

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nörvenich

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Nörvenich

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Birgitt Wachs, Geschäftsführerin

PROJEKTBEARBEITUNG: Julian Volz, M. Sc. Geogr.

gehört zur Verfügung
vom 27.4.2023
AZ: 35.2.41-26-03/23
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

Köln, 23.12.2022 / angepasst am 12.04.2023

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit bei Personenbezeichnungen die männliche Schriftform verwendet. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Titelbild: eigene Aufnahme GMA

Forschen Beraten Umsetzen

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

Niederlassung Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführung: Oliver Matzek / Birgitt Wachs

Tel 0221 / 989438-0 / Fax 0221 / 989438-19
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Die Gemeinde Nörvenich beauftragte die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, mit der Bearbeitung eines Einzelhandelskonzepts. Das bestehende Konzept aus dem Jahr 2017 soll im Rahmen der Fortschreibung aktualisiert werden. Anlass für die Fortschreibung des Konzepts sind aktuelle und geplante Veränderungen der örtlichen Einzelhandels- und Siedlungsstruktur, wobei ein geplanter Fachmarktstandort am nordwestlichen Siedlungsrand des Kernortes Nörvenich hervorzuheben ist. Ziel des Konzeptes ist es, Leitlinien und Strategien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Nörvenich aufzustellen.

Der GMA standen Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Landesbetriebs IT.NRW, der Bundesagentur für Arbeit, MB Research, der Gemeinde Nörvenich sowie GMA-interne Unterlagen zur Verfügung. Im Oktober 2022 erfolgte eine Erhebung des Einzelhandelsbestandes im Stadtgebiet sowie eine Kartierung der sonstigen zentrenprägenden Nutzungen (z. B. Dienstleistung, Gastronomie) und der Leerstände im zentralen Versorgungsbereich von Nörvenich durch GMA-Mitarbeiter.

Die Untersuchung dient der Vorbereitung für kommunalpolitische und bauleitplanerische Entscheidungen der Gemeinde Nörvenich. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert, der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität von sekundärstatistischen Daten, u. a. Landesbetrieb IT.NRW, MB Research, kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, 23.12.2022 / angepasst am 12.04.2023
WA/VZJ-aw

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Grundlagen	**5**
1. Ausgangslage und Aufgabenstellung	**5**
2. Generelle Angebotsstrukturen und Entwicklungen der Nahversorgung	**6**
3. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	**10**
3.1 Bauplanungsrecht	10
3.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan	10
3.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan	11
3.2 Landes- und Regionalplanung	11
3.3 Aufgabe und Bedeutung von Einzelhandelskonzepten	14
4. Zentrale Versorgungsbereiche	**14**
4.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich"	14
4.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche	15
5. Methodik und Untersuchungsablauf	**16**
II. Situationsanalyse des Einzelhandelsstandorts Nörvenich	**19**
1. Makrostandort Nörvenich	**19**
III. Angebots- und Nachfragesituation	**23**
1. Angebotssituation	**23**
1.1 Einzelhandelsbestand in der Gesamtgemeinde	23
1.2 Veränderungen seit 2017	25
1.3 Nahversorgungssituation	26
2. Nachfragesituation in Nörvenich	**28**
3. Zentralitätskennziffer	**30**
4. Zusammenfassende Bewertung des Einzelhandelsangebotes und der Potenziale	**32**
IV. Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Nörvenich	**34**
1. Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung	**34**
2. Sortimentskonzept	**34**
2.1 Begriffsdefinition	35
2.2 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente	36
2.3 Fortschreibung der Sortimentsliste der Gemeinde Nörvenich	37
3. Standortkonzept	**41**
4. Bewertung des zentralen Versorgungsbereiches	**46**
5. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes	**48**
Verzeichnisse	**49**

I. Grundlagen

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Gemeinde steuert ihre Standortentwicklung im Einzelhandel bereits über ein Einzelhandelskonzept. Dieses wurde zuletzt im Jahr 2017 von der BBE Handelsberatung, Köln, erarbeitet und vom Rat der Gemeinde Nörvenich beschlossen.

Das Einzelhandelskonzept dient als sachlich fundierte Grundlage zur Bewertung der branchen- und standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten für den lokalen Einzelhandel in Nörvenich. Es bildet als umsetzungsorientiertes Steuerungsinstrument die Basis für weitere Planungen. Die Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis, wobei es sich überwiegend um primärstatistische Daten handelt:

- Vor-Ort-Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe
- Nutzungskartierung in Nörvenich

Im Rahmen der Kartierungen wurden genutzte und leerstehende Einheiten (z. B. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleister) erfasst. Die Kartierung bildet die Grundlage zur sachgerechten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches. Die flächendeckende Aufnahme der Verkaufsflächen[1] aller Einzelhandelsbetriebe erfolgte im Oktober 2022.

Im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Nörvenich 2017 wurde ein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Ein weiterer wesentlicher Einzelhandelsstandort zur Nahversorgung befindet sich an der Landesstraße 263 im Gewerbegebiet nordöstlich des Kernortes Nörvenich mit Filialen der beiden Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl sowie einem Rewe Supermarkt. Kleinere Betriebe, in erster Linie Hofläden, in den kleineren Ortsteilen der Gemeinde Nörvenich ergänzen die Nahversorgung.

Mittlerweile stehen bzw. standen verschiedene bauleitplanerische Entscheidungen zur Verlagerung, Erweiterung und Neuansiedlung insbesondere von Lebensmittelmärkten an:

- Im zentralen Versorgungsbereich wurde ein Netto Lebensmitteldiscounter mit einer Bäckerei im Vorkassenbereich angesiedelt.
- Im direkten Standortumfeld des Netto Marktes und der Stadtverwaltung ist an der Bahnhofstraße die Ansiedlung eines Gesundheitszentrums geplant. Vorgesehen ist hierbei die Verlagerung und Erweiterung der am Marktplatz vorhandenen Apotheke sowie die Ansiedlung mehrerer Gesundheitsdienstleister wie (Fach-)Arztpraxen und physiotherapeutische Einrichtungen.
- Rewe möchte sich neue aufstellen, aufgrund begrenzter planungsrechtlicher Möglichkeiten am aktuellen (dezentralen) Standort, wird eine Standortverlagerung anvisiert.

---

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

- Die Firma Aldi Süd möchte gerne erweitern; die Filiale Am Kreuzberg befindet sich ebenfalls in dezentraler Lage im Gewerbegebiet
- Die Nörvenicher Bevölkerung wünscht die Ansiedlung eines Drogeriemarktes.
- Planungen für ein künftiges Fachmarktzentrum am westlichen Siedlungsrand des Kernortes Nörvenich (Umnutzung aktueller Gewerbeflächen): Die siedlungsräumlich integrierte Potenzialflächen liegt direkt an der Bundesstraße 477 und wird aktuell durch die Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft genutzt. Im Zuge von geplanter Standortverlagerung wird das Areal frei und soll einer Umnutzung unterzogen werden.
- In der Folge sollen an diesen geplanten, neuen Fachmarktstandort zwei der in Nörvenich bestehenden Lebensmittelmärkte umsiedeln, die aktuell in dezentraler Lage im Gewerbegebiet liegen: Der Vollsortimenter Rewe sowie einer der beiden Lebensmitteldiscounter Lidl bzw. Aldi-Süd.
- zusätzlich ist am künftigen Fachmarktstandort die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes und einer Centershop Filiale vorgesehen.
- Im Falle einer Verlagerung des Rewe Marktes sowie eines der beiden ansässigen Lebensmitteldiscounter (Aldi / Lidl) ist durch Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes z.B. mit einer GE-Festsetzung sicherzustellen, dass keine Nachnutzung durch nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel erfolgt.

In Zusammenschau der Veränderungen in den Einzelhandelsstrukturen von Nörvenich sowie der anstehenden Planungen insbesondere in der Nahversorgung, sind eine Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes und damit auch eine Überprüfung des zentralen Versorgungsbereichs sowie der Sortimentsliste notwendig.

Neben den aktuellen planerischen und rechtlichen Vorgaben der Stadtentwicklung in Nordrhein-Westfalen (insbesondere LEP, Einzelhandelserlass NRW) ist auch die aktuelle Rechtsprechung zur Steuerung von großflächigem Einzelhandel auf europäischer wie nationaler Ebene im Rahmen der Fortschreibung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes zu berücksichtigen.

Mit dem Einzelhandelskonzept wird die Gemeinde Nörvenich somit eine fundierte Entscheidungsgrundlage für künftige Standortentscheidungen im Einzelhandel schaffen. Dabei sind zunächst die angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen zu untersuchen, die vorhandenen Standorte auf ihre Zukunftsfähigkeit hin zu bewerten und Empfehlungen und Perspektiven zur Weiterentwicklung des Einzelhandels – insbesondere zur Nahversorgung – zu formulieren. Das Einzelhandelskonzept soll als Grundlage für die künftige Bauleitplanung dienen, daher werden die bestehende Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und die aktuelle Sortimentsliste überprüft und ggf. angepasst.

2. Generelle Angebotsstrukturen und Entwicklungen der Nahversorgung

In den vergangenen Jahren unterliegt die Einzelhandelslandschaft deutlichen Veränderungen. Während der letzten Dekade stieg der gesamte Handelsumsatz infolge des insgesamt guten konjunkturellen Umfelds in Deutschland kontinuierlich an, ein großer Teil des Umsatzwachstums entfällt dabei jedoch auf den Onlinehandel. Die Folgen der Digitalisierung als Treiber der

weiteren Einzelhandelsentwicklung sind im Nonfood-Segment bereits deutlich spürbar; die höchsten Umsatzanteile haben Textil- und Schuhanbieter sowie Elektronik- und Buchhandel abgegeben. Im Lebensmittelbereich zeigt sich aktuell, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben. Der Strukturwandel im stationären Einzelhandel und der dynamisch gewachsene Onlinehandel führten zu einem Rückgang der Betriebszahlen. Durch die Corona-Pandemie wurden diese Entwicklungen noch einmal verstärkt bzw. beschleunigt.

Durch die hohe Inflation im Jahr 2022 wird für das kommende Jahr eine andere Entwicklung erwartet; so wird sich der allgemeine Umsatzzuwachs nicht halten können. Gemäß HDE führt vielerorts der russische Krieg in der Ukraine zu einer schlechteren Konsumstimmung und zur Verunsicherung der Verbraucher hinsichtlich der steigenden Inflation und Verbraucherpreise in Kombination mit Sorgen um die Stabilität von Arbeitsplätzen und Einkommen, sodass daraus eine Konsumzurückhaltung resultiert. Nach Angaben des HDE stieg der Verbraucherpreisindex im Oktober 2022 im Vergleich zum Vorjahresmonat für Lebensmittelsortimente auf 16,1 %, für Nonfood-Gebrauchs- und Verbrauchsgüter auf 7,1 %. Insgesamt lag der Verbraucherpreisindex dieses Jahr im Oktober bei ca. 10,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat.[2] Auch im November blieb die Inflationsrate im Vergleich zum Vorjahresmonat mit + 10 % konstant hoch.[3] In wie weit sich diese Entwicklungen jedoch im Raum niederschlagen ist bisher noch nicht abzusehen.

In landesplanerisch ausgewiesenen Grundzentren, wie der Gemeinde Nörvenich, liegt der Schwerpunkt des örtlichen Einzelhandels im Bereich der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Die Nahversorgung wird durch unterschiedliche Anbieter und Betriebsformen abgedeckt, wobei insbesondere Lebensmittelmärkte strukturprägend sind. Zur Einordnung und Charakteristik der in Deutschland vorhandenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels werden die Betriebsformen nachfolgend kurz definiert:[4]

Supermarkt:
Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel[5] führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt:
Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel[6] führt.

SB-Warenhaus:
Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood-II-Angebot führt.

---

2 Quelle: HDE Konsummonitor Preise 2022/2023, S. 3

3 Quelle: Destatis.de

4 Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2022, Seite 373.

5 Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

6 Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

Discounter:
Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

LEH-Fachgeschäft:
Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.

Convenience Store:
Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

Kleines Lebensmittelgeschäft:
Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment anbietet.

Besondere Bedeutung für die Entwicklung des **Lebensmitteleinzelhandels** kommt discountierenden Angebotsformen zu. Es handelt sich hierbei um Vertriebskonzepte, die auf eine konsequente Niedrigpreispolitik setzen wie z. B. Lebensmitteldiscounter. Diese verfügen über einen Marktanteil im Lebensmittelsektor von ca. 44 %[7]. In den vergangenen Jahren hat sich die Expansionswelle der Discounter zwar deutlich abgeflacht, dafür stehen Optimierungen der bestehenden Filialen im Vordergrund. Supermärkte und SB-Warenhäuser konnten ebenfalls in den letzten Jahren noch expandieren, kleinere Lebensmittelgeschäfte hingegen verzeichneten einen deutlichen Bedeutungsverlust. So verringerte sich die Anzahl der kleineren Lebensmittelgeschäfte von über 11.190 (2010) auf etwa 8.250 Geschäfte (2021)[8]. Als Standorte für großflächige Lebensmitteldiscounter oder Supermärkte wurden in den letzten Jahren aufgrund raumordnerischer Vorgaben zunehmend städtebaulich integrierte Lagen realisiert.

In einem Lebensmitteldiscounter werden im feststehenden Sortiment (ohne wöchentliche Aktionswaren) zwischen 1.600 Artikel (Aldi-Süd) und 4.000 Artikel (Netto Markendiscount) angeboten. Ein Supermarkt führt auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² über 15.000 Artikel und auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.800 m² über 30.000 Artikel. Der Angebots- und Umsatzschwerpunkt entfällt sowohl bei Discountern als auch bei Supermärkten auf den periodischen Bedarf, wenngleich mit unterschiedlichen Anteilen. Bei Discountern liegt dieser Anteil bei etwa 85 %, bei kleineren Supermärkten bei rd. 95 % und bei großen Supermärkten bei etwa 75 %.

7 Quelle: EHI handelsdaten aktuell, 2022, Seite 78.

8 Quelle: EHI handelsdaten aktuell, 2022, Seite 79.

Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel wird durch soziodemografische Faktoren beeinflusst, wie die älter werdende Gesellschaft, heterogene Lebens- / Familienbilder und veränderte Erwerbstätigkeiten. Auch der technologische Wandel wirkt sich aus, so führen neue Technologien zu Optimierungsprozessen, v. a. in der Warenlogistik und -bewirtschaftung. Folgende Veränderungen zeichnen sich weiter ab:

- Die umsatzstärksten Betreiber im Lebensmittelhandel und im Drogeriehandel optimieren und modernisieren ihr **Standortnetz** konsequent, d. h. Neubau (green building) und Erweiterung der Verkaufsfläche. In Abhängigkeit vom Betriebstyp und Betreiber werden unterschiedliche Größen als zukunftsfähig angesehen.

Übersicht 1: Verkaufsflächengrößen unterschiedlicher Betriebstypen

mögliche / typische Angebote	Beispiele	Mindest-Einwohnerzahl im Einzugsgebiet	Verkaufsfläche in m² (ca.-Werte)
Supermarkt in ländlich geprägten Orten	Edeka, Rewe	4.000	1.200 – 1.500 / 1.800
Lebensmitteldiscounter	Aldi-Süd	8.000	1.200 – 1.500
	Lidl	8.000	1.300 – 1.500
	Netto Marken-Discount	3.000	800 – 1.100
Getränkemarkt	Dursty, Trinkgut	10.000	600 – 1.000
Drogeriemarkt Rossmann	-	ab 10.000	600 – 800
Drogeriemarkt dm	-	ab 20.000	800

GMA-Standortforschung 2022

- Die Themen **„Bio, regional, international, fair"** gewinnen an Bedeutung, welche lange Zeit nur eine Nische für die „Kleinen" war. Alle Betreiber von Lebensmittelmärkten bieten diese Sortimente an und bauen sie aus. Vor dem Hintergrund der Preisentwicklung geraten aktuell jedoch die Biosupermärkte unter Druck, so verloren sie 14,7 % Umsatz.[9] Dies wird auch durch aktuelle Insolvenzen (Superbiomarkt, Basic) deutlich.

- Im Lebensmittelhandel konnten bislang insbesondere Spezialanbieter für logistikaffine und wenig preissensible Produkte (z. B. Wein, Spirituosen) den online-Umsatzanteil erhöhen. So stieg dieser Umsatzanteil bei Weinen und Sekt von 6,8 % (2019) auf 12,5 % (2021). Bei Lebensmitteln im Allgemeinen erhöhte sich im Vergleichszeitraum der **Onlineanteil** zwar noch etwas dynamischer (2019: 1,1 %, 2021: 2,2 %), wenngleich dieser auf deutlich niedrigerem Niveau verbleibt.[10]

- Bei Artikeln der Körperpflege und Kosmetik liegt der **Onlineanteil** bereits bei rd. 22,1 % (2021), bei Drogeriewaren (Hygienepapiere, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel) hingegen nur bei 3,4 %. Bei Körperpflege und Kosmetik zeigt sich zudem eine dynamische Entwicklung (2019: 13,3 %).[11]

9 Quelle: GfK Consumer Panel 05 / 2022

10 Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, Handel digital, Online-Monitor 2022, Seite 20.

11 Quelle: ebd., Seite 21.

3. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann.

3.1 Bauplanungsrecht

3.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan

In Gebieten mit Bebauungsplänen kommt es auf deren Festsetzungen an. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO – teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe – in allen Baugebieten möglich[12]:

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

Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für alle Baugebiete:

> *„1. Einkaufszentren,*
>
> *2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,*
>
> *3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,*
>
> *sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.*
>
> *Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 i. d. R. anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen."*

12 Dies gilt auch für solche Vorhaben, die in einem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB liegen, bei dem die Eigenart der näheren Umgebung jedoch einem der Baugebiete der BauNVO entspricht.

Wenn die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsvorhabens die Grenze zur Großflächigkeit und die Geschossfläche die Regelvermutungsgrenze nach § 11 Abs. 3 BauNVO überschreitet, so ist zunächst davon auszugehen, dass das Vorhaben den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt und damit kern- oder sondergebietspflichtig ist. Bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der auf Grund seiner Art der Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt, kann somit die Regelvermutung unabhängig von den tatsächlichen Auswirkungen des Vorhabens nicht überwunden werden.

Handelt es sich dagegen um einen Betrieb, der aus städtebaulichen oder betrieblichen Gründen gerade nicht unter die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO fällt, obwohl er mehr als 800 m² Verkaufsfläche und mehr als 1.200 m² Geschossfläche aufweist, liegt eine sogenannte atypische Fallgestaltung vor.[13] Dann sind in einem nächsten Schritt die konkreten Auswirkungen des Vorhabens zu prüfen. Sollten keine potenziellen Auswirkungen ermittelt werden, sind solche Betriebe auch in anderen Gebietstypen der BauNVO zulässig (z. B. Baustoffhandel in einem Gewerbegebiet oder Lebensmittelhandel in einem Mischgebiet)[14].

3.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO (z. B. Gewerbegebiet, Mischgebiet) entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen vom Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in einer Nachbarkommune ausgehen. Gemäß § 34 Abs. 3a BauGB kann im Einzelfall (z. B. bei Erweiterungen) vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden, wenn der Bestandsbetrieb zulässigerweise errichtet wurde, die Erweiterung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Für Einzelhandelsbetriebe, welche die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können, kann vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung dagegen nicht abgewichen werden.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Für den großflächigen Einzelhandel setzt der LEP NRW 2017 folgende Ziele und Grundsätze fest:

---

13 Eine betriebliche Atypik kann z. B. bei einem schmalen und schwer transportablen Warenangebot vorliegen (z. B. Baustoffhandel), eine städtebauliche Atypik z. B. bei einem Nahversorger, der vorrangig die Bevölkerung in einem fußläufigen Einzugsbereich versorgt und einen klaren Angebotsschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs hat.

14 Dies gilt auch für solche Vorhaben, die nach § 34 Abs. 2 BauGB zu bewerten sind, da die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht.

„6.5 Großflächiger Einzelhandel

Ziele und Grundsätze

6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

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

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur

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

Zentrenrelevant sind

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

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

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

„6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot

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

6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

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

6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente
Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente
Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel
Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen i. d. R. 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.

6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen
Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte
Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung
Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen."

3.3 Aufgabe und Bedeutung von Einzelhandelskonzepten

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Diese werden in Form eines Zentren- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Das im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erarbeitete **Sortimentskonzept** (sog. „Sortimentsliste") stellt einen gutachterlichen Vorschlag zur künftigen Einstufung der Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Mithilfe des **Standortkonzeptes** soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen und dezentralen Einzelhandelslagen erfolgen. Der Fokus liegt dabei v. a. auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Einzelhandelskonzept definiert wird. Die Grundlage des Sortiments- und Standortkonzeptes stellt die aktuelle Einzelhandelssituation in der jeweiligen Kommune dar, die im Rahmen der Konzepterarbeitung erhoben und ausgewertet wird. Ein Einzelhandelskonzept ermöglicht folglich die Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar. Durch einen Beschluss des jeweiligen Rates wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen. Im begründeten Einzelfall kann die Kommune von den Vorgaben eines Einzelhandelskonzeptes abweichen. Dies mindert jedoch das städtebauliche Gewicht des Konzeptes und stellt letztlich seine Steuerungswirkung und die rechtliche Bedeutung in Frage.

4. Zentrale Versorgungsbereiche

4.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich"

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches" ist Bestandteil der planungsrechtlichen Grundlagen und in verschiedenen Schutznormen verankert. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs[15]

- **§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe, die sich u. a. „auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten nicht nur unwesentlich auswirken können", ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
- **§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Städte sowohl gegenüber Planungen anderer Städte als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche" berufen können.
- **§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass

15 Quelle: Kuschnerus, Bischopink, Wirth (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn. vhw-Verlag, S. 87 f.

von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten" zu erwarten sein dürfen.

- **§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Städten nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche" mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

Nach **§ 1 Abs. 6 BauGB** sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" zu berücksichtigen. Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, sodass keine allgemein gültige Definition vorliegt. Das OVG Münster führt in einem Urteil (Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05) hierzu aus:

> *„Zentrale Versorgungsbereiche" sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Stadt zukommt. Ein „Versorgungsbereich" setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Stadt - ggf. auch nur eines Teiles des Stadtgebietes - insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...].*

Entscheidend ist, dass der zentrale Versorgungsbereich eine städtebaulich integrierte Einzelhandelslage darstellt und nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich übernimmt[16]. In diesem Bereich ist Einzelhandel vorhanden, welcher aufgrund Qualität und Umfang einen über die eigenen Grenzen und über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich hat.[17]

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration verschiedener Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei der Einzelhandel durch Komplementärnutzungen (bspw. Dienstleister, Ärzte, Gastronomie / Hotellerie, öffentliche Einrichtungen) ergänzt wird.

4.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche

Bei der Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches handelt es sich um eine Abwägung unterschiedlicher Kriterien, wenngleich die städtebauliche Integration und die Versorgungsfunktion als **„Muss-Kriterien"** gelten. Die Abgrenzung[18] erfolgt anhand der faktischen Prägung, wobei folgende Anforderungen mindestens erfüllt sein müssen:

- **Städtebaulich integrierte Lage**: Diese ist durch die Einbettung in eine bzw. Zuordnung zu einer zusammenhängenden Wohnbebauung charakterisiert, d. h. es muss ein baulicher Zusammenhang mit einem Wohngebietsbezug mit Gewicht vorliegen. Fußläufige Austauschbeziehungen zwischen Wohnumfeld und Einzelhandel sind Voraussetzung. Städtebauliche, natürliche oder topografische Barrieren zwischen Geschäftslage und Wohnbereichen (z. B. Autobahn, Flüsse, Geländesprünge) mindern die Integrationsfähigkeit

16 vgl. u. a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

17 vgl. u. a. OVG Sachsen, Bautzen, Urteil vom 13.05.2014; AZ 1 A 432 / 10, juris RN 30 ff.

18 BVerwG, Urteil vom 11.11. 2007; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009.

einer Lage, schließen sie jedoch per se nicht aus. Entscheidend ist die fußläufige Anbindung, welche über ergänzende Hilfsmittel (z. B. Ampelanlagen, Querungshilfen) sichergestellt werden kann. Grundlage ist die Bewertung der konkreten Situation vor Ort.

- **Zusammenhängende Versorgungslage:** Die vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsbetriebe müssen in einem räumlichen und funktionalen Kontext stehen. Dies wird v. a. durch kurze Entfernungen zwischen den Geschäften und wenigen Lücken im Besatz, z. B. durch reine Wohnhäuser, wahrgenommen.
- **Magnetbetriebe:** Eine hohe Kundenfrequenz wird maßgeblich von „Magnetbetrieben" gewährleistet, wozu (großflächige) Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte, Kauf- und Warenhäuser zählen. Auch informelle Planungen können eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden[19] und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben[20].
- In Abgrenzung zu Solitärstandorten des Einzelhandels zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche durch **Einzelhandel** und **ergänzende Nutzungen** (z. B. Dienstleister, Gastronomie, Kultur, Freizeit, öffentliche Einrichtungen) aus.
- **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus:** Die Betriebe in einem zentralen Versorgungsbereich können sowohl einen überörtlichen Versorgungsbereich als auch einen bestimmten örtlich begrenzten Teilraum als Versorgungsbereich abdecken. Ein übergemeindliches Einzugsgebiet ist nicht Voraussetzung. Auch Betriebe in einer Lage, welche auf die Nahversorgung eines örtlich begrenzten Einzugsgebietes zugeschnitten sind, können einen zentralen Versorgungsbereich ausmachen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherung der wohnortnahen Versorgung. Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich haben und über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.

Der Idealzustand eines zentralen Versorgungsbereichs ist durch eine durchgängige, kompakte Geschäftslage gekennzeichnet. Die Längenausdehnung spielt i. S. der **fußläufigen Erreichbarkeit** eine entscheidende Rolle. Ein weiterer Faktor ist die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** und eine ausreichende **Pkw-Erreichbarkeit**.

5. Methodik und Untersuchungsablauf

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um überwiegend primärstatistisches Datenmaterial, welches durch die GMA erfasst und ausgewertet wurde. Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten der Gemeinde Nörvenich, des statistischen Bundesamtes, des Landesbetriebs für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT NRW) sowie das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nörvenich aus dem Jahr 2017 zur Verfügung. Nachfolgend werden die im Rahmen der Erarbeitung

19 vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

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

des vorliegenden Gutachtens durchgeführten **primärstatistischen Erhebungen** in Kürze vorgestellt.

Die **Angebotssituation** wurde durch eine flächendeckende Vor-Ort-Aufnahme der genutzten Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe[21] im Oktober 2022 erfasst.

Die Erhebung erfolgte auf Grundlage der in Tabelle 2 angeführten Sortimentsgruppen. Für die Darstellung und Auswertung der Einzelhandelsdaten wurden die einzelnen Sortimente den Branchen zugeordnet.

Übersicht 2: GMA-Branchensystematik

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

GMA-Darstellung 2022

21 Darunter ist der „Einzelhandel im engeren Sinne" bzw. der „funktionale Einzelhandel" zu verstehen. Dieser umfasst den Absatz von Waren an den Endverbraucher ohne den Handel mit Kraftfahrzeugen und Brennstoffen.

Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert:

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

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

- **Zentrale Lage:** Lage im zentralen Versorgungsbereich Nörvenich basierend auf dem vorliegenden Entwurf des Einzelhandelskonzeptes.
- **Siedlungsräumlich integrierte Lagen:** Lagen mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug mit Gewicht.
- **Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen:** Lagen mit keinem bzw. nur geringem Wohngebietsbezug.

Zur Darstellung wesentlicher Standortlagen des Einzelhandels in Nörvenich sind über den Einzelhandelsbesatz hinaus weitere Informationen über sonstige zentrenprägende Nutzungsstrukturen von Bedeutung. Zusätzlich zur Einzelhandelserhebung erfolgte eine **Aufnahme der Erdgeschossnutzungen** in der Nörvenicher Ortsmitte. Neben den genutzten Einheiten (z. B. Gastronomie, Dienstleistung) wurden dabei auch leerstehende Ladeneinheiten erfasst. Die Auswertung erfolgte auf Basis einer kartografischen Darstellung. Die Ergebnisse der Kartierungen dienen u. a. als wichtige Grundlage der sachgerechten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche.

Im Rahmen intensiver Vor-Ort-Arbeiten wurden durch Mitarbeiter der GMA auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen der verschiedenen Einzelhandelslagen im Gemeindegebiet analysiert und bewertet. Die Analyse der städtebaulichen Situation stellt im Zusammenwirken mit den vorhandenen Nutzungen einen unerlässlichen Arbeitsschritt für eine sachgerechte Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche einer Stadt / Gemeinde dar.

II. Situationsanalyse des Einzelhandelsstandorts Nörvenich

1. Makrostandort Nörvenich

Die Gemeinde Nörvenich liegt im Kreis Düren und ist in der landesplanerischen Hierarchie Nordrhein-Westfalens als **Grundzentrum** ausgewiesen. Nörvenich grenzt an drei Mittelzentren an: Westlich liegt die Kreisstadt Düren, im Norden die Stadt Kerpen und im Osten Erftstadt (vgl. Karte 1). Bei den übrigen benachbarten Kommunen – Merzenich im Nordwesten, Vettweiß im Süden sowie Kreuzau im Südwesten – handelt es sich um Gemeinden des Landkreises Düren, die in der Landesplanung als Grundzentren ausgewiesen sind. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Köln, rd. 25 km nordöstlich (Luftliniendistanz), Aachen, ca. 40 km westlich und Bonn, rd. 35 km südöstlich.

In der ländlich geprägten Gemeinde Nörvenich leben derzeit rd. **11.230 Einwohner.**[22] Das dispers besiedelte Gemeindegebiet gliedert sich in mehrere Orts- und Gemeindeteile, wobei der Kernort Nörvenich mit ca. 3.865 Einwohnern den mit Abstand größten Teilort darstellt. Weitere Siedlungsschwerpunkte bilden Eschweiler über Feld (ca. 1.140 Einwohner), Frauwüllesheim (ca. 735 Einwohner) und Binsfeld (ca. 995 Einwohner) im westlichen Gemeindegebiet sowie Wissersheim (rd. 1.030 Einwohner) mit dem direkt benachbarten Rath (rd. 705 Einwohner) im Osten der Gemeinde Nörvenich. Anzumerken ist außerdem, dass sich auf dem Gebiet der Gemeinde Nörvenich – östlich des Kernortes und von diesem durch den Verlauf des Neffelbachs getrennt – die Bundeswehrkaserne Haus Hardt befindet.

Laut der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW ist die **Bevölkerungsentwicklung** leicht rückläufig (ca. -2 % bis 2031).[23] Diesem Trend stehen jedoch aktuelle Neubaugebietsentwicklungen entgegen, aufgrund derer in den kommenden Jahren vielmehr mit einem Bevölkerungsanstieg in Nörvenich zu rechnen ist. Mit dem **Neubaugebiet Vicus Quartier** entstehen am Ostrand des Kernortes (östlich der Kreisstraße 52) Reihen- und Einfamilienhäuser sowie Mehrparteienwohngebäude, die perspektivisch etwa 1.000 zusätzlichen Einwohnern Platz bieten sollen. Darüber hinaus sind in weiteren Ortsteilen bis 2025 mehrere Wohngebietsentwicklungen geplant, die perspektivisch zu einem Zuwachs von insgesamt rd. 520 – 920 Einwohnern führen.

Die Zahl der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** am Arbeitsort betrug Mitte 2021 in Nörvenich rd. 2.346 Personen[24]. Der Anteil der Werktätigen an der Nörvenicher Wohnbevölkerung beträgt rd. 39 % und umfasst 4.359 Personen[25]. Die Zahl der Auspendler (3.939) übersteigt die der Einpendler (1.894) deutlich[26]. Nörvenich wird also vor allem als Wohnstandort geschätzt.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** der Nörvenich im motorisierten Individualverkehr wird im Wesentlichen durch die Bundesstraße 477 sichergestellt. Diese tangiert den Kernort Nörvenich westseitig und führt in nördlicher Richtung nach Kerpen und zur Autobahn 4 (Aachen – Köln,

22 Quelle: Gemeinde Nörvenich, Stand 31.12.2021; nur Hauptwohnsitze

23 im Vergleich zum Ausgangsjahr 2021; Quelle: IT.NRW: Bevölkerungsvorausberechnung 2021 bis 2050

24 Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2021.

25 ebd.

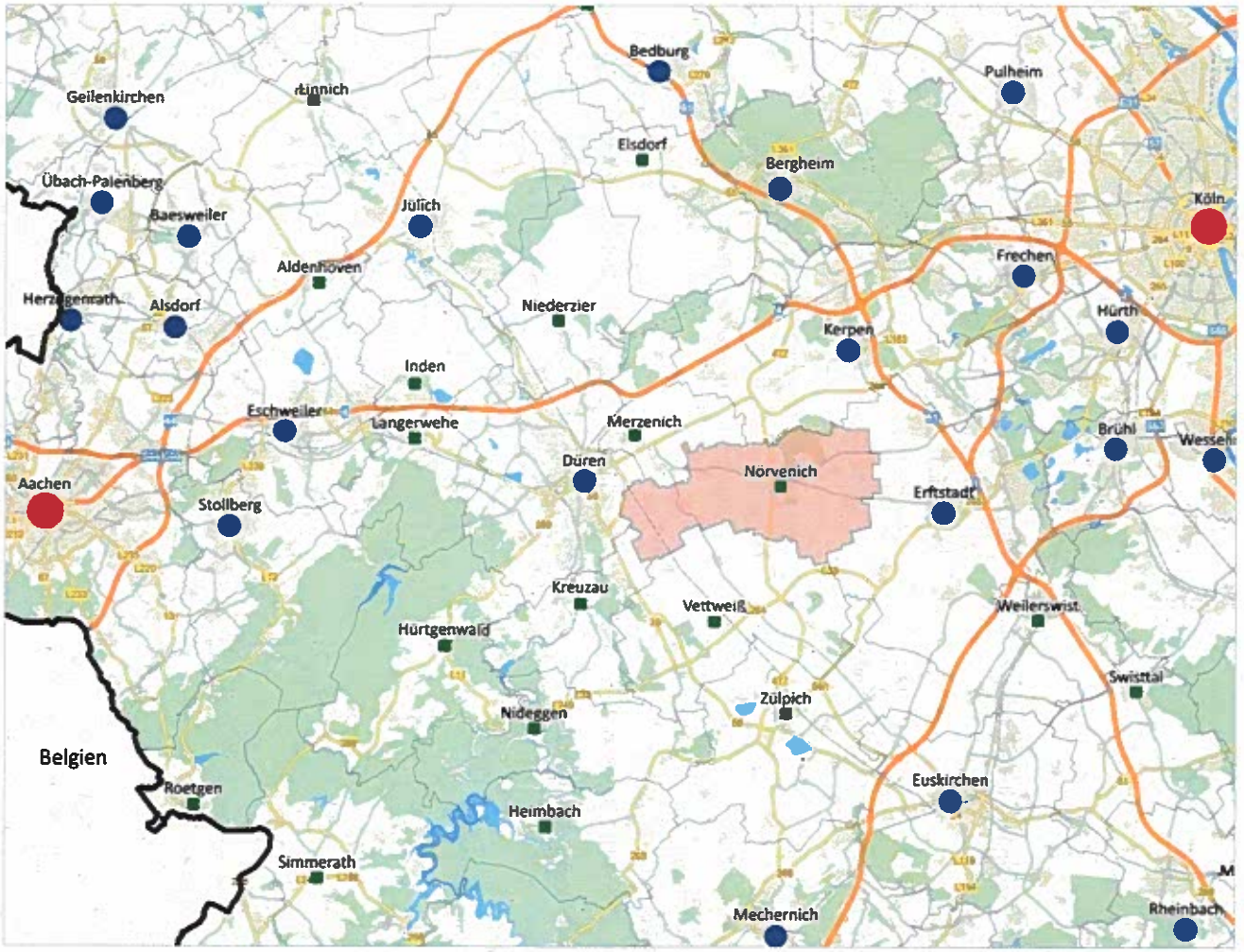
26 ebd.

Anschlussstelle Elsdorf), im Süden verbindet sie Nörvenich mit Zülpich, von wo aus Anschluss an die Bundesautobahn 1 (Blankenheim – Köln; Anschlussstelle Euskirchen) besteht. Unweit östlich des Gemeindegebiets verläuft die Bundesautobahn A 61 (Venlo – Koblenz), die über die Anschlussstellen Gymnich und Türnich zu erreichen ist. In Ost-West-Richtung stellt die Landesstraße 263 die wichtigste Verbindung im Gemeindegebiet dar. Sie führt vom Kernort Nörvenich aus über den Teilort Eschweiler über Feld nach Merzenich, von wo aus über die B 264 Anschluss nach Düren besteht, in östlicher Richtung verbindet die Nörvenich mit dem Teilort Pingsheim und führt weiter nach Erftstadt (Stadtteil Lechenich). Durch das Netzt weiterer Landes- und Kreisstraßen sind Verbindungen in die übrigen Ortsteile gegeben.

Im **öffentlichen Personennahverkehr** ist zunächst auf die Bahnlinie Düren – Euskirchen zu verweisen, wo die Regionalbahn 28 verkehrt, die über Haltepunkte in den Nörvenicher Ortsteilen Binsfeld und Rommelsheim verfügt (zwei stündige Taktung). Mehrere Buslinien verkehren innerhalb des Gemeindegebiets und verbinden Nörvenich mit Nachbargemeinden, wobei auf einen sehr eingeschränkten Fahrplan hinzuweisen ist, der im Wesentlichen auf die Schulzeiten ausgerichtet ist.

Neben dem zentralen Versorgungsbereich im Zentrum des Hauptortes Nörvenich ist als wichtige **Einzelhandelslage** das Gewebegebiet an der Landesstraße 263 zu nennen, wo in dezentraler Lage derzeit drei Lebensmittelmärkte angesiedelt sind. Neben einem 2018 eröffneten Netto Lebensmitteldiscounter sowie im Bereich des Marktplatzes einer Bäckerei und einer Apotheke gibt es im zentralen Versorgungsbereich mehrere gastronomische und Dienstleistungsbetriebe auf. Die Teilorte weisen vereinzelt Hofläden auf. Der Angebotsschwerpunkt im Grundzentrum Nörvenich liegt im Bereich des kurzfristigen Bedarfs.

Karte 1: Lage der Gemeinde Nörvenich und zentralörtliche Struktur in der Region



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, GMA Bearbeitung 2022

Übersicht 3: Standortprofil der Gemeinde Nörvenich

zentralörtliche Funktion	Grundzentrum
Einwohner (31.12.2021) [1]	(ca. Werte)
Nörvenich	3.865
Eschweiler über Feld	1.140
Frauwüllesheim	735
Binsfeld	995
Dorweiler	201
Eggersheim	259
Hochkirchen	449
Irresheim	184
Oberbolheim	247
Pingsheim	676
Poll	269
Rath	706
Rommelsheim	473
Wissersheim	1.029
Gesamt	**11.229**
Bisherige Einwohnerentwicklung:	2011 – 2021
Gemeinde Nörvenich[2]	steigend (4,6 %)
Kreis Düren[3]	steigend (3,2 %)
Nordrhein-Westfalen[3]	steigend (+ 2,2 %)
Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex 2022:[4]	Bundesdurchschnitt = 100
Gemeinde Nörvenich	leicht überdurchschnittlich (101,5)
Kreis Düren	unterdurchschnittlich (96,2)
Nordrhein-Westfalen	leicht unterdurchschnittlich (99,3)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (30.06.2021)[5]	2.346
Pendlersaldo (30.06.2021)[5]	- 2.045 (1.894 Einpendler – 3939 Auspendler)
Arbeitslosenquote (09/2022)[6]	
Gemeinde Nörvenich	k. A.
Kreis Düren	6,5 %
Nordrhein-Westfalen	7,0 %

1 Quelle: Gemeinde Nörvenich, Stand: 31.12.2021, nur Hauptwohnsitze.

2 Quelle: Gemeinde Nörvenich, Stand: 31.12.2011 und 31.12.2011, nur Hauptwohnsitze.

3 Quelle: IT.NRW, Kommunalprofil Kreis Düren (2022) Fortschreibung des Bevölkerungsstandes auf Basis des Zensus 2011, Stand: 31.12.2011 und 31.12.2021.

4 Quelle: MB-Research 2022

5 Quelle: Bundesagentur für Arbeit 06/2021.

6 Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2022 bezogen auf zivile Erwerbspersonen.

GMA-Zusammenstellung 2022

III. Angebots- und Nachfragesituation

1. Angebotssituation

Zur Erfassung der Angebotssituation in Nörvenich wurde im Oktober 2022 eine Vor-Ort-Erhebung des Einzelhandels durch GMA-Mitarbeiter durchgeführt, deren Ergebnisse der nachfolgenden Bestandsanalyse zugrunde liegen.

1.1 Einzelhandelsbestand in der Gesamtgemeinde

Zum Zeitpunkt der Erhebungen stellt sich der Einzelhandelsbestand in Nörvenich wie folgt dar (zur Einordnung der Sortimente vgl. Kap. I, 5; Tabelle 1):

Übersicht 4: Einzelhandelsbestand nach Branchen

Branche	Anzahl der Betriebe*	Verkaufsfläche** in m²	Umsatz ² in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	**14**	**4.580**	**25,0**
Gesundheit/Körperpflege	1	k.A.	3,3
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften	1	k.A.	0,5
Summe kurzfristiger Bedarf	**16**	**4.650**	**28,8**
mittelfristiger Bedarf	**1**	**k.A.**	**1,9**
langfristiger Bedarf	**1**	**k.A.**	**0,8**
Summe Einzelhandel	**18**	**5.225**	**31,5**

k.A.: keine Angabe; auf eine Ausweisung wird aus Datenschutzgründen verzichtet, da es sich um einzelne Betriebe handelt

* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

** Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Demnach liegt der **Angebotsschwerpunkt** in Nörvenich eindeutig auf Angeboten im **Nahrungs- und Genussmittelsegment**. Dieser Sortimentsbereich umfasst mehr als drei Viertel der Nörvenicher Einzelhandelsbetriebe sowie ca. 88 % der Gesamtverkaufsfläche und erwirtschaftet knapp vier Fünftel des gesamten lokalen Einzelhandelsumsatzes. Im Kern handelt es sich dabei um vier großflächige Lebensmittelmärkte – einen im zentralen Versorgungsbereich (Netto) und drei in dezentraler Lage im Gewerbegebiet (Rewe, Aldi Süd und Lidl). Hinzu kommen Bäckereien, ein Tankstellen-Shop und in den Teilorten darüber hinaus mehrere Hofläden. Bei den wenigen Betrieben im Nichtlebensmittelbereich handelt es sich unter anderem um eine Apotheke im zentralen Versorgungsbereich, einen Blumenladen in Streulage sowie um eine Kik Filiale in dezentraler Lage (Standortverbund mit Aldi).

Abbildung 1: Anzahl der Betriebe

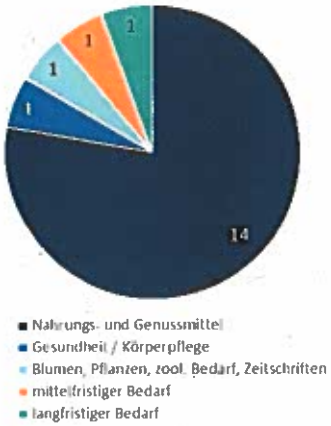
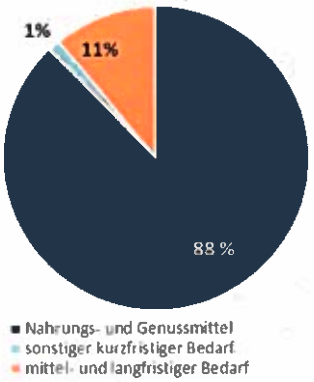


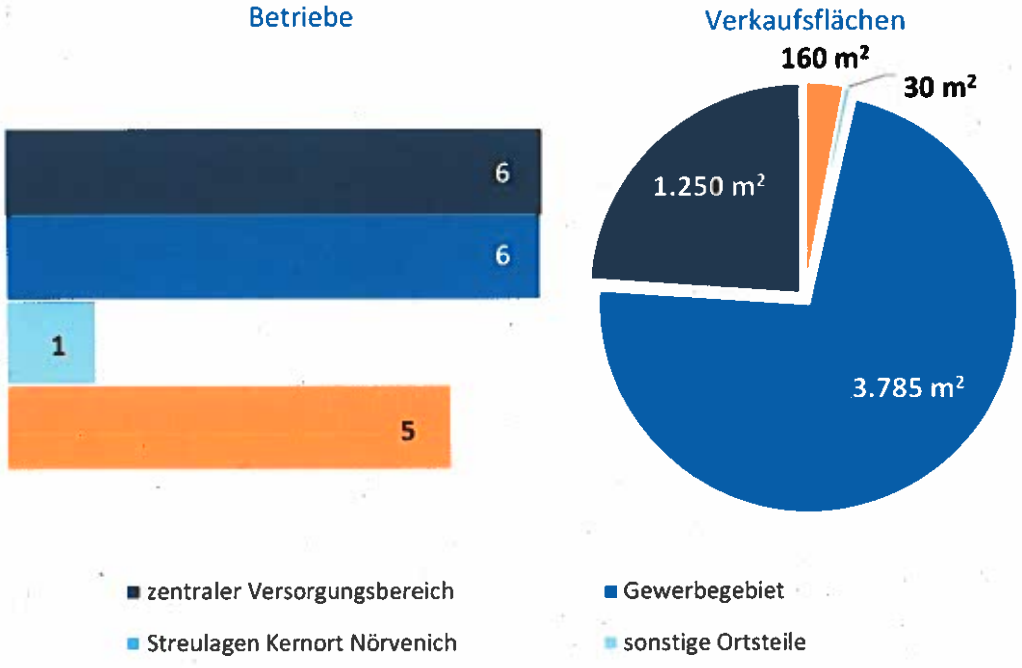
Abbildung 2: Verkaufsflächenanteil



Quelle: GMA-Erhebung 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Die Analyse der **Betriebsgrößenstruktur** zeigt, dass die Hälfte der Nörvenicher Einzelhandelsbetriebe eine Verkaufsfläche von unter 50 m² aufweisen, also sogenannte Kleinbetriebe sind (u.a. Bäckereien; teilw. im Vorkassenbereich und einzelne kleine Hofläden mit Direktvermarktung). Vier Betriebe haben eine Verkaufsfläche von 50 – 200 m² und ein Betrieb fällt in die Kategorie 200 – unter 800 m² Verkaufsfläche. Bei den übrigen vier großflächigen Betrieben (> 800 m² Verkaufsfläche) handelt es sich um die bereits beschriebenen Lebensmittelmärkte.

Abbildung 3: Einzelhandelsbestand nach Standortlagen



Quelle: GMA-Erhebung 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Bei der Analyse nach **Standortlagen** ist abzulesen, dass aktuell im zentralen Versorgungsbereich im Kernort Nörvenich sechs Betriebe angesiedelt sind, ebenso viele wie im dezentralen Gewerbegebiet an der L 263 nordöstlich des Kernortes. Ein Betrieb befindet sich integrierter Streulage, bei den übrigen Anbietern handelt es sich um Hofläden in den kleineren Ortsteilen.

Während bei der Zahl der Betriebe, der zentrale Versorgungsbereich und das dezentrale Gewerbegebiet noch gleich auf sind, liegt der Schwerpunkt der Verkaufsflächen eindeutig im dezentralen Gewerbegebiet, was vor allem mit den dortigen Lebensmittelmärkten zusammenhängt. Bei einer geplanten Standortverlagerung des Rewe Supermarktes sowie eines der beiden Lebensmitteldiscounter Aldi bzw. Lidl an eine siedlungsräumlich zentralere und integrierte Lage ist mit einer deutlichen und positiven Veränderung dieses Verhältnisses zu rechnen.

1.2 Veränderungen seit 2017

Die angebotsbezogenen **Entwicklungen des Einzelhandels in Nörvenich zwischen 2017 und 2022** sind als sehr stabil zu bezeichnen.

- Seit dem Einzelhandelskonzept 2017 wurde im zentralen Versorgungsbereich ein Netto Lebensmitteldiscounter mit Vorkassenbäckerei angesiedelt.
- Die **Anzahl der Betriebseinheiten** ist insgesamt leicht rückläufig (-2 Betriebe), was dem allgemeinen Trend im Einzelhandel in Deutschland entspricht.
- Die **Verkaufsflächenentwicklung** verlief leicht positiv, was wesentlich mit der Ansiedlung der Netto Filiale in Verbindung steht.
- Die **durchschnittliche Ladengröße** ist von rd. 214 m² auf ca. 290 m² angestiegen.
- Der **Handelsumsatz** in Nörvenich verzeichnete im Vergleichszeitraum eine positive Bilanz. Dies ist neben der Netto Neuansiedlung auf allgemeine Umsatzgewinne im Lebensmitteleinzelhandel zurückzuführen. Dem gegenüber steht der generelle Kaufkraftanstieg der letzten Jahre.
- Die in etwa gleichbleibende **Zentralitätskennziffer** ist überwiegend mit den zuvor genannten Umsatz- und Kaufkraftentwicklungen in Nörvenich zu erklären.

Übersicht 5: Entwicklung des Einzelhandels in Nörvenich zwischen 2017 und 2022

	2017	2022	Veränderungen 2016 / 2022 absolut	Veränderungen 2016 / 2022 in %
Einwohner	10.887	11.229	+ 342	3
Betriebsanzahl, davon	20	18	-2	-10
Lebensmitteleinzelhandel	–	14	–	–
Nichtlebensmitteleinzelhandel	–	4	–	–
Verkaufsfläche (VK) in m²	4.280	5.225	+ 830	19
VK / 1.000 Einwohner in m²	393	465	+ 72	–
Betriebsgröße (Ø in m²)	214	290	+ 76	–
Einzelhandelsumsatz in Mio. €	25,6 Mio. €	31,5 Mio. €	+ 5,9 Mio. €	+ 23
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	67,6 Mio. €	76,8 Mio. €	+ 9,2 Mio. €	+ 14
Zentralität	38	41	+ 3	–

Quellen: BBE (2017) Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Nörvenich; GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

1.3 Nahversorgungssituation

Zur **Bewertung der räumlichen Versorgungssituation** und zur Ableitung von Entwicklungspotenzialen für die Gemeinde Nörvenich werden um die wesentlichen Lebensmittelmärkte (größer 400 m² Verkaufsfläche) jeweils **Radien** gelegt, die den Bereich der **fußläufigen Erreichbarkeit** (10 Minuten-Isochrone) markieren (vgl. Karten 2). Damit finden die örtlichen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten Berücksichtigung.[27]

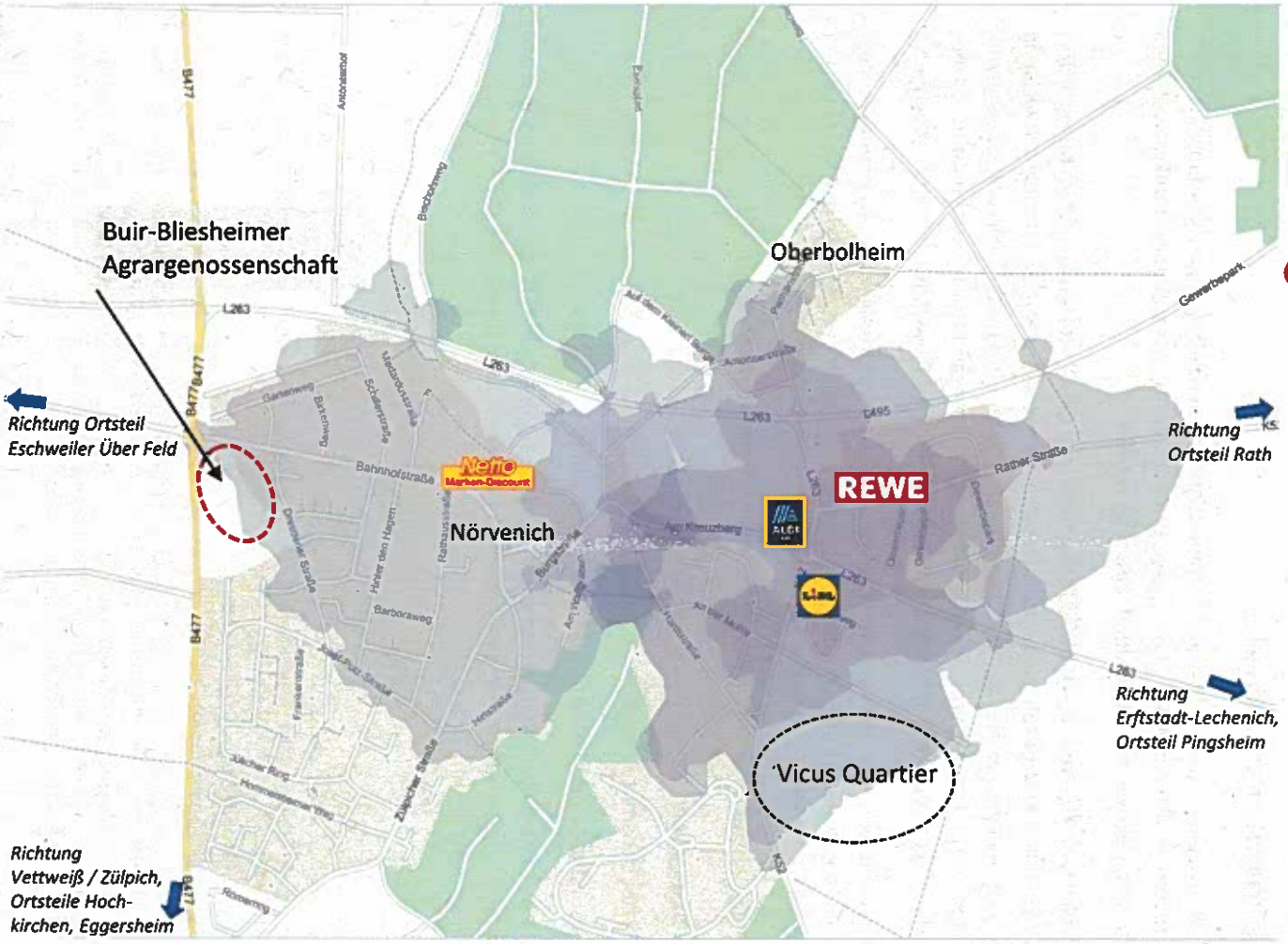
Räumlich betrachtet decken die Lebensmittelmärkte in Nörvenich große Teile im nördlichen Kernort ab, während die südlichen Wohngebiete außerhalb der 10 Minuten-Isochronen liegen. Die übrigen Ortsteile werden ebenfalls nicht mit abgedeckt. Da aufgrund des geringen Einwohner- und somit auch Kaufkraftpotenzials eine Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von > 400 m² in keinem der Ortsteile zu empfehlen ist übernimmt der Hauptort Nörvenich mit den ansässigen Betrieben auch weiterhin eine Nahversorgungsfunktion für die dispers gelegenen Ortsteile der Gemeinde. Die Hofläden in einigen Ortsteilen unterstützen jedoch die örtliche Nahversorgung.

Im Hinblick auf aktuelle und geplante Veränderungen der örtlichen Einzelhandels- und Siedlungsstrukturen ist festzuhalten, dass die Nahversorgung des entstehenden neuen Wohngebiets Vicus Quartier in großen Teilen durch die Bestandsmärkte im benachbarten Gewerbegebiet (insbesondere Lidl) abgedeckt wird. Die Planungen für einen neuen Einzelhandelsfachmarktstandort in integrierter Lage im Bereich des Buir-Bliesheimer-Areals würde die Nahversorgungsituation im Südwesten des Kernortes Nörvenich erheblich verbessern. Dieser Standort wäre zudem aus den westlichen Teilorten im Gemeindegebiet, insbesondere aus Eschweiler über Feld gut erreichbar.

Unter **qualitativen Gesichtspunkten** ist hinsichtlich der Nahversorgung zunächst festzuhalten, dass in Nörvenich mit einem Vollsortimenter (Rewe) und drei Discountern (Aldi-Süd, Lidl, Netto) ein relativ ausgewogener Betriebstypenmix vorhanden ist. Ergänzt wird das Angebot an Lebensmitteln durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien) sowie kleinere Hofläden in mehreren Ortsteilen. Die ansässigen Lebensmittelmärkte verfügen über durchschnittliche bis zeitgemäße Marktauftritte.

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

Karte 2: Nahversorgungssituation in Nörvenich



- die Märkte im Gewerbegebiet können nur bedingt eine fußläufige Nahversorgungsfunktion erfüllen, dies wird sich bei Entwicklung des Vicus Quartiers für Aldi und Lidl leicht verbessern
- Netto im Ortskern stellt einen fußläufigen Nahversorger dar
- insgesamt ist die räumliche Verteilung der Lebensmittelmärkte im Kernort als unausgewogen zu bewerten

Quelle: Datengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2022

Hinsichtlich einer **quantitativen Bewertung** ist die aktuelle Versorgungssituation in Nörvenich leicht unterdurchschnittlich ausgeprägt. Mit etwa 408 m² Verkaufsfläche in der Hauptwarengruppe Lebensmittel je 1.000 Einwohner[28] liegt der Wert unter dem Bundesdurchschnitt von 437 m² je 1.000 Einwohner.[29] Die Zentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation) im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Nörvenich liegt derzeit bei rd. 78, was auf gewisse Kaufkraftabflüsse in das Umland (u.a. Düren, Kerpen, Erftstadt) hinweist. Im Bereich Gesundheit / Körperpflege ist dies noch deutlicher ausgeprägt (Zentralitätswert: 62). Durch die oben genannten Entwicklungen (Verlagerung und Erweiterung von Rewe sowie Aldi oder Lidl, sowie Ansiedlung eines Drogeriemarktes) kann die quantitative Versorgungssituation in Nörvenich im Bereich der Güter des kurzfristigen Bedarfs jedoch perspektivisch deutlich verbessert werden.

2. Nachfragesituation in Nörvenich

Nachfolgend werden die nachfragebestimmenden Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Nörvenich aufgezeigt, bevor das aktuell zur Verfügung stehende Kaufkraftvolumen und seine perspektivische Entwicklung dargelegt werden.

In Nörvenich leben derzeit rd. **rd. 11.230 Einwohner**; gut ein Drittel davon lebt im Kernort Nörvenich.[30] Einer laut Prognosen stagnierenden bis leicht rückläufigen Bevölkerungsentwicklung steht die Ausweisung von Neubaugebieten (Vicus Quartier im Hauptort Nörvenich sowie weitere Baugebiete in den kleineren Ortsteilen) entgegen. Insgesamt ist für die kommenden Jahre aufgrund der Wohnbauentwicklungen mit einem deutlichen Einwohnerzuwachs zu rechnen.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland derzeit bei ca. 6.760 € /Jahr[31].

Davon entfallen auf:

- Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.826 €/Jahr
- Nichtlebensmittel, davon ca. 3.934 €/Jahr
- Gesundheit und Körperpflege ca. 466 €/Jahr

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen. Für die Gemeinde Nörvenich liegt dieser mit 101,5 knapp über dem Bundesdurchschnitt (= 100).[32]

---

28 Bei der Berechnung der Verkaufsflächenausstattung in Nörvenich wurden alle Lebensmittelbetriebe berücksichtigt.

29 Quelle: EHI handelsdaten 2022.

30 Quelle: Gemeinde Nörvenich, Stand: 31.12.2021, nur Hauptwohnsitze.

31 ohne Anteil verschreibungspflichtiger Sortimente bei Apotheken. Die Pro-Kopf-Ausgaben ermitteln sich aus den Einzelhandelsumsätzen der jeweiligen Branchen und beziehen sich auf das Jahr 2021.

32 Quelle: MB Research (2022): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022 in Deutschland. Werte über 100,0 deuten auf ein im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100,0 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin.

Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und der lokalen Kaufkraftkoeffizienten errechnet sich für Nörvenich ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen in Höhe von **76,8 Mio. €.**

Nach Branchen und Bedarfsbereichen differenziert verteilt sich das Kaufkraftvolumen für die Gemeinde Nörvenich wie in nachfolgender Tabelle dargestellt[33]:

Übersicht 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Nörvenich

Branchen	Kaufkraft in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	**32,2**
Gesundheit / Körperpflege	5,3
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften	2,3
Summe kurzfristiger Bedarf	**39,8**
Bücher, Schreib- / Spielwaren	2,7
Bekleidung, Schuhe, Sport	7,8
Summe mittelfristiger Bedarf	**10,5**
Elektrowaren, Medien, Foto	6,7
Hausrat, Einrichtung, Möbel	7,3
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	6,2
Optik / Akustik, Uhren / Schmuck	1,8
Sonstige Sortimente[1]	4,5
Summe langfristiger Bedarf	**26,5**
Nichtlebensmittel	**44,6**
Summe Einzelhandel	**76,8**

GMA-Berechnung 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

[1] sonstige Sortimente: Sportgroßgeräte (z. B. Fahrräder, Hometrainer), Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, großteilige Babyartikel wie Kinderwägen)

Perspektivisch ist aufgrund von aktuellen und geplanten **Wohngebietsentwicklungen** in der Gemeinde Nörvenich mit einem Einwohnerwachstum zu rechnen, wodurch auch von einem steigenden Kaufkraftpotenzial auszugehen ist. Im Osten des Kernortes Nörvenich, ostseitig der Kreisstraße 52, entsteht das neue Wohngebiet **Vicus Quartier**. Auf einer Fläche von rd. 12 ha sind Einfamilien- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen vorgesehen, die perspektivisch Platz für ca. 1.000 zusätzliche Einwohner bieten. In mehreren Ortsteilen (u.a. Eschweiler über Feld, Pingsheim, Dorweiler, Frauwüllesheim und Hochkirchen) sind ebenfalls kleinere Wohngebietsentwicklungen geplant, was der Gemeinde Nörvenich einen weiteren Zuwachs um ca. 520 – 920 Einwohner bis 2025 bescheren wird.

[33] Die nachfolgende Übersicht 6 ist lediglich deskriptiv gedacht. Hieraus werden keine Flächenpotenziale für den Einzelhandelsplatz Nörvenich abgeleitet.

Aus diesen voraussichtlichen Einwohnerzuwächsen lassen sich die dadurch zu erwartenden **zusätzlichen Kaufkraftpotenziale** berechnen[34], die in folgender Tabelle dargestellt sind:

Übersicht 7: zu erwartendes zusätzliches Kaufkraftpotenzial aufgrund aktueller und bis 2025 geplanter Wohngebietsentwicklungen

	Branche	Zusätzliches Kaufkraftpotenzial Kaufkraft in Mio. €
Vicus Quartier	Nahrungs- und Genussmittel	2,8 – 2,9
	Gesundheit / Körperpflege	ca. 0,5
	sonstiger Einzelhandel	ca. 3,5
	Summe Einzelhandel insgesamt	**6,8 – 6,9**
sonstige geplante **Wohnbaugebiete** in den **Ortsteilen** (bis 2025)	Nahrungs- und Genussmittel	1,5 – 2,6
	Gesundheit / Körperpflege	0,3 – 0,4
	sonstiger Einzelhandel	1,8 – 3,2
	Summe Einzelhandel insgesamt	**3,6 – 6,3**
Kaufkraftzuwachs durch Wohnbau-entwicklung **insgesamt**	Nahrungs- und Genussmittel	4,4 – 5,5
	Gesundheit / Körperpflege	0,7 – 0,9
	sonstiger Einzelhandel	5,4 – 6,8
	Summe Einzelhandel insgesamt	**10,4 – 13,2**

GMA-Berechnung 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Gegenüber dem Jahr 2017 ist das Kaufkraftvolumen in Nörvenich nominell um knapp 14 % von rd. 67,6 Mio. € auf rd. 76,8 Mio. € gestiegen. Dieser Zuwachs ist hauptsächlich auf einen Anstieg der einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben zurückzuführen.[35] Da im Rahmen aktueller und geplanter Wohngebietsentwicklungen im Kernort Nörvenich (Vicus Quartier) und in mehreren kleineren Ortsteilen ein deutlicher Einwohnerzuwachs in den kommenden Jahren zu erwarten ist, kann auch von einer weiteren Steigerung des Kaufkraftaufkommens in der Gemeinde Nörvenich ausgegangen werden.

3. Zentralitätskennziffer

Die Zentralitätswerte stellen sich in den einzelnen Warengruppen sehr unterschiedlich dar:

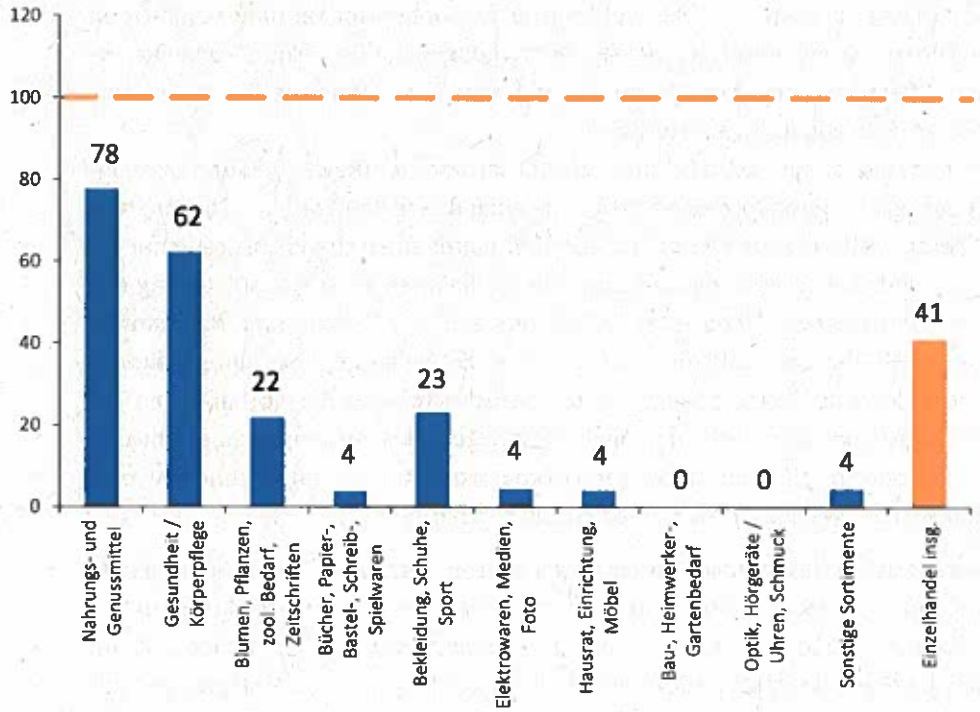
- Im **kurzfristigen Bedarf** liegen die Zentralitätswerte von Nahrungs- und Genussmitteln (78) und Gesundheit, Körperpflege (62) im Vergleich zu den weiteren Sortimentsbereichen auf einem relativ hohen Niveau, das dennoch deutlich unter einem ausgeglichenen Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis von 100 liegt. Der Zentralitätswert des Sortimentes Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften (22) liegt wiederum unterhalb des der durchschnittlichen Einzelhandelszentralität aller Branchen (41).

34 bei der Berechnung wurde der aktuelle einzelhandelsrelevante Kaufkraftkoeffizient für Nörvenich nach MB-Research (2022) von 101,5 zugrunde gelegt.

35 Für das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nörvenich aus dem Jahr 2017 wurde ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von ca. 67,6 Mio. € berechnet.

- Im **mittelfristigen Bedarf** deuten die Zentralitätswerte bei Büchern, Papier-, Bastel-, Schreib- und Spielwaren (4) und Bekleidung, Schuhe, Sport (23) auf deutliche Kaufkraftabflüsse hin. Dies liegt v. a. an fehlenden Anbietern im Grundzentrum Nörvenich, wobei lediglich eine Filiale des Textilanbieters (Kik) in Nörvenich vorhanden ist. Darüber hinaus werden Waren des mittelfristigen Bedarfs ausschließlich als Randsortiment der Lebensmittelmärkte angeboten. Außerdem ist in diesen Warensortimenten i. d. R. ein hoher Onlinemarktanteil charakteristisch.
- Im **langfristigen Bedarf** wird in den Warensortimenten Elektrowaren, Medien, Foto sowie Hausrat, Einrichtung, Möbel und in sonstigen Sortimenten[36] jeweils ein äußerst niedriger Zentralitätswert von 4 erreicht. Die Warengruppen Optik / Uhren, Schmuck und Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf werden im Grundzentrum Nörvenich nicht angeboten (Zentralitätswert 0). Auch im langfristigen Bedarf sind die besonders niedrigen Zentralitäten auf fehlende Anbieter in der Gemeinde Nörvenich bzw. auf das starke Angebot in den Mittel- und Oberzentren der Umgebung zurückzuführen, teilweise aber auch auf eine immer stärkere Orientierung auf den Onlinehandel.

Abbildung 4: Zentralitäten nach Branchen



100 = ausgeglichene Einzelhandelszentralität; GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass bei einem Zentralitätswert von 41 und damit < 100 insgesamt nur ein Teil des in der Gemeinde Nörvenich vorhandenen Kaufkraftpotenzials durch den Einzelhandel vor Ort gebunden wird. Dabei weisen die Hauptwarengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs besonders niedrige Zentralitäten auf, bzw. in Teilen werden diese in Nörvenich nicht angeboten. Im Bereich des kurzfristigen Bedarfs zeigt sich hingegen, dass das

[36] sonstige Sortimente: Sportgroßgeräte (z. B. Fahrräder, Hometrainer), Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, großteilige Babyartikel wie Kinderwägen sowie Second Hand Waren)

Grundzentrum Nörvenich seiner Versorgungsfunktion im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente nachkommt und einen Großteil der örtlichen Kaufkraft (Zentralitätskennziffer 78) auch vor Ort binden kann. Dennoch ist v.a. in den Bereichen Gesundheit / Körperpflege (Zentralitätskennziffer 62) sowie Blumen / Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften (Zentralitätskennziffer 22) ein Nachholbedarf festzustellen, der mit der Ansiedlung eines Drogeriemarktes am geplanten neuen Fachmarktstandort (Buir-Bliesheimer-Areal) größtenteils gedeckt werden könnte.

4. Zusammenfassende Bewertung des Einzelhandelsangebotes und der Potenziale

Zusammenfassend sind hinsichtlich der branchenbezogenen Einzelhandelsausstattung sowie möglicher Entwicklungspotenziale für die Gemeinde Nörvenich folgende Bewertungen und Empfehlungen zu treffen:

- Im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** ist unter quantitativen Gesichtspunkten eine unterdurchschnittliche Ausstattung festzustellen. Die Zentralitätskennziffer von 78 deutet darauf hin, dass in Nörvenich per Saldo weniger Umsatz erwirtschaftet wird als relevante Kaufkraft verfügbar ist. Die wesentliche Versorgungsbedeutung kommt den größeren Lebensmittelmärkten zu, die eine Versorgung in der Gemeinde Nörvenich ermöglichen. Ergänzt werden diese Anbieter durch vereinzelte Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien) sowie Hofläden.
  Der Betriebsbesatz ist mit einem Lebensmittelvollsortimenter (Rewe) und drei Discountern ausgewogen und standortangemessen. Die abfließende Kaufkraft im Lebensmittelbereich (Zentralitätswert von 78 und damit < 100) bietet ausreichend Spielraum für Erweiterungs- und Modernisierungsvorhaben, die im Rahmen einer Neuaufstellung des Nörvenicher Einzelhandels (geplanter Fachmarktstandort mit Standortverlagerungen von Rewe sowie Aldi oder Lidl) zu erwarten sind. Die Neuansiedlung eines weiteren (großflächigen) Wettbewerbers dürfte unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensmittelmärkte in Nörvenich, der Siedungsstruktur, des Auspendlerüberschusses und der Wettbewerbssituation im Umland voraussichtlich nicht ohne nennenswerte Umsatzumverteilungen innerhalb Nörvenichs umsetzbar sein.
- In der Warengruppe **Gesundheit / Körperpflege** existiert mit der Neffeltal-Apotheke lediglich ein Anbieter. Insbesondere im Bereich Drogeriewaren, Parfümerie, Kosmetik besteht im Sinne der Versorgungsfunktion, die die Gemeinde Nörvenich als Grundzentrum im Bereich der Güter des täglichen Bedarfs besitzt, Handlungsbedarf. Die Planungen zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Rahmen eines am Standort des Buir-Bliesheimer-Areals vorgesehenen, künftigen Fachmarktstandortes ist daher fachlich zu unterstützen. Hinzu kommt, dass für die vorhandene Apotheke eine Verlagerung in das neu geplante Gesundheitszentrum, das an der Bahnhofstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zum Nörvenicher Rathaus und der Netto Filiale entstehen soll, vorgesehen ist. Dabei besteht die Möglichkeit der Erweiterung und Modernisierung, die am bestehenden Standort am Marktplatz nicht gegeben ist.
- Die Ausstattung in der Warengruppe **Blumen / zoologischer Bedarf / Zeitschriften** ist als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Warengruppe wird fast ausschließlich im Rah-

men der Randsortimente der Lebensmittelmärkte angeboten. Es ist lediglich auf Blumen de Vries in integrierter Streulage im Wohngebiet zu verweisen, sowie auf ein Lotto / Totto Geschäft im Vorkassenbereich des Rewe Vollsortimenters. Eine kleinteilige Ergänzung bei Blumen, zoologischem Bedarf und Zeitschriften erscheint somit gut vorstellbar.

- Die Ausstattung in den **Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs** in der Gemeinde Nörvenich liegt in einer sehr unterdurchschnittlichen Größenordnung, wobei einzelne Warngruppen teilweise gar nicht angeboten werden. Das Angebot beläuft sich beinahe ausschließlich auf die Randsortimente der Lebensmittelmärkte. Eine Ergänzung des Angebots im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ist mit der Ansiedlung einer Centershop Filiale am geplanten Fachmarktstandort vorgesehen. Weitere kleinere Angebotsergänzungen sind möglich, jedoch wenig realistisch: Einerseits wird die örtliche Wettbewerbssituation durch die gut aufgestellten Mittel- und Oberzentren begrenzt, andererseits weisen gerade einige Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs besonders hohe Umsatzanteile im Onlinehandel auf.

IV. Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Nörvenich

Aufbauend auf den Analyseergebnissen zur Angebots- und Nachfragesituation sowie den abgeleiteten branchenbezogenen Empfehlungen erfolgt die Fortschreibung des Einzelhandelkonzeptes aus dem Jahr 2017 zur künftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Nörvenich. Dabei werden neben den **städtebaulichen Zielsetzungen** auch das **Sortimentskonzept** sowie das **Standortkonzept** überprüft und angepasst.

1. Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung

Vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Rahmenbedingungen (Konkurrenz durch den Online-Handel; Auswirkungen der Corona-Pandemie) ist der Fokus auf den Schutz und die Stabilisierung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in Nörvenich zu richten. Dementsprechend sind die folgenden Ziele zu formulieren:

- Sicherung und Ausbau der grundzentralen Versorgungsfunktion
- Erhalt und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs
- Erhalt und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung im Kernort Nörvenich
- Flächensparendes Bauen und Vermeidung zusätzlichen Verkehrs

Zur Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene werden zwei einander bedingende und aufeinander aufbauende städtebauliche Konzepte benötigt (vgl. Abbildung 13).

- **Sortimentskonzept**: Die Sortimentsliste definiert ortsspezifisch die nahversorgungs- und zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient damit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung großflächiger Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.
- **Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung zentraler Versorgungsbereiche i. S. von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2 a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes standort- und branchenspezifische Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Mit dem Sortiments- und Standortkonzept wird die Grundlage für eine zukunftsorientierte und geordnete Einzelhandelsentwicklung geschaffen. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass ein Einzelhandelskonzept nur die Rahmenbedingungen für eine adäquate Entwicklung bereitstellt. Es entbindet jedoch nicht von betrieblichen oder städtebaulichen Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen in den zentralen Versorgungsbereichen.

2. Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept bildet die branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandelssortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im We-

sentlichen dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angesiedelt werden können bzw. sollen.

2.1 Begriffsdefinition

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

In Nordrhein-Westfalen wird im LEP 2017 ein verbindlicher Kern an Sortimenten festgelegt, die stets als zentrenrelevant anzusehen sind. Gemäß LEP NRW prägen diese Sortimente in besonderem Maße die Angebotsstrukturen nordrhein-westfälischer Innenstädte. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes und tragen aufgrund ihrer Magnetfunktion zu einer Belebung sowie Attraktivität der Innenstädte bei.

Folgende Sortimente sind demnach stets **zentrenrelevant**:

- Papier- / Büro- / 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
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

Darüber hinaus können ortsspezifische Sortimentslisten weitere zentrenrelevante Sortimente ausweisen. Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, die sich positiv auf die städtebauliche Attraktivität der Zentren auswirken. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis" bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe).

Des Weiteren sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen, zugleich aber auch zentrenbildende Funktionen aufweisen (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel). Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals die Woche) nachgefragt werden. Infolge dessen sollten sich diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten bzw.

verbrauchernah in zentralen Versorgungsbereichen lokalisiert werden. Diese Sortimente sind als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen. Sie sind eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente.

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

2.2 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente

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

Übersicht 8: Kriterien der Zentrenrelevanz

Kriterium	Prüfmaßstäbe
1. Räumliche Verteilung sowie städtebauliche Zielsetzungen	Anteil der Verkaufsfläche / in den zentralen Versorgungsbereichen, städtebauliche Zielsetzungen
2. Bedeutung für Attraktivität und Branchenmix in den zentralen Versorgungsbereichen	breite Zielgruppenansprache, Beitrag zu einem vielfältigen Branchenmix
3. Magnetfunktion	Bekanntheit, Anziehungseffekte auf Kunden, Erhöhung der Besucherfrequenz
4. Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten	Kopplungseffekte zwischen Sortimenten und anderen Nutzungen des Zentrums
5. Warenbeschaffenheit / Transport	Sperrigkeit, Abtransport
6. Flächenbedarf	Warenpräsentation, Verkaufsflächenbedarf

GMA-Darstellung 2022

- Als erstes Bewertungskriterium ist die aktuelle **Verteilung des Einzelhandelsbesatzes** zu berücksichtigen. Zentrenrelevante Sortimente weisen hierbei i. d. R. einen hohen Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen auf, während nicht zentrenrelevante Sortimente überwiegend außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen an städtebaulich integrierten und nicht integrierten Lagen ansässig sind. Darüber hinaus sind jedoch auch die stadtpolitischen und **städtebaulichen Zielsetzungen** der Gemeinde Nörvenich bezüglich der weiteren Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen.
- Als zweites Kriterium gibt die **„Bedeutung für Attraktivität der Innenstadt"** Auskunft über die Zentrenrelevanz eines Sortiments. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass zentrenrelevante Sortimente eine breite Zielgruppe ansprechen und zu einem vielfältigen Branchenmix in den zentralen Versorgungsbereichen beitragen.
- Das dritte Kriterium **„Magnetfunktion"** bezieht sich auf die Bedeutung des Artikels bzw. Anbieters als Anziehungspunkt für Kunden. Betriebe mit einer hohen Bekanntheit und Attraktivität tragen in erheblichem Maße zur Attraktivität einer Einkaufsinnenstadt bei. Weist ein Sortiment eine hohe Attraktivität für die Allgemeinheit auf bzw. führt dazu,

einen Einkaufsstandort erheblich zu stärken, indem Kunden gezielt angezogen werden, kann ihm eine Magnetfunktion zugesprochen werden, welche auf eine Zentrenrelevanz hindeutet. Dies gilt auch für Angebote des kurzfristigen Bedarfs.

- Als viertes Bewertungskriterium gehen die **„Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten"** in die Bewertung ein. Ein Artikel weist Synergieeffekte auf, wenn Kopplungseffekte zu anderen Sortimenten bestehen. Dies kann z. B. für Bekleidung in Verbindung mit Schuhen abgeleitet werden. I. d. R. ist bei einer hohen Spezialisierung eines Sortiments davon auszugehen, dass Mitnahmeeffekte für andere Anbieter im Umfeld überschaubar sind, sodass dies ein Hinweis auf die fehlende Zentrenrelevanz eines Sortiments sein kann.
- Das fünfte Kriterium wurde allgemein als **„Warenbeschaffenheit / Transport"** definiert. Dieses schließt neben der Größe des Artikels (Sperrigkeit) auch den Abtransport der Ware durch den Konsumenten ein. Dieser erfolgt bei sperrigen Artikeln i. d. R. mit dem Pkw, wodurch die Zentrentauglichkeit deutlich eingeschränkt ist.
- Das sechste Kriterium **„Flächenbedarf"** zielt auf die Warenpräsentation und den dafür erforderlichen Flächenbedarf ab. Ist aufgrund der Beschaffenheit des Produktes eine hohe Verkaufsflächengröße unumgänglich, weist dies auf eine tendenzielle Nichtzentrenrelevanz hin. Dies liegt z. B. bei sperrigen Artikeln (z. B. Möbeln), aber auch bei Produkten im Freizeitbereich (z. B. Sportgroßgeräte) vor.

2.3 Fortschreibung der Sortimentsliste der Gemeinde Nörvenich

Die nachfolgende Übersicht stellt die zukünftige Einstufung der Sortimente in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente in der Nörvenich dar. Die einzelnen Sortimente wurden gemäß der oben aufgeführten Kriterien bewertet und unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Gegebenheiten in Nörvenich den zentren-, nahversorgungsrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet (vgl. Übersicht im Anhang).

Dabei ist zu beachten, dass sich die Einordnung nicht nur an der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels in der Gemeinde Nörvenich orientiert, sondern auch städtebauliche Zielsetzungen berücksichtigt. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden, sofern entsprechende Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen würden; dies trifft u.a. für die in Ergänzung zur „LEP-Liste" (siehe Kapitel 2.1) stets als zentrenrelevant eingestuften Sortimente wie Wolle / Kurzwaren / Handarbeiten / Stoffe, Kunstgewerbe / Antiquitäten, Heimtextilien / Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche (Bettbezüge, Laken) / Zierkissen / Badtextilien / Gardinen und -zubehör, Optik / Akustik, Musikalien / Musikinstrumente, Briefmarken / Münzen, Baby- und Kinderartikel, Elektro-Haushaltswaren, Campingartikel zu. Diese Sortimente werden in der nachfolgenden Übersicht aufgeführt und hinsichtlich ihrer zentrenrelevanten Eigenschaften bzw. des Vorhandenseins im zentralen Versorgungsbereich überprüft. Nicht näher betrachtet werden hingegen die Sortimente, die gemäß Anlage 1 des LEP NRW ohnehin als zentrenrelevant einzustufen sind.

Übersicht 9: Kriterien der Zentrenrelevanz und Zuordnung in der Gemeinde Nörvenich

Sortiment[1]	Bewertungskriterien						
	im ZVB Nörvenich vorhanden (● Ja ● Nein)	städtebauliche Zielsetzung	Bedeutung für Attraktivität / Branchenmix im ZVB	Magnetfunktion	Synergieeffekte zu typischen Innenstadtsortimenten	Warenbeschaffenheit / Transport	Flächenbedarf
Nahversorgungs- und Zentrenrelevante Sortimente							
Zeitschriften, Zeitungen	●*	●	●	●	●	●	●
Schnittblumen	●*	●	●	●	●	●	●
Zentrenrelevante Sortimente							
Wolle / Kurzwaren / Handarbeiten / Stoffe	●	●	●	●	●	●	●
Kunstgewerbe / Antiquitäten	●	●	●	●	●	●	●
Heimtextilien / Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Zierkissen, Badtextilien, Gardienen und -zubehör	●*	●	●	●	●	●	●
Optik / Akustik	●	●	●	●	●	●	●
Musikalien, Musikinstrumente	●	●	●	●	●	●	●
Briefmarken, Münzen	●*	●	●	●	●	●	●
Baby-, Kinderartikel	●*	●	●	●	●	●	●
Elektro-Haushaltswaren	●*	●	●	●	●	●	●
Campingartikel	●	●	●	●	●	●	●

● = zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Eigenschaft / ● = nicht-zentrenrelevante Eigenschaft

[1] ausschließlich Sortimente, deren Zentrenrelevanz nicht bereits durch Anlage 1 des LEP NRW abzuleiten ist

* nur in Form von Randsortimenten vertreten

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

Die Sortimentsliste der Gemeinde ist an die lokale Situation angepasst und damit **ortsspezifisch**. Zur Einordnung der Sortimente im Vergleich zum Einzelhandelskonzept von 2017 ist, neben kleineren begrifflichen Änderungen, darauf hinzuweisen, dass Zeitschriften, Zeitungen und Schnittblumen 2022 den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet wird. Darüber hinaus wurden keine Änderungen vorgenommen.

Die Sortimentsliste 2017 weist **Apotheken** noch als nahversorgungsrelevantes Einzelhandelssortiment aus. Abweichend von der bisherigen Zuordnung wird nun die Zuordnung des Sortiments zu den zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen. Dies geschieht auf Grundlage der im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in Anlage 1 festgelegten Zuordnung dieses Sortimentes.

Übersicht 10: Sortimentsliste der Gemeinde Nörvenich (zusammenfassende Darstellung)

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
- pharmazeutische Artikel - Sanitätswaren, medizinische, orthopädische Artikel - Bücher - Spielwaren - Papier-/ Schreibwaren, Schulbedarf - Bastelartikel, Bürobedarf - Bekleidung (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), Wäsche - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe - Schuhe, Lederwaren - Sportartikel inkl. Sportbekleidung, -schuhe, ohne Großgeräte - Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Wohnaccessoires, Dekoartikel - Kunstgewerbe, Antiquitäten - Heimtextilien, Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken), Zierkissen, Badtextilien, Gardinen und -zubehör - Uhren, Schmuck - Optik, Akustik - Musikalien, Musikinstrumente - Briefmarken, Münzen - Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln) - Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto) - Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen) (außer Elektrogroßgeräte) - Campingartikel (ohne Großgeräte und Campingmöbel)	- Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf, lebende Tiere - Pflanzen, Pflege, Düngemittel, Gartenartikel, Gartengeräte (z. B. Rasenmäher) - Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe, Bauelemente, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Leitern - Sanitärartikel, Fliesen, Installationsbedarf - Rollläden, Sicht- und Sonnenschutz, Markisen - Möbel (inkl. Kücheneinrichtungen, Gartenmöbel, Büromöbel, Badmöbel) - Matratzen, Bettwaren (z. B. Bettdecken) - Elektroinstallationsbedarf - Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten - Elektrogroßgeräte - Büromaschinen - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper - Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel) - Sportgroßgeräte - Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse - Fahrrad / Zubehör (ohne Bekleidung) - Angelbedarf, Jagdbedarf - Erotikartikel - Auto- / Motorradzubehör - Kinderwagen, Autokindersitze
nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente	
- Nahrungs- / Genussmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren - Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika) - Zeitschriften, Zeitungen - Schnittblumen	

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

unterstrichen = zentrenrelevant gemäß Anlage 1 des LEP NRW.

GMA-Empfehlungen 2022, auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung

gehört zur Verfügung
vom 27.4.2023
AZ: 35.2.41-26-03/23
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag
Schulte-Wessels

3. Standortkonzept

Das Standortkonzept dient als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der zukünftigen Bewertung von Ansiedlungsvorhaben großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb der Standortkommune als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Aus diesem Grund erfolgt im Rahmen des Standortkonzepts eine Einordnung der bestehenden Einkaufslagen in Nörvenich in eine Zentren- und Standortstruktur.

Des Weiteren wird der zentrale Versorgungsbereich im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO (vgl. Kapitel I., 4) festgelegt und räumlich abgegrenzt. Auf dieser Basis werden standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Die Ortsmitte des Kernortes Nörvenich weist im Bereich des Marktplatzes sowie entlang der Bahnhofstraße einen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz auf (u.a. Apotheke, Bäckerei, DHL-Poststelle, zwei Banken, Fahrschule, Arztpraxen, Friseure sowie (schnell-)gastronomische Betriebe). Mit der Ansiedlung des Netto Lebensmitteldiscounters im Kastanienweg (innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereich von 2017) wurde der Einzelhandelsstandort Nörvenicher Ortsmitte nachhaltig gestärkt. Dies ist insbesondere im Sinne einer fußläufigen Nahversorgung für weite Teile des Kernortes Nörvenich positiv zu bewerten. Eine weitere Verbesserung der Nahversorgungssituation im Kernort ist mit der Etablierung eines Fachmarktstandortes im Bereich des siedlungsräumlich integriert gelegenen Buir-Bliesheimer-Areals beabsichtigt. Somit sichert der Standort die Versorgung innerhalb der Gemeinde und wird als **zentraler Versorgungsbereich Nörvenich** definiert. Der zentrale Versorgungsbereich gilt als schutzwürdige Einkaufslage gemäß BauGB und BauNVO. Er nimmt eine gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion wahr.

Im Osten des Kernortes Nörvenich, an der Landesstraße 263, befinden sich darüber hinaus in räumliche Nähe zu einander die Lebensmittelmärkte Aldi-Süd, Lidl und Rewe sowie eine Kik Filiale. Es handelt sich um eine dezentral gelegene Agglomeration an Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet.

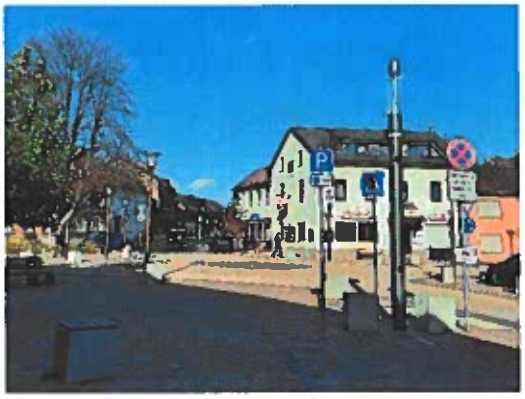
Die **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs** ergibt sich im Wesentlichen aus dem aktuellen Einzelhandelsbesatz sowie der Lage ergänzender Komplementärnutzungen. Die Abgrenzung rund um das Schloss, entlang des Neffelbachs im Norden und ausgerichtet an den Nutzungen in der Burgstraße bleiben im Vergleich zu 2017 weitestgehend unverändert. Im Süden wird die zentrale Versorgungsbereich in seiner aktuellen Abgrenzung reduziert, da südlich des Marktplatzes kein relevanter Einzelhandels- und Nutzungsbesatz vorherrscht. Entsprechendes gilt auch für Teile der Rathausstraße im Südwesten des 2017 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs. Demgegenüber wird der aktuelle zentrale Versorgungsbereich entlang der Bahnhofstraße sowie um das Buir-Bliesheimer-Areal erweitert. Im Rahmen der geplanten Um- und Ansiedlungsvorhaben wird es somit künftig im Kernort Nörvenich eine **zweipolige, arbeitsteilige Struktur** geben, die aus dem überwiegend kleinteiligen und mehrfunktionalen Besatz im Osten, rund um den Marktplatz, und einem neuen Fachmarktstandort mit großen Einzelhandelseinheiten im Westen besteht. Zwischen diesen beiden Polen existieren einzelne „Trittsteine" entlang der Bahnhofstraße mit Restaurants, Dienstleistern und der öffentlichen Ver-

waltung, die es weiter auszubauen gilt. Dabei ist auf das geplante Gesundheitszentrum hinzuweisen, das im Bereich Rathaus / Netto entstehen soll: Vorgesehen ist die Neuansiedlung von Gesundheitsdienstleistern (z.B. Ärzte, Fachärzte, Physiotherapie, Logopädie) aber auch die Verlagerung und Neuaufstellung der bestehenden Apotheke. Das Gesundheitszentrum käme somit als weiterer wichtiger Trittstein hinzu, der die Verbindung zwischen beiden Polen verstärkt.

Foto 1: Bäckerei und Apotheke am Marktplatz



Foto 2: Marktplatz in Blickrichtung Bahnhofstraße



GMA-Aufnahmen 2022

Foto 3: Netto Markt von der Bahnhofstraße



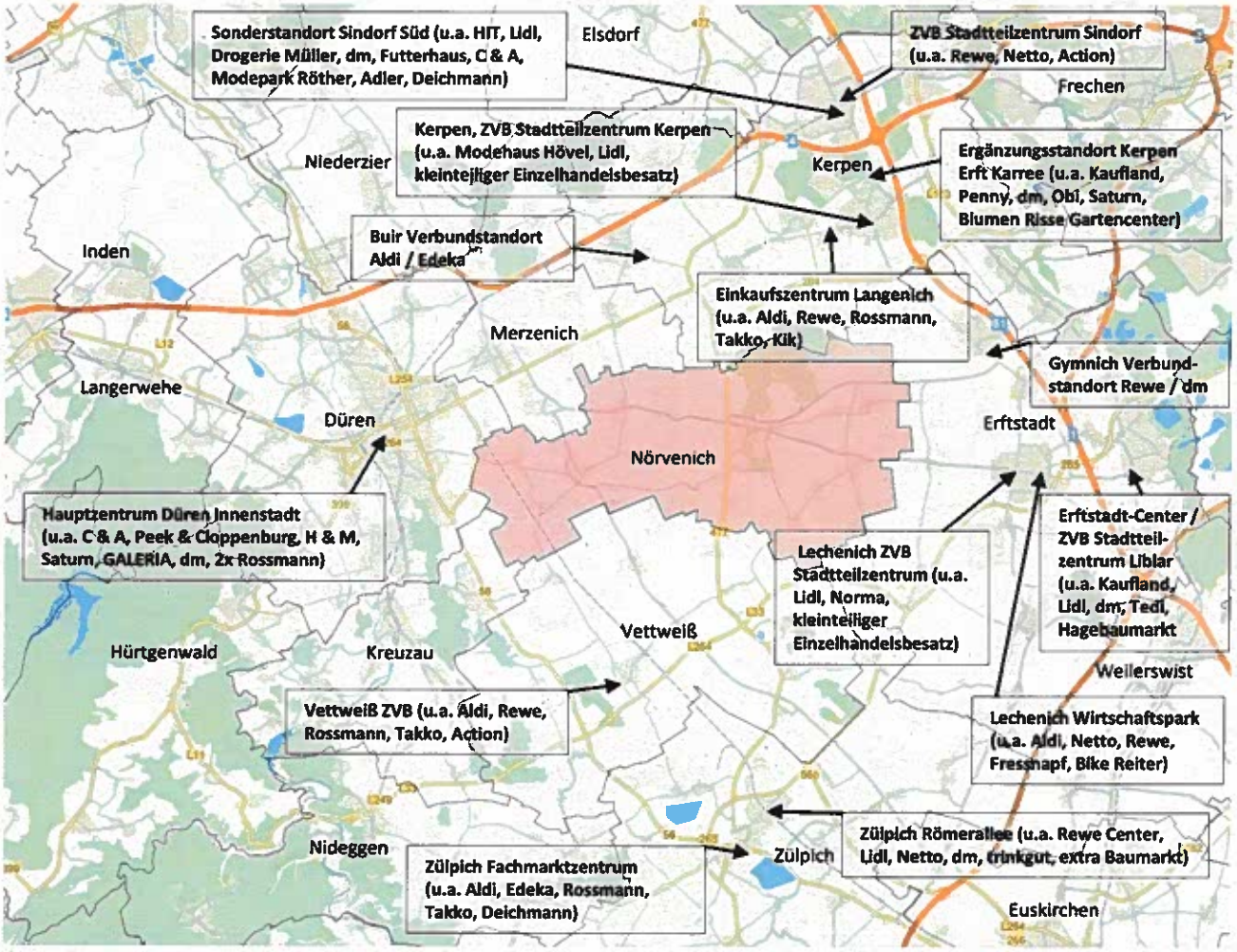
Foto 4: Kreisverkehr an der B 477 mit Buir-Bliesheimer-Areal im Hintergrund



GMA-Aufnahmen 2022

Innerhalb des neu abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs befinden sich mehrere Bushaltestellen. Im Ortskern befinden sich die Bushaltestellen Schlosspark an der Bahnhofstraße, sowie die Haltestelle Brücke an der Burgstraße. Die ÖPNV-Erreichbarkeit des geplanten Fachmarktstandorts ist mit der Bushaltestelle Alter Bahnhof in unmittelbarer Umgebung an der Bahnhofstraße ebenfalls gewährleistet.

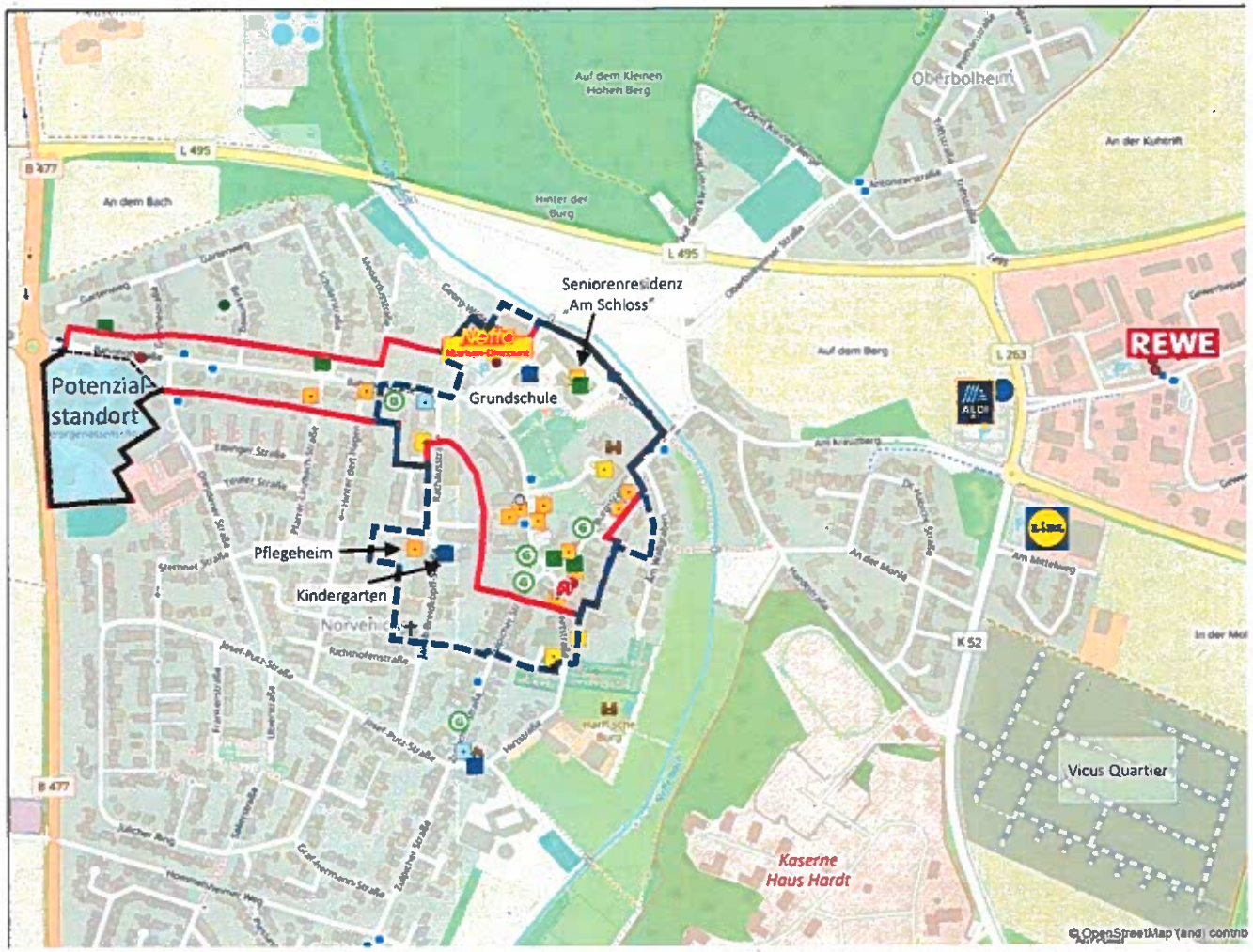
Karte 3: Regionale Wettbewerbsstruktur der Gemeinde Nörvenich



Quelle: Datengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2022

gehört zur Verfügung
vom 27.4.2023
AZ: 35.2.41-26-03/23
Bezirksregierung Köln

Karte 4: Zentraler Versorgungsbereich Nörvenich



ZVB 2022 ZVB 2017

Verkaufsflächengröße

- über 1.500 m² VK
- 800 bis unter 1.500 m² VK
- 400 m² bis unter 800 m² VK
- 100 m² bis unter 400 m² VK
- unter 100 m² VK

Sortimente und Nutzungen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielzeug
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten-, Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren / Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe
- Leerstand
- Gesundheit / Pflege
- Spielhallen / Wettbüros

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Kartengrundlage GfK GeoMarketing; Datengrundlage GfK GeoMarketing; © Microsoft, Nokia; GMA-Bearbeitung 2022

Das Buir-Bliesheimer-Gelände, direkt am westlichen Ortseingang und der Bundesstraße 477 gelegen, ist schließlich als **Potenzialstandort** innerhalb des neu abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs zu benennen. Der Standort ist zur mittel- und großflächigen Einzelhandelsansiedlung mit dem Ziel der Stärkung und des Ausbaus der grundzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde Nörvenich und der Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung zu empfehlen. Das ca. 1,75 – 2,4 ha große Areal befindet sich derzeit in gewerblicher Nutzung durch die Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft, die eine Standortverlagerung plant. Auf dem freiwerdenden Gelände soll ein Fachmarktstandort etabliert werden. Vorgesehen ist die Umsiedlung des Rewe Vollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounter (Aldi-Süd oder Lidl) von ihren jeweiligen aktuellen dezentralen Standorten im Gewerbegebiet entlang der Landesstraße L263 im Nörvenicher Osten sowie die Ansiedlung eines Drogeriemarktes und einer Centershop Filiale.

Dabei zeigt sich das Buir-Bliesheimer- Areal aufgrund mehrerer Faktoren hinsichtlich der geplanten Umnutzung als gut geeigneter Einzelhandelsstandort:

- Das Areal liegt **städtebaulich integriert** und ist nördlich, östlich und südlich von Wohngebieten umgeben und somit aus weiten Teilen des Kernortes Nörvenich fußläufig erreichbar.
- Der Standort ist **verkehrsräumlich gut gelegen**, durch die unmittelbare Lage an der Bundesstraße B 477 ist er gut einsehbar und gut erreichbar. Dies ist gerade auch für die Erreichbarkeit aus den übrigen Teilorten der Gemeinde Nörvenichs und insbesondere aus Eschweiler über Feld ein positiver Faktor.[37] Aufgrund eines jeweils zu geringen Einwohnerpotenzials sind außerhalb des Kernortes Nörvenich keine örtlichen Lebensmittelmärkte (> 400 m² Verkaufsfläche) vorhanden.
- Der Standort verfügt über eine ÖPNV-Anbindung im unmittelbaren Standortumfeld (Bushaltestelle Alter Bahnhof).
- Die verfügbaren Flächen, die durch den Umzug der aktuell am Standort ansässigen Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft umgewidmet werden, bieten ausreichend Platz für das Um- und Neuansiedlungsvorhaben eines integrierten Fachmarktstandorts inklusive Parkplatzflächen.
- Nachfrageseitig verfügt die Gemeinde Nörvenich über ein **ausreichendes Einwohner- und Kaufkraftpotenzial**, aufgrund einer dispersen, ländlich geprägten Siedlungsstruktur wird der Standort über einen fußläufigen Nahbereich hinaus eine Versorgungsfunktion für die Gesamtgemeinde übernehmen.

Aus gutachterlicher Sicht entspricht das Vorhaben der Etablierung eines integriert gelegenen Fachmarktstandortes den im Landesentwicklungsplan sowie im vorliegenden Einzelhandelskonzept formulierten Zielen der Stärkung und Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion in der Gemeinde Nörvenich. Die landesplanerische Anfrage nach §34 Landesplanungsgesetz NRW ist entsprechend zu stellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist darauf zu achten, dass am künftigen Einzelhandelsstandort des Buir-Bliesheimer Areals nur mittel- und großflächige Einheiten vorgesehen werden und

37 der Ortsteil Eschweiler über Feld stellt den zweiten Siedlungsschwerpunkt im Gemeindegebiet dar, hinzuweisen ist dabei auf eine neue Radweganbindung nach Nörvenich und somit zum Potenzialstandort

kein kleinteiliger Besatz oder konsumorientierte sonstige Nutzungen (wie Post / DHL und Gastronomie, Arztpraxen). Nur so kann das Funktionieren der zweipoligen, arbeitsteiligen Struktur des zentralen Versorgungsbereichs gewährleistet werden, ohne dass der kleinteilige Einzelhandels- und Komplementärnutzungsbestand im Ortskern (Marktplatz) durch Angebotsdopplungen am künftigen Fachmarktstandort gefährdet wird.

Abschließend soll die Nörvenicher Einzelhandelsstruktur sowie die aktuellen Planungen in der Gemeinde im Kontext der regionalen Wettbewerbsstruktur der umliegenden Städte und Gemeinden betrachtet werden (siehe Karte 3).

4. Bewertung des zentralen Versorgungsbereiches

Räumliche Situation

- zentraler Versorgungsbereich erstreckt sich in Ost-West-Richtung entlang der Bahnhofstraße und rund um den Marktplatz (rd. 800 m)
- Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs durch umgebende Wohnnutzungen und auslaufende Geschäftsbesätze, sowie den Siedlungsrand im Westen (B 477) und den Verlauf des Neffelbachs im Nordosten
- gegenüber 2017 Erweiterung des Zentrums nach Westen, aufgrund der Planungen eines integrierten Fachmarktstandort im Westen Nörvenichs (Buir-Bliesheimer-Areals) sowie leichte Verkleinerung des Zentrums (Reduktion, Konzentration) südlich des Marktplatzes aufgrund auslaufenden Geschäfts- und Nutzungsbesatzes und überwiegender Wohnnutzungsprägung

Angebots- und Nachfragesituation

- im **Einzelhandel** sichert derzeit im Wesentlichen der Netto Lebensmittelmarkt mit einer Bäckerei im Vorkassenbereich, sowie rund um den Marktplatz eine Apotheke und eine weitere Bäckerei die Nahversorgung; der Schwerpunkt liegt klar im kurzfristigen Bedarfsbereich und hier bei den Nahrungs- und Genussmitteln; an der Bahnhofstraße im Umfeld des Buir-Bliesheimer-Areals befindet sich eine Aral Tankstelle mit Shop
- einziger großflächige Anbieter innerhalb des Hauptzentrums ist aktuell der netto Lebensmitteldiscounter, die übrigen Betriebe sind kleinteilige Anbieter
- Die Planungen des Fachmarktstandortes (Buir-Bliesheimer-Areal) umfassen die Umsiedlung des Rewe-Marktes sowie eines Lebensmitteldiscounters (Aldi-Süd oder Lidl) vom aktuellen Standort im Gewerbegebiet sowie die Ansiedlung eines Drogeriemarktes und einer Centershop Filiale
- das Zentrum übernimmt eine Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet von Nörvenich; die es insbesondere mit den Einzelhandelsergänzungen am geplanten Fachmarktstandort wahrnimmt
- das Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst vielfältige Dienstleistungsangebote (u. a. Banken, Friseure, Fahrschule, Versicherung Pflegediensteinrichtung), Gesundheitseinrichtungen (u.a. allgemeinmedizinische sowie Zahnarztpraxis), Gastronomiebetriebe (u. a. Restaurants, Imbiss, Café), Freizeit- und Kulturangebote (u. a. privates Schlossmuseum, Veranstaltungshalle) sowie öffentliche Einrichtungen und Bildungseinrichtungen (u. a. Rathaus mit Bürgerbüro, Grundschule) vorhanden

Vergleich zum Einzelhandelsbesatz 2017

- konstante Betriebsanzahl von insgesamt 5 auf 6 Betriebe
- deutliche Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche von ca. 160 m² auf rd. 1.250 m² im Wesentlichen auf die Ansiedlung des Netto Marktes zurückzuführen
- weitere Zunahme infolge geplanter Neuansiedlungen sowie voraussichtlicher Verkaufsflächenerweiterungen im Rahmen der Standortverlagerungen des Lebensmittelmärkte

Städtebauliche Situation / Verkehr und Parken

- ca. 800 m Ost-West-Ausdehnung entlang der Bahnhofstraße
- mit dem geplanten Fachmarktzentrum in integrierter Lage im Westen des zentralen Versorgungsbereichs entsteht eine zweipolige, arbeitsteilige Struktur: Kleinteiliger mehrfunktionaler Besatz mit einem Dienstleistungsschwerpunkt im Osten (Marktplatz) und Fachmarktstandort mit mittleren und großen Einzelhandelseinheiten im Westen verbunden durch einzelne „Trittsteine" entlang der Bahnhofstraße (Restaurants, Friseure, Zahnarztpraxis und Rathaus, geplantes Gesundheitszentrum am Rathaus / Netto)
- kompletter zentraler Versorgungsbereich mit dem Pkw befahrbar (Bahnhofstraße Marktplatz, Burgstraße), keine übermäßige Verkehrsbelastung aufgrund der Ortsumgehung des überregionalen Verkehrs (westseitig Bundesstraße 477 westseitig, im Norden Landesstraße 495)
- grundsätzlich gute verkehrliche Anbindung des Zentrums vor allem über die Bundesstraßen B 477
- Anbindung des Zentrums an den ÖPNV wird durch insgesamt drei Bushaltestellen (Alter Bahnhof, Schlosspark, Brücke) innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sichergestellt
- Stellplatzmöglichkeiten im Zentrum vorhanden; v.a. straßenbegleitendes Parken .

Entwicklungspotenziale und Ziele

- Sicherung als Hauptgeschäftsbereich der Gemeinde Nörvenich mit Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet
- Lenkung des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels auf den zentralen Versorgungsbereich Nörvenich
- Sicherung der Grundversorgung für die Bevölkerung Nörvenichs
- Sicherung und Förderung des Wochenmarktes auf dem Marktplatz
- Sicherung des vorhandenen Stellplatzangebotes
- weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente im zentralen Versorgungsbereich grundsätzlich möglich; geplante Vorhaben sind gezielt auf den zentralen Versorgungsbereich zu lenken
- Angebotsergänzung im kleinteiligen Einzelhandel (z.B. Kiosk, Lotto / Toto) oder im Bereich Komplementärnutzungen und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Physiotherapie, Kosmetikstudio, Café/ Eisdiele) wünschenswert und im Osten oder entlang der Bahnhofstraße als „Trittsteine" umzusetzen
- der geplante Fachmarktstandort im Bereich des Areals der Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft ist zur mittel- und großflächigen Einzelhandelsansiedlung mit dem Ziel der Stärkung und des Ausbaus der grundzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde Nörvenich und der Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung zu empfehlen

Gewerbe- und Industriegebiete sollten – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes sollten hier Einzelhandelsbetriebe vollständig ausgeschlossen werden.

Bestehende Betriebe, auch mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, genießen grundsätzlich **Bestandsschutz**. Zur Sicherung des Standortes sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist auch diesen Betrieben eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Voraussetzung hierfür ist, dass keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Nörvenich sowie auf zentrale Versorgungsbereiche in benachbarten Orten hervorgerufen werden. Dies ist im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zu prüfen.

5. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das vorliegende Einzelhandelskonzept wurde in Abstimmung mit der Gemeinde Nörvenich erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser informellen Planung herzustellen, sollten folgende Punkte beachtet werden:

- **Beschluss des Einzelhandelskonzeptes** als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieses Gutachtens. Damit ist das vorliegende Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der (inter)kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:
  - **Städtebauliche Zielvorstellungen der Gemeinde Nörvenich zur Einzelhandelsentwicklung**
  - **Sortimentsliste der Gemeinde Nörvenich**
  - **Abgrenzung und Definition des zentralen Versorgungsbereichs**
- **Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung**
  Es sollte geprüft werden, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Festsetzungsmöglichkeiten v. a. im unbeplanten Innenbereich eröffnet der § 9 Abs. 2a BauGB. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Dies gilt in besonderem Maße auch für mögliche Nachnutzungen des derzeitigen Bestands der Lebensmittelmärkte im Gewerbegebiet an der L263 im Zuge deren geplanter Umsiedlung an den entstehenden Fachmarktstandort im westlichenzentralen Versorgungsbereich. Für die Begründung kann das vorliegende Einzelhandelskonzept verwendet werden, wenn es durch den Rat der Gemeinde Nörvenich beschlossen worden ist. Des Weiteren sind die Möglichkeiten der BauNVO, z. B. die Feinsteuerung von Baugebieten oder Fremdkörperfestsetzungen, in das bauleitplanerische Umsetzungsportfolio zur Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung einzubetten.
- **Kommunikation mit Investoren und Handelsunternehmen**
  Die vorliegende Untersuchung sollte genutzt werden, um hiermit sowohl Investoren als auch Handelsunternehmen gezielt auf Möglichkeiten zur Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Nörvenich anzusprechen. Das Einzelhandelskonzept verdeutlicht zum einen die Ausstattungssituation und mögliche Entwicklungspotenziale im Gemeindegebiet und vermittelt zum anderen – durch den Beschluss – Investitionssicherheit.

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

Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Anzahl der Betriebe Abbildung 2: Verkaufsflächenanteil	24
Abbildung 2:	Verkaufsflächenanteil	24
Abbildung 3:	Einzelhandelsbestand nach Standortlagen	24
Abbildung 4:	Zentralitäten nach Branchen	31

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Gemeinde Nörvenich und zentralörtliche Struktur in der Region	21
Karte 2:	Nahversorgungssituation in Nörvenich	27
Karte 3:	Regionale Wettbewerbsstruktur der Gemeinde Nörvenich	43
Karte 4:	Zentraler Versorgungsbereich Nörvenich	44

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verkaufsflächengrößen unterschiedlicher Betriebstypen	9
Tabelle 2:	GMA-Branchensystematik	17
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand nach Branchen	23
Tabelle 4:	Entwicklung des Einzelhandels in Nörvenich zwischen 2017 und 2022	25
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Nörvenich	29
Tabelle 6:	zu erwartendes zusätzliches Kaufkraftpotenzial aufgrund aktueller und bis 2025 geplanter Wohngebietsentwicklungen	30
Tabelle 7:	Sortimentsliste der Gemeinde Nörvenich (zusammenfassende Darstellung)	40

Übersichten

Übersicht 1:	Standortprofil der Gemeinde Nörvenich	22
Übersicht 2:	Kriterien der Zentrenrelevanz	36