsentwicklungen, welche die Belegung durch typische Gewerbebetriebe beeinträchtigen könnte.

Daraus ergibt sich die Konsequenz, dass die Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet Dam zukünftig begrenzt werden sollte.

6.2 Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung

In Abstimmung mit den übergeordneten Vorgaben zur Einzelhandelssteuerung auf Bundes- und Landesebene wurden folgende Arbeitsschritte zur Vorbereitung einer konsequenten und rechtssicheren Einzelhandelssteuerung in der Gemeinde Niederkrüchten vorgenommen:

- Die Entwicklungsziele für die Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet Niederkrüchten wurden formuliert. Ein zentraler Versorgungsbereich wurde identifiziert und abgegrenzt.
- Die Versorgungsbedeutung und das Zusammenspiel des Nahversorgungszentrums Niederkrüchten mit dem Ortskern Elmpt und weiteren Einzelhandelsstandorten in der Gemeinde wurden im Zentrenkonzept abgestimmt.
- Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in Niederkrüchten sowie die Bewertung der Einzelhandelslage im Ortskern Elmpt ist nicht nur unter Einzelhandelsaspekten, sondern auch unter Berücksichtigung der komplementären Dienstleistungsangebote/Infrastruktur, der städtebaulichen Situation sowie der Entwicklungspotenziale und -ziele erfolgt.
- Es wurden die Standorte von Lebensmittelbetrieben benannt, die aktuell in Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche wohnungsnah Versorgungsfunktionen übernehmen. Des Weiteren wurden entsprechend auch die Ansiedlungsplanungen von zwei Lebensmittelvollsortimentern diskutiert.
- Es wurde eine Aktualisierung der „Niederkrüchtener Liste“ unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben zur Unterscheidung nahversorgungsrelevanter, zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente vorgenommen.

Aufbauend auf diesen Arbeitsgrundlagen sollte die systematische Umsetzung des Konzepts erfolgen unter Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche, der Ziele der Einzelhandelsentwicklung und dem Steuerungsschema zur Bewertung von Einzelhandelsvorhaben.

Grundsätzlich sind Wettbewerbsintensivierungen, die die Gefährdung oder Schwächung der städtebaulich integrierten Einzelhandelslagen nach sich ziehen, im Sinne städtebaulicher Auswirkungen zu vermeiden. Das zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet bereitstehende Instrumentarium sollte daher konsequent genutzt werden. In der Gemeinde Niederkrüchten ist insbesondere für den Standort Gewerbegebiet Dam ein Ansiedlungsinteresse großflächiger Einzelhandelsbetriebe anzunehmen, die nicht im Einklang mit den Zielen der Einzelhandelsentwicklung stehen.

Grundsätzlich gilt, dass alle Bebauungspläne der Standortbereiche, die als potenziell gefährdend einzustufen sind, auf ihre einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten überprüft werden sollten.

- In Gewerbegebieten sollte grundsätzlich von der Steuerungsmöglichkeit des Einzelhandels Gebrauch gemacht werden, um keine bodenrechtlichen Spannungen hervorzurufen. Die Skala der planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten reicht vom völligen Ausschluss über die ausnahmsweise Zulässigkeit zur Versorgung der dort Beschäftigten (Kiosk oder Tankstellen-Shop) bis hin zur Zulässigkeit räumlich und funktional untergeordneten Einzelhandels.
- Festgesetzte Kerngebiete sollten dahingehend überprüft werden, ob sie der gesteuerten Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und anderen kerngebietstypischen Nutzungen dienen sollen.
- Unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB, die einem potenziellen Ansiedlungsdruck aufgrund ihrer Lage oder wegen des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands unterliegen, sollten auf planerischen Handlungsbedarf, insbesondere bei Ansiedlungsvorhaben, und die



Steuerungsmöglichkeiten im Rahmen des § 9 Abs. 2a BauGB überprüft werden.

Es ist abschließend darauf zu verweisen, dass nur die konsequente Umsetzung der Inhalte eines Einzelhandelskonzepts in die Bauleitplanung das Erreichen der angestrebten Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Niederkrüchten ermöglicht.


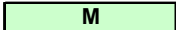
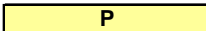


Seit dem Jahr 2014 wird für die räumliche Steuerung von Einzelhandelsbetrieben in der Gemeinde

Niederkrüchten folgendes Steuerungsschema zur Bewertung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels angewandt. Dabei erfolgt eine Berücksichtigung der aktuell gültigen Vorgaben des Landesplanung, hier insbesondere des sachlichen Teilplans großflächiger sowie der aktuellen Rechtsprechung.

Es wird empfohlen, auch zukünftige Ansiedlungsvorhaben entsprechend zu beurteilen.

Abbildung 17: Steuerungsschema für die Bewertung und Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben

Ansiedlungsvorhaben	Verkaufsfläche	Zentrale Versorgungsbereiche in Niederkrüchten		außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche			
		Hauptzentren	Nahversorgungszentrum Niederkrüchten	integrierte Nahversorgungslage Elmpt	sonstige Lagen		Sonderstandorte
					siedlungsintegriert	dezentral	
mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	> 800 qm VK		M	M	P	LEP 25	LEP 25*
	≤ 800 qm VK				P	EHK	EHK*
mit zentrenrelevantem Kernsortiment	> 800 qm VK		M	P	LEP 25	LEP 25	LEP 25*
	≤ 800 qm VK			P	P	EHK	EHK*
mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	> 800 qm VK		M	P	EHK	EHK	P
	≤ 800 qm VK			P	P	P	P

	Ansiedlung möglich		M	Maßstäblichkeit, Beeinträchtigungsverbot
	Einzelfallprüfung erforderlich		EHK	Ansiedlung nicht erwünscht und planungsrechtlich auszuschließen
	Ansiedlung nicht zulässig			

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016



7 Zusammenfassung der Untersuchung

Als Fazit der vorliegenden Untersuchung werden nachfolgend die vorrangigen Ergebnisse der Bestandsanalyse und die Handlungsempfehlungen zusammengefasst:

- Die zum 31.12.2015 rund 15.200 Einwohner zählende Gemeinde Niederkrüchten wird landesplanerisch als Grundzentrum eingestuft. Die Siedlungsstruktur weist dabei eine Einwohnerkonzentration auf die beiden Ortsteile Niederkrüchten und Elmpt auf. Aufgrund ihrer zentralörtlichen Einrichtungen werden die übrigen Ortsteile der Gemeinde den beiden Hauptorten entsprechend ihrer räumlichen Lage zugeordnet.
- Die Einzelhandelsposition der Gemeinde Niederkrüchten wird durch die periphere Lage am westlichen Rand des Bundeslands Nordrhein-Westfalen geprägt. Die Nachbargemeinden im Landkreis Viersen sind die Gemeinden Brüggen und Schwalmtal sowie die Stadt Wegberg. Der nächst größere Versorgungsstandort jedoch befindet sich in den westlich benachbarten Niederlanden mit der Stadt Roermond. Das nächstgelegene Oberzentrum in Deutschland ist die Stadt Mönchengladbach in rund 25 km Entfernung.
- Das Kerneinzugsgebiet des Einzelhandels in Niederkrüchten beschränkt sich unter Berücksichtigung des Wettbewerbsumfelds auf das Gemeindegebiet. Den Niederkrüchtener Einwohnern steht ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von insgesamt ca. 87,9 Mio. EUR zur Verfügung.
- Die Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Niederkrüchten umfasst aktuell insgesamt 52 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 11.355 m² und einer Bruttoumsatzleistung von ca. 49 Mio. EUR (im Jahr 2015). Das größte flächenbezogene Angebot der Stadt wird durch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bereitgestellt. Der Verkaufsflächenanteil des großflächigen Einzelhandels beträgt rund 75 % und ist somit im interkommunalen Vergleich als stark überdurchschnittlich zu bewerten.
- Der derzeitige Einzelhandelsbestand kann mit Daten aus dem Jahr 2013 (Veröffentlichung des Einzelhandelskonzepts im Jahr 2014) verglichen werden. Tendenziell ist ein leichter Ausbau der Verkaufsfläche und Marktbedeutung des Niederkrüchtener Einzelhandels zu erkennen.
- Von dem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Niederkrüchten werden durch den ansässigen Einzelhandel aktuell ca. 49 % gebunden (ca. 43,0 Mio. EUR). Mit auswärtigen Kunden wird ein Umsatzanteil von ca. 12,3 % erzielt. Der Kaufkraftabfluss aus der Gemeinde Niederkrüchten bewegt sich über alle Einzelhandelsbranchen in einer Größenordnung von ca. 44,9 Mio. EUR (ca. 51 % der in Niederkrüchten zur Verfügung stehenden Kaufkraft). Die Einzelhandelszentralität von etwa 55,7 stellt dar, dass im Saldo deutlich mehr Kaufkraft abfließt als der Einzelhandelsstandort von außen anziehen kann.
- Vor dem Hintergrund der derzeitigen Einzelhandelsausstattung in Niederkrüchten und der Prognose einer leicht zunehmenden Bevölkerungszahl ergeben sich bis zum Jahr 2030 geringfügige Erweiterungspotenziale im Einzelhandel. Die größten Potenziale werden im Lebensmitteleinzelhandel prognostiziert. Durch die Realisierung der beiden diskutierten Ansiedlungen von zwei Supermärkten in den Ortslagen von Elmpt und Niederkrüchten würde dieser Entwicklungsspielraum vollständig abgedeckt.
- Für die Gemeinde Niederkrüchten wurde ein Zentrenkonzept entwickelt, das ein Nahversorgungszentrum im Ortsteil Niederkrüchten vorsieht. Im zweiten Hauptort Elmpt eignen sich die städtebauliche Situation und die gewerbliche Nutzungsstruktur dagegen nicht zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbeereichs – dies unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen der Landesplanung und der Rechtsprechung.
- Im Rahmen der Entwicklung des Zentrenkonzepts wurden folgende Ziele formuliert:
 - Stärkung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums Niederkrüchten
 - Konzentration der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsentwicklung auf das Nahversorgungszentrum Nie-

derkrüchten 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.

Zur Sicherung und Stärkung der städtebaulich integrierten Versorgungslagen ist eine konsequente bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung – insbesondere hinsichtlich der Standorte mit nahversorgungs- sowie zentrenrelevanten Sortimenten – erforderlich. Der Gemeinde Niederkrüchten wird daher empfohlen, die Zentrenhierarchie und die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche sowie die „Niederkrüchtener Liste“ auf Basis des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts unverändert gegenüber den Beschlüssen aus dem Jahr 2014 zu beschließen bzw. beizubehalten und im Rahmen der Bauleitplanung umzusetzen. Gleichmaßen sollte die Umsetzung der Handlungsempfehlungen, speziell zur Stabilisierung der integrierten Versorgungslagen verfolgt werden.



Abbildungen

Abbildung 1: Verkaufsflächenentwicklung im Einzelhandel 1980 – 2014 (in Mio. m²)	11
Abbildung 2: Lage der Gemeinde Niederkrüchten im Raum und zentralörtliche Gliederung	15
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in Niederkrüchten seit 1990 im Vergleich (in %)	17
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung differenziert nach Ortsteilen zwischen 2007 und 2015	17
Abbildung 5: Beschäftigtenstruktur im Vergleich (in %)	19
Abbildung 6: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Vergleich von 2000 bis 2015 (2000 = 100 %)	20
Abbildung 7: Pendlerverflechtungen der Gemeinde Niederkrüchten (in %)²¹	
Abbildung 8: Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Niederkrüchten nach Angebotsschwerpunkt (in %)	24
Abbildung 9: Einzugsgebiet des Niederkrüchtener Einzelhandels	28
Abbildung 10: Kaufkraftbewegungen in Niederkrüchten im Überblick	31
Abbildung 11: Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen (in Mio. EUR)	32
Abbildung 12: Idealtypische Angebotsstruktur eines Nahversorgungszentrums	43
Abbildung 13: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Niederkrüchten	47

Abbildung 14: Versorgungslage Ortskern Elmpt	56
Abbildung 15: Verteilung des Einzelhandels in an ausgewählten Standorten (in %)	62
Abbildung 16: Lage und Versorgungsfunktion der Lebensmittel-SB-Betriebe in Niederkrüchten	68
Abbildung 17: Steuerungsschema für die Bewertung und Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben	71



Tabellen

Tabelle 1: Sortimente, Warengruppe und Bedarfe	7
Tabelle 2: Top Ten des deutschen Textileinzelhandels	12
Tabelle 3: Einwohner der Gemeinde Niederkrüchten zum 31.12.2015 nach Stadtteilen	16
Tabelle 4: Einwohnerentwicklung der Gemeinde Niederkrüchten 2002 bis 2015	16
Tabelle 5: Einzelhandelsausstattung der Stadt Niederkrüchten nach Angebotsschwerpunkt	23
Tabelle 6: Räumliche Verteilung des Einzelhandels in der Gemeinde Niederkrüchten	25
Tabelle 7: Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Niederkrüchten	26
Tabelle 8: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial	28
Tabelle 9: Zentralitätskennziffern nach Warengruppen	30
Tabelle 10: Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen	33
Tabelle 11: Veränderungen der Einzelhandelsausstattung und der betrieblichen Leistungsfähigkeit	34
Tabelle 12: Veränderung der Umsatz/Kaufkraft-Relation seit 2014	35
Tabelle 13: Modellrechnung der Verkaufsflächenpotenziale bis 2030	38
Tabelle 14: Einzelhandelsausstattung im Nahversorgungszentrum Niederkrüchten nach Branchen	48

Tabelle 15: Einzelhandelsausstattung im Nahversorgungszentrum Niederkrüchten nach Bedarfsbereichen	48
Tabelle 16: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Niederkrüchten	49
Tabelle 17: Bewertungsmatrix des Niederkrüchtener Ortskerns zur Einstufung als Nahversorgungszentrums	51
Tabelle 18: Einzelhandelsausstattung im Ortskern Elmpt nach Branchen	52
Tabelle 19: Einzelhandelsausstattung im Ortskern Elmpt nach Bedarfsbereichen	53
Tabelle 20: Komplementärnutzungen im Ortskern Elmpt	54
Tabelle 21: Bereinigte Einzelhandelsausstattung in der Gemeinde und im Nahversorgungszentrum zur Ableitung der Niederkrüchtener Liste	60
Tabelle 22: „Niederkrüchtener Sortimentsliste“	61
Tabelle 23: Versorgungsfunktion der Lebensmittel-SB-Betriebe in Niederkrüchten	66