



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Overath

Berichtsentwurf



Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Rasmus Bürger
Dipl.-Ing. Antje Schnacke-Fürst

Dortmund, 14.08.2020

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	4
2.1 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG	4
2.1.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung	4
2.1.2 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung	7
2.1.3 Online-Handel	9
2.2 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTES	12
2.2.1 Zentraler Versorgungsbereich	12
2.2.2 Sortimentsliste	13
2.2.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene	14
2.2.4 Regional- und landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels	18
2.3 KONSEQUENZEN FÜR GENEHMIGUNGSVERFAHREN	20
2.4 FAZIT - PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN	22
3. EINZELHANDELSSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE	23
3.1 METHODISCHES VORGEHEN ERHEBUNG UND BEFRAGUNG	23
3.2 ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES IN DER STADT OVERATH	25
3.3 BEURTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES VOR DEM HINTERGRUND DER NACHFRAGE: BINDUNGSQUOTEN	26
3.4 ERGEBNISSE DER EINZELHÄNDLERBEFRAGUNG: UMSATZHERKUNFT, UMSATZENTWICKLUNG, VERBLEIBQUOTE UND ONLINE-HANDEL	29
3.4.1 Umsatzherkunft, Verbleibquote und Umsatzentwicklung	29
3.4.2 Weitere Ergebnisse der Einzelhändlerbefragung	32
3.5 BEURTEILUNG DER EINZELHANDELSSITUATION AUS HÄNDLERSICHT	33
3.6 FAZIT - EINZELHANDELSSITUATION	36
4. ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE UND ORTSTEILE	37
4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME	37
4.2 ABGRENZUNG UND AUSSTATTUNG DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE DER STADT OVERATH	39
4.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Overath	39
4.2.1.1 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes Innenstadt Overath	40
4.2.1.2 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse Innenstadt Overath	41
4.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Untereschbach	46
4.2.3 Zentraler Versorgungsbereich Steinenbrück	48
4.3 EINZELHANDELSSITUATION IN DEN ORTSTEILEN	49
4.3.1 Ortsteil Immekeppel	50
4.3.2 Ortsteil Vilkerath	51
4.3.3 Ortsteil Heiligenhaus	52
4.3.4 Ortsteil Marialinden	53
5. RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES	55



5.1	EINZELHANDELSKONZENTRATIONEN IN NICHT INTEGRIERTER LAGE.....	55
5.2	RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES.....	56
5.3	BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION	58
6.	ZIELKATALOG DES EINZELHANDELSKONZEPTES	60
7.	PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMES	63
7.1	METHODISCHES VORGEHEN	63
7.1.1	Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage.....	64
7.1.2	Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite	67
7.2	PROGNOSEERGNISSE	71
7.2.1	Entwicklungsspielräume insgesamt	71
7.2.2	Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraumes	75
7.2.3	Fazit Prognoseergebnis	77
8.	INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG	79
8.1	ÜBERPRÜFUNG DER SORTIMENTSLISTE	80
8.1.1	Kriterien	80
8.1.2	Räumliche Verteilung der Sortimente in der Stadt Overath	81
8.1.3	Vorschlag für eine Sortimentsliste	85
8.2	GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG.....	87
8.2.1	Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel	88
8.2.2	Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel.....	92
8.3	RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN	93
8.3.1	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Overath (Perspektive)	94
8.3.2	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Untereschbach (Perspektive)	96
8.3.3	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Steinenbrück (Perspektive)	97
8.3.4	Vorschläge zur Nahversorgung.....	99
8.3.5	Gewerbegebiete	101
8.4	VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG	102
8.4.1	Öffentliche Information	103
8.4.2	Festlegen einer Sortimentsliste.....	103
8.4.3	Festlegen von Gebieten, in denen alle Sortimente bzw. nur nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sein sollen - auch großflächig.....	104
8.4.4	Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen	106
8.5	ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG	107
GLOSSAR		109
ANHANG		113



TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1:	Vergleich Einzelhandelsangebot 2019 zu 2013, 2006 und HGZ 1993 (ohne Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellen)	25
Tab. 2:	Ist-Situation im Einzelhandel in der Stadt Overath: Verkaufsfläche (auf 25 m ² gerundet), Umsatz und Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquote in Prozent....	28
Tab. 3:	Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Overath	41
Tab. 4:	Prognoserahmen	67
Tab. 5:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bzw. 2030 bei Entwicklungsprognose - Angaben auf 25 m ² gerundet	72
Tab. 6:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bzw. 2030 bei Wettbewerbsprognose - Angaben auf 25 m ² gerundet	73
Tab. 7:	Vorschlag für die künftige "Sortimentsliste Overath"	86
Tab. 8:	Rechnerisch versorgte Einwohner je 100 m ² Verkaufsfläche bei nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten	91
Tab. A - 1:	Betriebe nach Größenklassen in der Stadt Overath: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m ² gerundet)	113
Tab. A - 2:	Betriebe nach Größenklassen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Overath: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m ² gerundet)	113
Tab. A - 3:	Betriebe nach Größenklassen im zentralen Versorgungsbereich Steinenbrück: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m ² gerundet)	113
Tab. A - 4:	Betriebe nach Größenklassen im zentralen Versorgungsbereich Untereschbach: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m ² gerundet)	114
Tab. A - 5:	Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Overath: VKF (auf 25 m ² gerundet), Umsatz und Kaufkraft (Gesamtstadt) (je in Mio. €) sowie "unechte Bindungsquoten"	114
Tab. A - 6:	Einzelhandelsangebot in der Stadt Overath nach Lage: Verkaufsfläche auf 25 m ² gerundet	115
Tab. A - 7:	Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2025 und 2030 in Mio. €	116
Tab. A - 8:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bzw. 2030 bei Status-quo-Prognose - Angaben auf 25 m ² gerundet	117
Tab. A - 9:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Overath aus Händlersicht - Auswahl/ Angebot	118
Tab. A - 10:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Overath aus Händlersicht - Atmosphäre	118
Tab. A - 11:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Overath aus Händlersicht - Parkplätze	118
Tab. A - 12:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Overath aus Händlersicht - Erreichbarkeit	119
Tab. A - 13:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Overath aus Händlersicht - Veranstaltungen/ Zusammenarbeit	119
Tab. A - 14:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Overath aus Händlersicht - Dienstleistungen	119
Tab. A - 15:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Overath aus Händlersicht - Onlinehandel	119
Tab. A - 16:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Overath aus Händlersicht - Öffnungszeiten	120
Tab. A - 17:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Overath aus Händlersicht - Sonstiges	120



ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1:	Umsätze im Online-Handel sowie im Einzelhandel insgesamt	10
Abb. 2:	Entwicklung Online-Umsatz in Mrd. € und jährliche Zuwachsraten	10
Abb. 3:	Beteiligung Händlerbefragung 2019.....	24
Abb. 4:	Vergleich Bindungsquoten 2019 - 2006.....	27
Abb. 5:	Umsatzherkunft 2019 (Auskunft: 67 Betriebe/ 48%)	29
Abb. 6:	Kundenherkunft nach Kundenherkunftserfassung und Händlerbefragung 2019	30
Abb. 7:	Verbleibquote 2019 (Auskunft: 67 Betriebe/ 48%) und Vergleich zu 2006	31
Abb. 8:	Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren nach Standorttypen (Auskunft: 69 Betriebe/ 49%)	31
Abb. 9:	Änderungsabsichten (Auskunft 80 Betriebe/ 57%)	32
Abb. 10:	Internetauftritt (Auskunft: 69 Betriebe/ 73%).....	33
Abb. 11:	Einschätzung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht 2019	34
Abb. 12:	Einschätzung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht 2006	35
Abb. 13:	Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttypen 2019.	56
Abb. 14:	Verteilung des Einzelhandels 2019 und 2006 im Vergleich	57
Abb. 15:	Einzelhandelsstruktur nach Standorttypen.....	57
Abb. 16:	Einwohnerentwicklung in der Stadt Overath bis 2018 und Prognose bis 2031	65
Abb. 17:	Rechnerische Sortimentsliste - Verteilung sonst. zentrenrelevante Sortimente.....	83
Abb. 18:	Rechnerische Sortimentsliste - Verteilung nicht zentrenrelevante Sortimente.....	85

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1:	Ist-Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Overath	40
Karte 2:	Ist-Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Untereschbach	46
Karte 3:	Ist-Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Steinenbrück	48
Karte 4:	Ortszentrum Immekeppel	50
Karte 5:	Ortszentrum Vilkerath.....	51
Karte 6:	Ortskern Heiligenhaus.....	52
Karte 7:	Ortszentrum Marialinden	53
Karte 8:	Einzelhandelskonzentrationen	55
Karte 9:	Nahversorgungssituation Gesamtstadt.....	59
Karte 10:	Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Overath	94
Karte 11:	Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Untereschbach	97
Karte 12:	Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Steinenbrück	99
Karte 13:	Nahversorgungssituation Gesamtstadt.....	100



FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1:	Hauptstraße, Drogeriemarkt.....	42
Foto 2:	Hauptstraße, Fachgeschäfte.....	42
Foto 3:	Kemenat.....	43
Foto 4:	St. Walburga/ Identifikationsfunktion	43
Foto 5:	Bahnhofplatz	43
Foto 6:	Gestalteter Straßenraum.....	43
Foto 7:	Leerstand.....	44
Foto 8:	Untergenutzte Fläche	44
Foto 9:	Propsteistraße.....	45
Foto 10:	Eingangssituation.....	45
Foto 11:	Fachgeschäft	47
Foto 12:	Supermarkt	47
Foto 13:	Platz mit Aufenthaltsqualität	49
Foto 14:	Lebensmitteldiscounter.....	49



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Das durch das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung 2007 erarbeitete Gutachten zum Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Overath¹ diente dazu, die damalige Versorgungssituation von Overath aufzuzeigen sowie einzelhandelsbezogene und städtebaulich-funktionale Entwicklungsmöglichkeiten herauszuarbeiten. Die Stadt Overath hatte aus dem Gutachten ein Einzelhandelskonzept abgeleitet. Im Hinblick auf eine vergleichende Betrachtung und Überprüfung der Entwicklungsziele, wurde 2013 auf der Basis einer Flächendeckenden Erhebung im gesamten Stadtgebiet eine Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes in Overath vorgenommen². Das Gutachten zur Fortschreibung wurde nicht als Einzelhandelskonzept beschlossen.

Seit 2007 bzw. 2013 hat es sowohl Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft von Overath gegeben als auch hinsichtlich der allgemeinen Rahmenbedingungen im Einzelhandel (u.a. Thema Online-Handel) sowie planungsrechtlicher Gesichtspunkte. Die Herausforderungen der Einzelhandels- und Stadtentwicklung in Overath bestehen vor allem darin, die Veränderungen im Sinne einer positiven Entwicklung der Innenstadt, der Ortsteile und einer möglichst guten Nahversorgung in der Gesamtstadt zu beeinflussen.

Die Stadt Overath beabsichtigt daher die Fortschreibung und Anpassung des bestehenden Einzelhandelskonzeptes. Das Büro Dr. Acocella ist von der Stadt Overath beauftragt worden, ein Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zu erstellen.

Im Hinblick auf die **Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes** sind die folgenden Fragen zu beleuchten:

- Wie stellt sich die Versorgungssituation in den einzelnen Sortimentsbereichen dar und wie hat sich diese gegenüber 2006³ und 2013 verändert?

¹ Büro Dr. Donato Acocella: Entwicklungskonzept für die Stadt Overath, Oktober 2007.

² Büro Dr. Donato Acocella: Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Overath, Juni 2014

³ Die Erhebung des Einzelhandelsangebotes und die Befragung der Einzelhändler wurden durch das Büro Dr. Acocella im Zeitraum von September bis Oktober 2006 durchgeführt.



- Wieweit wird der Einzelhandel der zentralörtlichen Funktion der Overath gerecht?
- Wie verteilt sich der Einzelhandel in der Stadt Overath auf die unterschiedlichen Standortlagen und wie hat sich diese Verteilung gegenüber 2006 verändert?
- Wie ist die räumliche Nahversorgung der Bevölkerung zu bewerten und welche Strategien für eine Verbesserung bzw. der Nahversorgungssituation sind zu empfehlen?
- Ist die bestehende Abgrenzung der Innenstadt und der Ortsteilzentren beizubehalten oder anzupassen?
- Welcher quantitative Entwicklungsbedarf ist beispielsweise bis zum Jahr 2030 zu erwarten?
- Ist vor dem Hintergrund der festgestellten Veränderungen eine Veränderung der Einstufung der Sortimente nach ihrer Zentrenrelevanz ("Sortimentsliste Overath") erforderlich?
- Können die bestehenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung beibehalten werden oder sind diese anzupassen?
- Wie sind die zentralen Versorgungsbereiche unter städtebaulichen und funktionalen Aspekten künftig zu entwickeln?

In Anbetracht der Erkenntnis, dass eine, zwar den formalen Ansprüchen genügende, Einzelhandelskonzeption erfahrungsgemäß nicht alle Akteure einbezieht, wird der Untersuchungsansatz in diesem Gutachten wiederum so gewählt, dass mit den Ergebnissen auch die anderen relevanten Akteure angesprochen werden können. **Zentrales Anliegen ist es jedoch, eine Aktualisierung der städtebaulichen Begründungen für die Weiterführung der bisherigen räumlichen Steuerung des Einzelhandels zu erarbeiten.**

Das Einzelhandelskonzept entspricht, wenn es durch den Rat beschlossen wird, auf kommunaler Ebene einem städtebaulichen Entwicklungskonzept nach § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB). Somit bestünde die Möglichkeit der Anwendung des § 9 (2a) BauGB.



Projektbegleitende Arbeitsgruppe

Für die Erarbeitung des Einzelhandelsgutachtens wurde eine projektbegleitende Arbeitsgruppe eingerichtet, die wichtige Akteure aus Overath einband. Die Arbeitsgruppe setzte sich aus Vertretern der Verwaltung und der Einzelhändler der Stadt Overath sowie des Büros Dr. Acocella zusammen. Aufgabe der Arbeitsgruppe war es, die vorgestellten Zwischenergebnisse - ggf. nach einer Ergänzung oder Änderung - als Grundlage zur weiteren Bearbeitung zu bestimmen. Ein solches Vorgehen erhöht erfahrungsgemäß die Akzeptanz für das Konzept und beschleunigt den gesamten Arbeitsprozess sowie die anschließende Umsetzung.

Insgesamt fanden drei Sitzungen der projektbegleitenden Arbeitsgruppe statt:

- Im Mittelpunkt der ersten Sitzung standen die Vorgehensweise bei der Gutachtenerstellung und die Besprechung der Fragebögen für die Einzelhändlerbefragung.
- In der zweiten Sitzung der projektbegleitenden Arbeitsgruppe wurden die Ergebnisse der Einzelhändlerbefragung und der städtebaulich-funktionalen Stärken-Schwächen-Analyse vorgestellt und diskutiert.
- Die konzeptionellen Ergebnisse und Empfehlungen stellte das Büro Dr. Acocella in der dritten Sitzung vor.



2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDESENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Einleitend werden vergangene und in der Tendenz absehbare Trends der Einzelhandelsentwicklung unter planerischen und betriebswirtschaftlichen Aspekten näher beleuchtet. Anschließend werden die aktuellen planungsrechtlichen Vorgaben, welche diesem Gutachten zugrunde liegen, dargestellt.

2.1 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDESENTWICKLUNG

Die gesellschaftliche Aufgabe des Einzelhandels liegt in der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern. In jeder Stadt bzw. Gemeinde (unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion) betrifft dies zunächst die Deckung der Grundversorgung, insbesondere mit Lebensmitteln.

Ein lebendiges Ortszentrum bzw. eine lebendige Innenstadt mit einem vielfältigen Angebot ist ohne Einzelhandel nur schwer vorstellbar. Im Zuge des Strukturwandels und hier insbesondere der Suburbanisierung der Einzelhandelsstandorte seit Mitte der 1970er Jahre, wurde den Zentren jedoch viel von der stadtbildenden Kraft des Einzelhandels entzogen.

Auf Grund der Lösung des Einzelhandels von klassischen Standortfaktoren wie "Einwohnerdichte im Naheinzugsbereich" oder "hohe Passantendichte" kam es zu einer Entwertung traditioneller Einkaufsstandorte und der auf diese Standorte ausgerichteten infrastrukturellen Einrichtungen. Durch die Ansiedlungspolitik der Kommunen im Außenbereich der Gemeinden und Städte entwickelten sich neue, zum Teil erhebliche Nutzungskonflikte (gewerbliche Nutzung, industrielle Nutzung, Sportstätten, Einzelhandelsnutzung) und ökologische Probleme (Verkehrsaufkommen, Landschaftsverbrauch, Flächenversiegelung).

Um die zentrenprägende Kraft des Einzelhandels aufrechtzuerhalten - und darüber hinaus die Nahversorgung der gesamten Bevölkerung (auch der weniger mobilen) zu sichern - bedarf es deshalb der gezielten Lenkung der Einzelhandelsentwicklung.

2.1.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung

Die Entwicklung des Einzelhandels wird sowohl durch die Anbieter als auch durch die Nachfrager/ Konsumenten bestimmt.



Bedeutung handelsendogener Faktoren

Veränderungen auf Anbieterseite (handelsendogene Faktoren) sind die Konzeption von Betriebstypen ("Tante-Emma-Laden", Supermarkt, Discounter, SB-Warenhaus etc.), die Standortdynamik oder die Sortimentspolitik der unterschiedlichen Anbieter:

- **Betriebstypenentwicklung:** Die Betriebstypenentwicklung, als Folge des stetigen Bestrebens der Handelskonzerne, Kostenstrukturen zu optimieren, ist dabei verbunden mit einer Auffächerung des Niedrigpreisbereiches in Markendiscountern, Factory-Outlet-Centern (FOC), Sonderpostenmärkten und traditionellen (Lebensmittel-)Discountern, einem Anstieg der Verkaufsfläche und einer kontinuierlichen Abnahme der Fachgeschäfte.

Problematisch ist dies vor allem, weil ein Großteil der neuen Betriebstypen häufig außerhalb gewachsener Strukturen angesiedelt wird und somit zur Auflösung der vorhandenen Funktionen und der Nutzungsvielfalt in den Zentren beitragen kann. Der aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen erfolgte Anstieg der Verkaufsfläche je Betrieb erschwert häufig die Integration der neuen Betriebstypen in die gewachsenen Strukturen der Zentren, wodurch die Multifunktionalität des Handels abhanden kommen kann.

- **Sortimentspolitik:** Daneben verändern sich auch die einzelnen Betriebstypen selbst, z.B. im Hinblick auf ihr Warensortiment. Die klassische Branchenaufteilung bricht dadurch langsam auf, sodass mittlerweile nicht nur Warenhäuser als Mehrbranchenanbieter angesehen werden können. Baumärkte oder Lebensmittelbetriebe führen i.d.R. Randsortimente oder auf sog. Aktionsflächen Sortimente, die von der für diese (ursprünglichen) Betriebsarten üblichen Sortimentsstrukturierung erheblich abweichen. Diese Sortimente stehen oftmals in Konkurrenz zu den entsprechenden Angeboten der Innenstädte und Ortszentren oder anderer zentraler Versorgungsbereiche.
- **Neue Betriebsformen:** Neben diesen Entwicklungen entstehen neue, groß dimensionierte Betriebstypen wie Factory-Outlet-Center (FOC) und Urban Entertainment Center (UEC). Allerdings ist zu berücksichtigen, dass diese Betriebstypen, angesichts der jeweils erforderlichen Einzugsbereiche, nur begrenzte Entwicklungspotenziale aufweisen.
- **Standortdynamik:** Die Betriebstypendynamik führt - teilweise gemeinsam mit den



Trends auf Seiten der Konsumenten - auch zu Neubewertungen von Standorten: Insbesondere werden autokundenorientierte Standorte und preisgünstige Grundstücke vorgezogen. Die Funktionsmischung großflächiger Einzelhandelsstandorte an der Peripherie führt zu einer Erhöhung ihrer Standortattraktivität, insbesondere im Verhältnis zu Ortszentren bzw. Innenstädten, sodass sich für diese ein Entwicklungshemmnis ergeben kann.

Weiterhin hat sich eine Funktionsteilung der Betriebstypen der unterschiedlichen Einzelhandelsnetze herausgebildet. Während höherwertige, service-intensive, und damit vor allem von Fachgeschäften angebotene, Waren vornehmlich in den Zentren sowie teilweise in den sonstigen zentralen Bereichen zu finden sind, werden preisgünstige Waren in peripheren Lagen angeboten.

Bedeutung handelsexogener Faktoren

Zu den handelsexogenen Faktoren gehören vor allem nachfragebedingte Faktoren wie Einkommen, Mobilität und Einkaufsverhalten sowie soziodemografische und rechtliche Rahmenbedingungen, welche die Einzelhandelsentwicklung entscheidend beeinflussen können:

- **Soziodemografische Entwicklung:** Die Einwohnerzahl in Deutschland wird auf Grund der konstant niedrigen Geburtenrate, trotz anhaltender Zuwanderungen aus dem Ausland, langfristig abnehmen. Hinzu kommt, dass der Anteil der älteren Menschen kontinuierlich zunimmt. Diese Entwicklung hat für den Einzelhandel und damit auch für die Zentren eine wichtige Bedeutung, z.B. in Bezug auf den Bedarf an Kinderbekleidung und Spielwaren, die Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen für ältere Menschen oder auch das Angebot an gesundheitsfördernden Artikeln. Eng mit dem Wandel der Altersstruktur ist die Veränderung der Haushaltstypen verbunden. Die Anzahl der Haushalte steigt - auch im Verhältnis zur Bevölkerungszahl - in Deutschland kontinuierlich an, die Haushaltsgröße nimmt gleichzeitig ab, was sich an der deutlichen Zunahme von Single-Haushalten zeigt. Die Pluralisierung und Individualisierung der Lebens- und auch Wohnformen, welche u.a. zu einem veränderten Kaufverhalten führen, ist ein weiterer Trend, der bei anstehenden Planungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung berücksichtigt werden muss.
- **Mobilität:** Zunehmende Mobilität und Mobilitätsbereitschaft führen dazu, dass zumindest von einem Teil der Bevölkerung häufiger wohnortfernere Einzelhandelsstandorte aufgesucht werden. Dies führt gleichzeitig zu einer Schwächung der



Einzelhandelsstandorte in zentralen Lagen, bis hin zum Wegfall der Nahversorgung.

- **Konsumgewohnheiten:** Ebenso führt die Veränderung der Konsumgewohnheiten, in Verbindung mit einer Veränderung der Lebensstile, zu einer Neubewertung verschiedener Einzelhandelsstandorte. Bei Lebensmitteleinkäufen dominiert in großen Teilen der Gesellschaft das sog. One-Stop-Shopping, bei dem in größeren zeitlichen Abständen große Warenmengen eingekauft werden. Andererseits werden zentrale Bereiche häufig gezielt für den Einkauf ausgesuchter zentrenrelevanter Sortimente, wie Bekleidung oder Schuhe, aufgesucht. Ob dieses Einkaufsverhalten angesichts hoher Mobilitätskosten, bei gleichzeitig steigenden Lebensmittelpreisen und einer älter werdenden Gesellschaft so bleiben wird, darf bezweifelt werden.
- **Einkommen:** Die veränderten Kostenbelastungen bei privaten Haushalten (z.B. Wohn-/ Energiekosten) führen zu einem Rückgang des Anteils der einzelhandelsbezogenen Konsumausgaben am Einkommen. Darüber hinaus erfolgt zunehmend eine Kopplung von Freizeitaktivitäten, Gastronomiebesuchen und Einkauf (Trend zum Erlebniseinkauf).

Es ist festzustellen, dass der Einzelhandel nicht vorrangig auf die Bedürfnisse der Nachfrage (Kunden) reagiert, sondern dass die verschiedenen Entwicklungen im Einzelhandel primär durch diesen selbst verursacht/ bestimmt werden.

2.1.2 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung

Bei systematischer Betrachtung ist insbesondere auf die nachfolgend dargestellten typischen Probleme von Innenstädten und Ortszentren infolge der Einzelhandelsentwicklung hinzuweisen:

- Die Suburbanisierung der Handelsstandorte gefährdet die Rentabilität stadt- bzw. gemeindezentrenbezogener Entwicklungskonzepte sowie von Investitionen der öffentlichen Hand und der privaten Wirtschaft. Die fehlende wirtschaftliche Perspektive führt zum Rückzug weiterer Einzelhandelsunternehmen aus den Innenstädten bzw. Ortszentren (und weiteren zentralen Bereichen).
- Die, aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen für erforderlich erachtete, Mindestverkaufsfläche steigt in allen Einzelhandelsbranchen an und erschwert in Kombination mit der vorherrschenden eingeschossigen Bauweise die Integration



der Betriebe in die gewachsenen Strukturen der Innenstädte und Ortszentren. Die Multifunktionalität des Handels und die kleinteiligen Strukturen in den Kernbereichen drohen abhanden zu kommen.

- Die kommunale Verkehrssituation gerät in ein Spannungsfeld. Das Flächenwachstum im Handel reduziert die Möglichkeiten, die Funktionen Wohnen und Versorgung zu mischen und damit das Individualverkehrsaufkommen zu reduzieren. Die schwindende Attraktivität der Innenstädte bzw. der Ortszentren (und der sonstigen zentralen Bereiche) als Einkaufsorte hemmt die Bereitschaft, in verbesserte ÖPNV-Konzepte zu investieren. Es ist die Ausnahme, dass autokundenorientierte Einzelhandelsgroßbetriebe im Umland der Gemeinden und Städte an öffentliche Verkehrsmittel angebunden werden (wollen). Die Größe des Einzugsgebietes des suburbanen Einzelhandels führt zu einem zusätzlichen Anstieg des Individualverkehrs.
- Die wohnungsnah Grundversorgung ist nicht mehr garantiert. Als Folge der (durch die Genehmigungspolitik zugelassenen) Suburbanisierung ziehen sich der Handel und andere Infrastruktureinrichtungen (z.B. Poststellen, Bankfilialen) aus den Wohngebieten und dem ländlichen Raum zurück. Die, durch den Konzentrationsprozess im Lebensmitteleinzelhandel ausgelöste, Erhöhung der durchschnittlichen Betriebsgröße hat zur Folge, dass für Anbieter die Notwendigkeit entsteht, mit diesen größeren Betriebseinheiten auch entsprechend höhere Umsätze zu erwirtschaften. Damit vergrößert sich der notwendige Einzugsbereich jedes Betriebes. Der dadurch ausgelöste Verdrängungswettbewerb reduziert das Angebot zunehmend auf standort- und betriebstypenbezogen optimierte Betriebe: Eine fußläufige bzw. wohnortnahe Nahversorgung durch relativ kleinflächige Lebensmittelbetriebe in Wohnlagen ist wegen der Ausdünnung des Versorgungsnetzes häufig nicht mehr gewährleistet. Die Entwicklung verläuft entgegen dem für die Nahversorgung wichtigen Ziel einer "Stadt/ Gemeinde der kurzen Wege". Betroffen ist vor allem der mobilitätseingeschränkte Teil der Bevölkerung. Mit dem wachsenden Anteil älterer Menschen steigt so die Zahl potenziell unterversorgter Haushalte.
- Nahezu unabhängig von der Einwohnerzahl einer Kommune sind gerade ältere Menschen in besonders hohem Maße von einer unzureichenden Nahversorgung betroffen. Zurückzuführen ist dies u.a. auf:
 - Mangelnde finanzielle Möglichkeiten für den Besitz und die Nutzung eines Pkws für den Einkauf,



- den noch immer überdurchschnittlich hohen Anteil von Personen, insbesondere Frauen, ohne Führerschein in dieser Altersgruppe sowie
- auf die fehlenden gesundheitlichen/ körperlichen Voraussetzungen zum Führen eines Pkws.
- Der Flächenverbrauch der modernen Betriebstypen für großflächige, eingeschossige Verkaufsräume und komfortable Pkw-Stellplatzanlagen sowie die Fokussierung dieser Betriebstypen auf motorisierte Konsumenten aus einem möglichst großen Einzugsgebiet führen zu zusätzlichen Umweltbelastungen.

Die aufgezeigten Probleme beeinträchtigen den innerstädtischen bzw. innerörtlichen Einzelhandel immer häufiger. Dabei weisen die Einzelhändler auf die Abhängigkeit des Standortes Innenstadt bzw. Ortszentrum von seiner Erreichbarkeit hin. Gleichzeitig muss sich der Handel der Konkurrenz optimal geplanter Shopping-Center mit guter Verkehrsanbindung, Flanierambiente, hochwertigen Anbietern und hohem Organisationsgrad (Werbung, Öffnungszeiten etc.) sowie mit Angeboten zur Freizeitgestaltung stellen. Dies erfordert wiederum an innerstädtischen Standorten bzw. Standorten im Ortszentrum eine (bauliche) Aufwertung des Ambientes, z.B. durch Fußgängerzonen, und eine vielfältige Funktionsmischung, um einen "Erlebnisraum" in den Zentren zu schaffen bzw. auszubauen.

2.1.3 Online-Handel

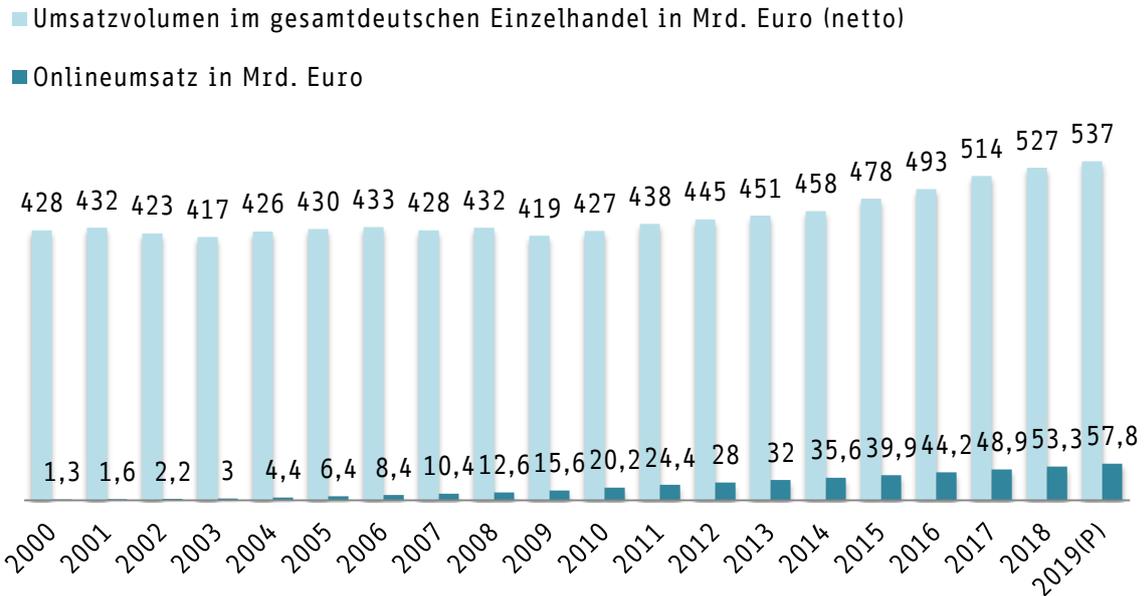
Das Internet ist zu einem Teil der Handelslandschaft geworden, aber der Distanzhandel, zu dem auch der Online-Handel gehört, ist schon seit jeher ein Teil der Handelsformen.

In Abb. 1 ist zu erkennen, dass der Online-Handel - trotz der hohen Zuwächse in den vergangenen Jahren (vgl. Abb. 2) - nur einen Anteil von rd. 10% am Gesamtumsatz des Einzelhandels erreicht. Der größte Teil des Einzelhandelsumsatzes wird weiterhin im stationären Handel erwirtschaftet, sodass der räumlichen Steuerung des Einzelhandels weiterhin besondere Bedeutung beizumessen ist.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass im Online-Handel auch die über das Internet erzielten Umsätze des stationären Einzelhandels enthalten sind.



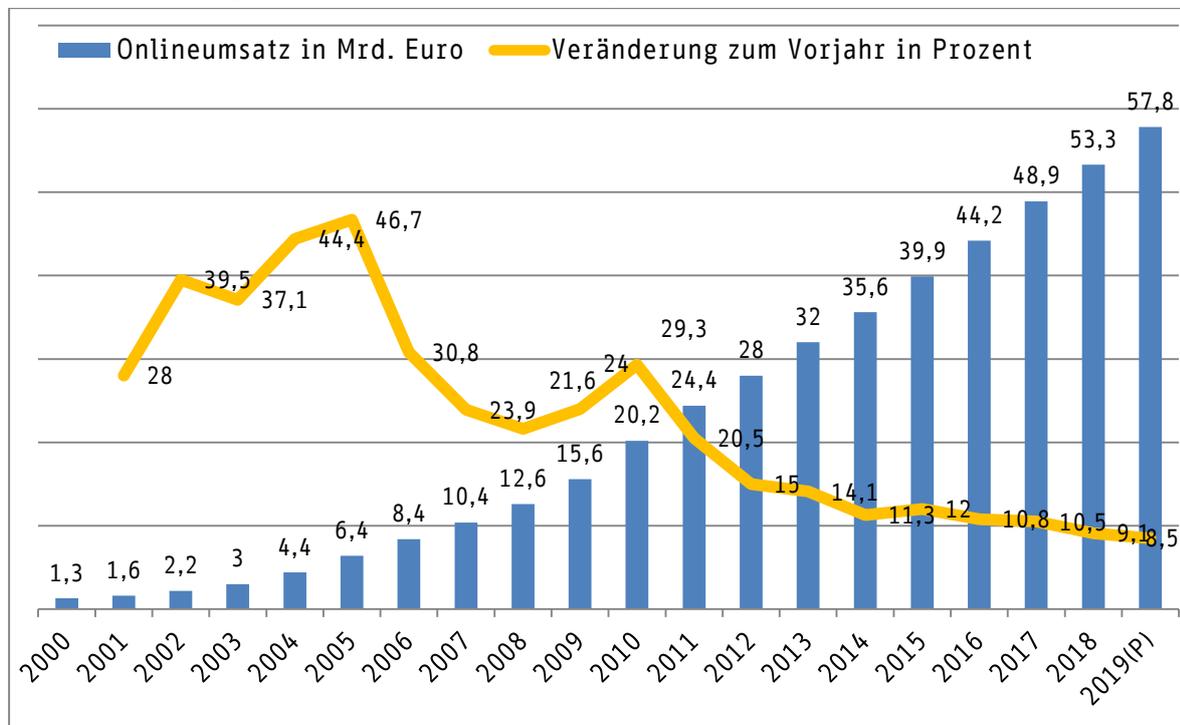
Abb. 1: Umsätze im Online-Handel sowie im Einzelhandel insgesamt



Quelle: HDE Handelsverband Deutschland: Handel digital, Online-Monitor 2019; 2019(P) = Prognosewert

In Abb. 2 wird darüber hinaus deutlich, dass der Online-Umsatz, absolut betrachtet, zwar steigt, der prozentuale Anstieg jedoch deutlich rückläufig ist.

Abb. 2: Entwicklung Online-Umsatz in Mrd. € und jährliche Zuwachsraten



Umsatzangaben netto: ohne Umsatzsteuer; ohne Dienstleistungen; ohne Streaming und ohne Online-Mietserices; ohne Retouren; 2019(P) = Prognosewert

Quelle: HDE Handelsverband Deutschland: Handel digital, Online-Monitor 2019



Es stellt sich die Frage, welche Auswirkungen der Zuwachs im Online-Handel auf die Entwicklung unserer Städte und Gemeinden hat:

- In Großstädten ist der Druck auf die Stadtteilzentren schon lange als Auswirkung der großen Zentren und der dezentralen Standorte zu beobachten. In kleineren Städten und Gemeinden ist dieser Druck von den dezentralen Standorten auf die Innenstädte und Ortszentren ebenso erkennbar. Der Online-Handel verstetigt diesen Prozess, auch auf Grund der Reaktion/ Nichtreaktion des Handels, zusätzlich. Der Online-Handel wird vor allem die "unrentierlichen" Standorte in Randlagen unter Druck setzen bzw. entstandene Netzlücken ersetzen.
- Zentren mit hohem inhabergeführten Besatz - also eher die kleineren - sind latent stärker gefährdet, weil der inhabergeführte Einzelhandel erfahrungsgemäß die Potenziale des Online-Handels weniger stark nutzt und selbst geringfügige Umsatzrückgänge weniger gut verkraften kann als die großen Filialunternehmen.
- Online-Handel erzeugt Investitionsdruck - insbesondere beim inhabergeführten Einzelhandel - und verschärft damit die Nachfolgeregelungen.
- Es besteht durch den Online-Handel ein höherer Bedarf an Logistikflächen an Standorten, die auch für produzierendes Gewerbe attraktiv sind und verschärft damit die Nachfrage nach Gewerbeflächen in vielen Städten und Gemeinden. Zudem kommt es durch den zunehmenden Lieferverkehr zu einer deutlich ansteigenden Verkehrsbelastung.
- Insgesamt sind die Auswirkungen des Online-Handels insbesondere als betriebswirtschaftliche Effekte zu verstehen, auf die der Handel auch selbst reagieren muss.

Die Städte und Gemeinden haben mit Einzelhandelskonzepten oder anderen Steuerungsinstrumenten nur geringe Ansatzmöglichkeiten, um den Auswirkungen des Online-Handels entgegenzutreten. Generell können Städte und Gemeinden nur die Voraussetzungen für die Digitalisierung im Handel unterstützen, diese aber nicht ersetzen. Hauptakteur bei der Digitalisierung ist der Handel selbst; jeder Einzelhändler muss selbst aktiv werden. Zudem sollten gemeinschaftliche Konzepte der Einzelhändler untereinander, aber auch der Händlerverbände und der Wirtschaftsförderung sowie Industrie- und Handelskammern, angestrebt werden.

Eine konsequente Steuerung der räumlichen Einzelhandelsentwicklung ist vor dem Hintergrund des Online-Handels unverändert wichtig.



2.2 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTES

Die rechtlichen Vorgaben für den Einsatz eines Einzelhandelskonzeptes betreffen u.a.

- die erforderliche Definition der zentralen Versorgungsbereiche, abgeleitet auf Basis einer Ist-Analyse und
- die Anforderungen an die Ableitung einer Sortimentsliste.

2.2.1 Zentraler Versorgungsbereich

Die städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels ist seit langem möglich, wobei die (Einzelhandels-)Innenstadt bzw. das einzelhandelsbezogene Ortszentrum eine besondere Rolle spielt. Durch das EAG Bau 2004 und durch die Baurechtsnovelle 2007 sind die sogenannten "zentralen Versorgungsbereiche" in den Fokus der Begründung für eine städtebaulich motivierte räumliche Lenkung gerückt worden. Sie stellen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange dar. So wurde in § 1 (6) Nr. 4 BauGB die "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" festgeschrieben. Hiernach können sich Gemeinden, im Rahmen des gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebotes gemäß § 2 (2) BauGB, nun ausdrücklich auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Des Weiteren sind nach § 34 (3) BauGB bei Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, auch außerhalb der näheren Umgebung, zu beachten.

Rechtlich zentrale Voraussetzung für eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung, die der Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels an zentralen Standorten dienen soll, ist damit die Abgrenzung sog. zentraler Versorgungsbereiche. Nur wenn klar ist, welcher Bereich einer Gemeinde als zentraler Versorgungsbereich anzusehen ist, kann geprüft werden, ob dieser geschützt werden soll. Erst wenn diese räumliche Abgrenzung vorgenommen worden ist, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung des Stadt- bzw. Ortszentrums erreichbar ist⁴. Nur auf diese Weise kann der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden.

⁴ Vgl. bereits Birk, H.J.: Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Bebauungsplänen, in: Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg - Zeitschrift für öffentliches Recht und öffentliche Verwaltung, 9. Jg., Heft 8, 1988, S. 288.



Nach dem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichtes in dieser Sache sind zentrale Versorgungsbereiche "*räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt*"⁵. Für den Einsatz eines Einzelhandelskonzeptes ist dabei von Bedeutung, dass auch eine planerische Abgrenzung vorgenommen werden kann, die nicht mit der Abgrenzung der Ist-Situation übereinstimmen muss⁶.

2.2.2 Sortimentsliste

Da nicht jeder Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden muss bzw. soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten oder in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollen, ist ein kommunalentwicklungspolitischer und städtebaurechtlicher Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Stadt zu schaffen. Für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist zu beachten, dass die Übertragung einer allgemeinen Sortimentsliste rechtlich nicht ohne weiteres zulässig ist⁷. Dies entspricht der Maßgabe und den Erkenntnissen, nach denen das Büro Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung (bis 31.07.03: AGENDA) seit seinem Bestehen (1993) arbeitet:

*"Diese Differenzierung zwischen innenstadt- bzw. innerorts bedeutsamen oder nicht bedeutsamen Branchen kann verständlicherweise nur konkret und nur im Einzelfall bestimmt werden ..."*⁸.

Als Grundlage dafür ist die Einzelhandelsstruktur analysiert worden (vgl. Kap. 3 - 5) und eine Überprüfung der Overrather Sortimentsliste in Kap. 8.1 erfolgt.

⁵ BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az.: 4 C 7/07.

⁶ "Zentrale Versorgungsbereiche [...] können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben" (BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07).

⁷ Vgl. dazu VGH Mannheim: Urteil vom 02.05.2005, Az. 8 S 1848/04, Rn 17 sowie unter Verweis hierauf Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05, Rn 42.

⁸ Birk (1988), a.a.O., S. 288; bestätigt z.B. durch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05.



2.2.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene

Die Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene sind insbesondere durch das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) - also bundeseinheitlich - geregelt.

Durch die Aufstellung eines **Flächennutzungsplanes** (§ 5 BauGB) werden erste räumliche Darstellungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen auf der kommunalen Ebene getroffen⁹, die in Bebauungsplänen (§ 9 BauGB) zu konkretisieren sind.

Für die Flächen der Gebietskategorien Wohnbauflächen (W) und gewerbliche Bauflächen (G) sind nur solche Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln, in denen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die keine Sondergebiete (SO) bedürfen. Die konkrete planerische Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Baugebieten ergibt sich jedoch erst durch die Festsetzungen in Bebauungsplänen nach §§ 2 bis 9 BauNVO.

Die Aufstellung eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes** (§ 12 BauGB) kann in Einzelfällen eine steuernde Wirkung, insbesondere im Hinblick auf die Ausgestaltung eines geplanten Einzelhandelsvorhabens, entfalten. Eine grundsätzliche räumliche Steuerung des Einzelhandels ist jedoch auf dieser Basis nicht möglich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan eher reaktiv auf die potenzielle räumliche und inhaltliche Einzelhandelsentwicklung eingesetzt wird.

Mit **Veränderungssperren** nach § 14 BauGB und/ oder **Zurückstellung von Baugesuchen** nach § 15 BauGB kann lediglich zeitlich begrenzt abgewendet werden, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten. Des Weiteren können diese Instrumente genutzt werden, um bauleitplanerische Verfahren entsprechend den städtebaulichen Zielen abzuschließen¹⁰. Mit Hilfe dieser Instrumente wird eine gegebene Situation im Ist-Zustand vorläufig gesichert, was letztlich jedoch eine Sperrwirkung - zumindest in Bezug auf ungewollte Entwicklungen im Plangebiet - entfaltet.

⁹ Vgl. Baugesetzbuch (BauGB) (2007), § 5 (2) Satz 1.

¹⁰ Vgl. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.



Im § 34 (1, 2 und 3) BauGB werden die Bedingungen für die Zulässigkeit von Nutzungen "innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile", für die kein Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB vorliegt, aufgeführt.

Die **Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben in § 34-Gebieten** richtet sich eben nicht nach den jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde, sondern danach, ob sich das Einzelhandelsvorhaben "*nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist*" und bezieht bei der Beurteilung der negativen Wirkungen lediglich die "zentralen Versorgungsbereiche" ein, deren Schädigung vermieden werden soll. Im Übrigen ist die Zulässigkeit eines Einzelhandelsvorhabens gegeben, wenn das Plangebiet einem der Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauNVO entspricht und das Vorhaben innerhalb dieser Gebiete zulässig wäre.

Daher ist der § 34 BauGB kaum geeignet, eine, im Sinne der jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen wirksame, räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu gewährleisten.

Nur mit Hilfe der **Bauleitplanung** (§§ 2 bis 9 BauNVO) kann eine reaktive in eine aktive Planung übergeleitet werden, woraus sich eine systematische, räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ergeben kann.

Im BauGB 2007 ist als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsinstrument § 9 (2a) BauGB eingeführt worden. Danach ist es möglich für im Zusammenhang bebaute Ortsteile in einem Bebauungsplan, ohne Ausweisung von Baugebieten i.S. der Baunutzungsverordnung, die Zulässigkeit nach § 34 (1 und 2) BauGB beschränkende Festsetzungen, namentlich zum Einzelhandel, zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Hierdurch werden planerische Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen, die über die Zulässigkeitsregel des § 34 (3) BauGB (s.o.) hinausgehen. Der Bebauungsplan kann dabei für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete insgesamt oder für Teile davon aufgestellt werden. Der Zweck muss auf die "*Erhaltung oder Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse*



*einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden"*¹¹ gerichtet sein.

In der öffentlichen Diskussion zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels stehen vor allem Einzelhandelsbetriebe nach § 11 (3) BauNVO (**großflächige Einzelhandelsbetriebe**) im Vordergrund; sehr viel Aufmerksamkeit und gerichtliche Auseinandersetzungen erzeugen insbesondere Fachmarktzentren und Factory-Outlet-Center. Dass diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe reaktiv, also auf Grund eines konkreten Vorhabens nach Standort, Größe und Sortimenten gesteuert werden können, ist unstrittig¹². Eine Kommune kann im Hinblick auf eine künftige Entwicklung vorab¹³ die räumliche Verortung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Gebiet durch die Ausweisung von Sonderbauflächen für Einzelhandel im FNP nach § 5 BauGB vornehmen.

Darüber hinaus können aber auch Läden, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachgeschäfte) und nicht großflächige Fachmärkte, die nicht nach § 11 (3) BauNVO zu beurteilen sind, städtebaulichen Zielsetzungen entgegenstehen, wenn sie in großer Zahl und mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt bzw. des Ortszentrums und/ oder außerhalb städtebaulich gewünschter Standorte in Baugebieten¹⁴ entstehen, in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind¹⁵. Dies kann dazu führen, dass sich im Verlauf der Zeit **Einzelhandelsagglomerationen mit nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben** in Gewerbe- und Industriegebieten nach §§ 8 bzw. 9 BauNVO entwickeln. Solche Einzelhandelsstandorte waren zunächst auf Grund ihres Umfangs für die Entwicklung der Zentren unproblematisch und/ oder haben auf Grund der verfügbaren Gewerbegebietsflächen auch nicht zur

¹¹ Söfker, W. (2007): Steuerungsinstrumente der Innenentwicklung für den Handel durch das EAG Bau und das BauGB 2007, Kurzfassung des Vortrages im 547/6. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin "Städtebau und Handel", Berlin.

¹² Vgl. Kopf, H. (2002): Rechtsfragen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Unter besonderer Berücksichtigung von Factory Outlet Centern, Berlin.

¹³ BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14.99.

¹⁴ Die Baunutzungsverordnung definiert in den §§ 2 bis 9 abschließend Baugebietstypen. Eine planende Gemeinde kann darüber hinaus keine neuen Baugebietstypen "erfinden". Vgl. dazu BVerwG: Beschluss vom 27.07.1998, Az. 4 BN 31.98.

¹⁵ Birk (1988), a.a.O., S. 284.



Flächenverknappung geführt. Ähnliche Entwicklungen in Mischgebieten (§ 6 BauNVO) können ebenfalls städtebaulich unerwünschte Folgewirkungen haben.

Zur Vermeidung dieser unerwünschten Entwicklungen hat der Verordnungsgeber die Möglichkeit einer **Feingliederung durch § 1 (5 und 9) BauNVO** geschaffen:

"Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 [BauNVO] allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt."¹⁶

"Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Abs. 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können."¹⁷

In Gewerbegebieten (GE)- (§ 8 BauNVO), Industriegebieten (GI)- (§ 9 BauNVO) und auch in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO) kann der Einzelhandel insgesamt bzw. eine bestimmte Art von Einzelhandel, z.B. zentrenrelevante Sortimente, aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden¹⁸; eine darüber hinausgehende differenzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestlegung ist auf dieser Basis nicht möglich¹⁹. Eine städtebauliche Begründung ist z.B. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche²⁰ oder die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe²¹.

¹⁶ BauNVO § 1 (5) i.d.F. vom 23.01.1990.

¹⁷ BauNVO § 1 (9) i.d.F. vom 23.01.1990.

¹⁸ Vgl. dazu z.B. BVerwG: Beschluss vom 27.07.1998, Az. 4 BN 31/98, BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04 Rn. 6.

¹⁹ Vgl. Vogels, P. et al.: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Stadtforschung aktuell, Bd. 69, Basel/ Boston/ Berlin, 1998, S. 289ff.

²⁰ Vgl. z.B. Müller, M.: Rechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe, in: Bundesarbeitsgemeinschaft für Mittel- und Großbetriebe: Standortfragen des Handels, Köln, 1992, S. 123.

²¹ Vgl. z.B. Söfker, W., in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg: Kommentar zum BauGB, Loseblattsammlung, Stand: Nov. 1992, Rn. 103, 105a.



2.2.4 Regional- und landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels

Jedes kommunale Einzelhandelskonzept unterliegt regional- und landesplanerischen Festlegungen und Vorgaben. Im Folgenden sind daher die wesentlichen versorgungs- und einzelhandelsspezifischen Regelungen aus der Regional- und Landesplanung aufgeführt.

2017 ist in Nordrhein-Westfalen der neue Landesentwicklungsplan in Kraft getreten. Dieser enthält Festlegungen als Ziele und Grundsätze zum großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 (3) BauNVO, wobei Ziele verbindliche Vorgaben darstellen, Grundsätze hingegen Abwägungs- und Ermessensentscheidungen unterliegen.

- Ziel: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen. Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.
- Ziel: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen. Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:
 - in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
 - in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die auf Grund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfes 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 (3) BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener bauli-



cher 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.
- Ziel: Beeinträchtigungsverbot. Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche
 - Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.
- Ziel: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente
 - Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente max. 10% der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.
- Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente
 - Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² nicht überschreiten.
- Ziel: Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel
 - Abweichend von den [o.g.] Festlegungen dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 (3) BauNVO 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.
- 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.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln wird weiterhin das Ziel benannt, dass Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden dürfen.

Der Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen von 2008 gibt Hinweise, Empfehlungen und Weisungen, die einer landeseinheitlichen Planung und bauordnungsrechtlichen Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dienen. Insbesondere enthält er Aussagen für die kommunale Bauleitplanung und die Genehmigung von Vorhaben.

2.3 KONSEQUENZEN FÜR GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Anhand der vorstehenden planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten wird deutlich, dass die räumliche Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene insbesondere davon abhängig ist, inwieweit die Gemeinde (Verwaltung und Politik) ihren



weiten Gestaltungsspielraum in der Frage nutzt, ob und in welchem Rahmen sie planerisch tätig wird²².

Als Planungsgrundsatz kommt dabei dem § 1 (6) Nr. 4 BauGB insbesondere Bedeutung für eine Bauleitplanung zu, durch welche vorhandene oder zu entwickelnde Versorgungsbereiche dadurch geschützt werden sollen, dass außerhalb solcher zentralen Versorgungsbereiche Vorhaben, die diese beeinträchtigen könnten, nicht oder nur eingeschränkt verwirklicht werden können.

Nach § 9 (2a) BauGB ist ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** i.S. des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, welches Aussagen über die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde enthält, insbesondere zu berücksichtigen, da ein solches Konzept eine für die Aufstellung des Bebauungsplanes unterstützende Funktion hat; es sind nachvollziehbare Aussagen über die zentralen Versorgungsbereiche und ihre Schutzbedürftigkeit enthalten²³.

Im Hinblick auf eine Umsetzung des Konzeptes bedeutet dies, dass bei Planvorhaben bzw. Ansiedlungs-/ Erweiterungsvorhaben nicht danach zu fragen ist, was derzeit planungsrechtlich möglich ist, sondern zuerst die Frage nach der **städtebaulichen Zielsetzung** zu beantworten ist. Aus der gegebenen planungsrechtlichen Situation am konkreten Standort und der städtebaulichen Zielsetzung leiten sich die erforderlichen/ möglichen planungsrechtlichen Schritte ab. Dies kann im Einzelnen bedeuten, dass bei einem erwünschten Ansiedlungsvorhaben die rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung geschaffen werden müssen oder bei einem unerwünschten Vorhaben die bisherige Zulässigkeit aufgehoben werden muss. Dies kann ohne konkreten Anlass, z.B. einen Bauantrag, oder auf Grund eines solchen konkreten²⁴ Planvorhabens erfolgen.

Zur **Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen** können bei Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses und einer hinreichend konkretisierten Zielformulierung²⁵,

²² Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.

²³ Vgl. Söfker (2007), a.a.O.

²⁴ Vgl. dazu z.B. BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14/99 und OVG NRW: Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.

²⁵ Vgl. dazu z.B. OVG NRW: Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.



die mit diesem Gutachten gegeben ist, die Sicherungsinstrumente wie z.B. Veränderungssperren nach § 14 BauGB und/ oder Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB zwar zeitlich begrenzt, aber doch wirksam verhindern, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten.

Maßgeblich für die **Erstbewertung eines Planvorhabens** sind der Planstandort und die Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz des Hauptsortimentes.

Bezogen auf den Standort und seine einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten werden in diesem Gutachten die entsprechenden Aussagen getroffen. Hinsichtlich der Sortimente wird eine ortsspezifische Liste vorgeschlagen, die einerseits die Gegebenheiten in Overath und andererseits die aus Gutachter-sicht stadtentwicklungsplanerisch sinnvollen Zielvorstellungen zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche berücksichtigt.

2.4 FAZIT - PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN

Abschließend ist festzuhalten, dass dieses Gutachten es ermöglicht, systematisch Einzelhandelsvorhaben entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen für die jeweiligen Planstandorte zu bewerten. Es stellt dar, an welchen Standorten grundsätzlich Einzelhandel zulässig sein soll bzw. wo welche planungsrechtlichen Beschränkungen angestrebt werden sollen.

Im Außenverhältnis dient dieses Gutachten auch dazu, die zentrenbezogenen Zielsetzungen der Stadt Overath, im Rahmen von Beteiligungsverfahren z.B. nach § 2 (2) BauGB, substantiell und umfänglich darzustellen, sodass damit möglichen Planungen außerhalb der Stadt Overath, die zentrenschädlich sein könnten, entsprechend umfangreich und umfassend begegnet werden kann. **Voraussetzung ist allerdings, dass sich die Stadt Overath selbst an ihr eigenes Konzept hält und keine Ansiedlungsentscheidungen trifft, die dazu geeignet sind, die eigenen Zielsetzungen zu konterkarieren.**



3. EINZELHANDELSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE

In diesem Kapitel wird die Versorgungssituation in der Stadt Overath insgesamt dargestellt und mit den Ergebnissen von 2006 verglichen (vgl. Kap. 3.2). Die Untersuchungen 2006 und 2019 basieren jeweils auf einer Einzelhändlerbefragung. Dieses kongruente Vorgehen ermöglicht eine weitgehende Vergleichbarkeit. Im Jahr 2013 wurde durch das Büro Dr. Acocella in Overath eine reine Erhebung des Einzelhandelsbestandes vorgenommen. Teilweise erfolgt auch ein Vergleich zu diesen Ergebnissen.

In den anschließenden Kapiteln 4 und 5 wird auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die räumliche Verteilung des Einzelhandels eingegangen.

3.1 METHODISCHES VORGEHEN ERHEBUNG UND BEFRAGUNG

Das Einzelhandelsangebot in der Stadt Overath wurde auf der Basis einer flächendeckenden Erhebung des gesamten Einzelhandelsbesatzes mit gleichzeitiger Befragung sämtlicher Einzelhändler im Juli 2019 erfasst. Dabei wurde nicht nur der Einzelhandel i.e.S. berücksichtigt, sondern auch Apotheken und Betriebe des Lebensmittelhandwerks; darüber hinaus wurden auch Tankstellenshops erhoben, soweit diese überwiegend Nahrungs-/ Genussmittel führen²⁶.

In jedem Einzelhandelsbetrieb erfolgte eine mündliche Kurzbefragung anhand eines Fragebogens. Die Befragung bezog sich auf folgende Aspekte:

- Verkaufsfläche insgesamt und je Sortiment,
- Eigentumsverhältnisse,
- Anzahl der Beschäftigten,
- Umsatz im Jahr 2018,
- Umsatzentwicklung in den vergangenen drei Jahren,
- Kundenherkunft nach prozentualem Umsatzanteil,
- Änderungs- bzw. Investitionsabsichten,
- Homepage/ Onlineshop,
- Einschätzung der Einzelhandelssituation in der Stadt Overath in Form einer offenen Frage (Was finden Sie gut?/ Was finden Sie schlecht?)

²⁶ Nicht erfasst wurde der Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen.



Die Erfassung der Verkaufsflächen in den einzelnen Geschäften erfolgte sortimentsgenau: Die Betriebe wurden nicht entsprechend dem angebotenen Hauptsortiment insgesamt einer Branche zugerechnet (Schwerpunktprinzip), sondern jedes Sortiment wurde einzeln mit der zugehörigen Verkaufsfläche erfasst (z.B. in Supermärkten auch Drogeriewaren).

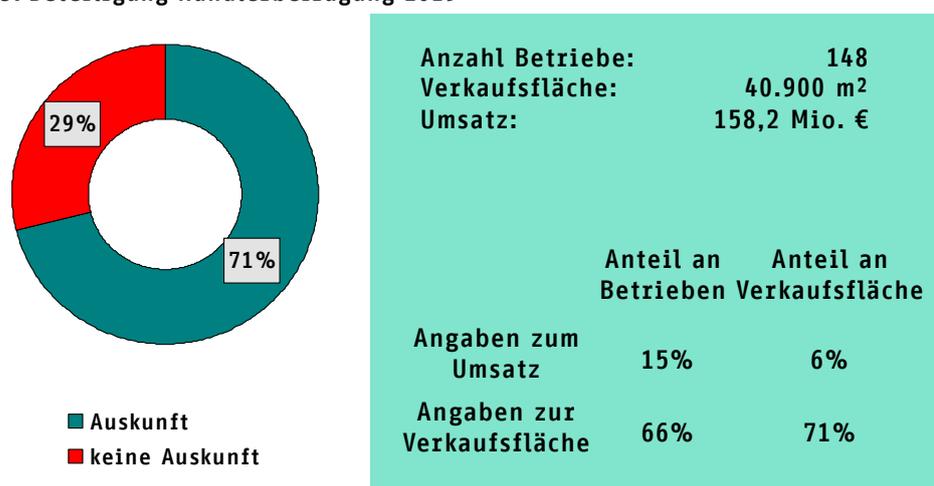
Erst hierdurch ergibt sich ein realistisches Abbild der derzeitigen Situation im Einzelhandel, bei dem Ergänzungssortimente, denen im Einzelfall nur eine untergeordnete Rolle zukommt, die in der Summe jedoch von Bedeutung sein können, nicht unterschätzt werden. Darüber hinaus ist u.E. die Ableitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste nur auf Grundlage einer derart differenzierten Erfassung des Bestandes möglich. Die Ergebnisse werden in der vorliegenden Untersuchung ausschließlich aggregiert dargestellt, da einzelbetriebliche Daten dem Datenschutz unterliegen.

Alle wesentlichen Bausteine, insbesondere die Vor-Ort-Arbeiten, wurden durch wissenschaftliche MitarbeiterInnen des Büros Dr. Acocella durchgeführt.

Übersicht über die Beteiligung an der Einzelhändlerbefragung

An der Befragung beteiligten sich rd. 71% aller Einzelhändler in Overath (vgl. Abb. 3).

Abb. 3: Beteiligung Händlerbefragung 2019



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Juli 2019; IfH; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Sofern die Händler keine Angaben zur Verkaufsfläche machten, wurden die Verkaufsflächen von Mitarbeitern des Büros Dr. Acocella selbst ermittelt. Somit sind alle Einzelhandelsbetriebe in Overath enthalten.



Angaben zum Umsatz 2018 haben rd. 15% der Händler gemacht. Für die Betriebe ohne Umsatzangabe wurde der Umsatz auf Grundlage vorliegender Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben rechnerisch ermittelt.

3.2 ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES IN DER STADT OVERATH

Insgesamt wurde in Overath von den 148 ermittelten Betrieben (einschließlich Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Tankstellen) auf einer Verkaufsfläche von rd. 40.900 m² im Jahr 2018 ein Umsatz von rd. 158,2 Mio. € erzielt.

Tab. 1: Vergleich Einzelhandelsangebot 2019 zu 2013, 2006 und HGZ 1993 (ohne Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellen)

	2019	2013	2006	HGZ 1993	Änderung zu 2013	Änderung zu 2006	Änderung zu HGZ 1993
Betriebe	123	170	176	131	-28%	-30%	-6%
Verkaufsfläche (auf 25 m ² gerundet)	39.750	43.175	47.350	19.000	-8%	-16%	+109%
Umsatz (Mio. €)	147,7	146,4	148,6	65,8	+1%	-1%	+124%
Flächenproduktivität (€/ m ² VKF)	3.714	3.389	3.139	3.465	+10%	+18%	+7%

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragungen Juli 2019 und 2006 sowie eigene Einzelhandelserhebung 2013; IfH; www.handelsdaten.de; IT.NRW; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Seit 2006 ist in Overath der Umfang der Verkaufsflächen um rd. 16% und die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe deutlich um rd. 30% zurückgegangen (vgl. Tab. 1, wobei aus Gründen der Vergleichbarkeit nur der Einzelhandel i.e.S. dargestellt ist). Damit zeichnet sich in Overath insb. hinsichtlich der Anzahl der Betriebe eine ähnliche Entwicklung ab, wie sie durch unser Büro auch in anderen Städten in den vergangenen rd. 10 bis 15 Jahren festgestellt wurde:

- Das große Verkaufsflächenwachstum fand vor 2006 statt.
- Die seit vielen Jahren wachsenden Verkaufsflächen pro Betriebseinheit wirken sich verzögert in rückläufigen Betriebszahlen aus.

Der Anstieg der Flächenproduktivität resultiert aus einem prozentual stärkeren Wachstum des Umsatzes als des Verkaufsflächenvolumens.



3.3 BEURTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES VOR DEM HINTERGRUND DER NACHFRAGE: BINDUNGSQUOTEN

Eine erste Bewertung des Einzelhandelsangebotes kann vor dem Hintergrund der Nachfrage vorgenommen werden.

*Die Relation des in Overath erzielten Umsatzes zu der in Overath verfügbaren Kaufkraft²⁷ ergibt lokale **Bindungsquoten** (z.T. auch Einzelhandelszentralität genannt): Eine Quote von mehr als 100% bedeutet dabei, dass per Saldo (Zuflüsse nach Overath, vermindert um die Abflüsse aus Overath) Kaufkraft zufließt, eine Quote von weniger als 100% entsprechend, dass per Saldo Kaufkraft aus Overath abfließt.*

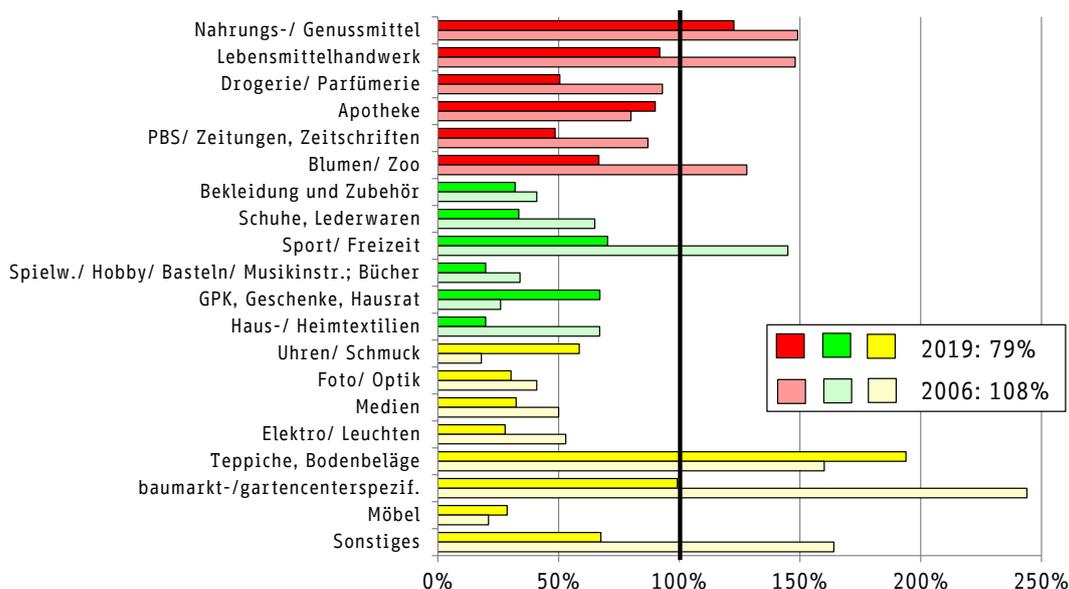
Die Gesamtbindungsquote in der Stadt Overath beträgt rd. 79% (vgl. Abb. 4) und ist seit 2006 rückläufig. Die Versorgungssituation hat sich damit gegenüber 2006 verschlechtert. Für die jeweiligen Bedarfsbereiche (kurz-, mittel-, und langfristig) ergibt sich ein differenziertes Bild.

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung rot dargestellt) sollte jede Kommune eine möglichst vollständige rechnerische Versorgung ihrer eigenen Bevölkerung gewährleisten. Das bedeutet, dass im kurzfristigen Bedarfsbereich Bindungsquoten von 100% erreicht werden sollten. In Overath beträgt die Bindungsquote im kurzfristigen Bedarfsbereich rd. 105%. Somit liegt rechnerisch eine Vollversorgungssituation vor.

Im für die Nahversorgung bedeutsamen Sortimentbereich Nahrungs-/ Genussmittel liegt die Bindungsquote bei rd. 123%, sodass hier eine rechnerische Vollversorgung bzw. per Saldo deutliche Zuflüsse zu verzeichnen sind. In den übrigen Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereiches sind hingegen z.T. deutliche Kaufkraftabflüsse festzustellen. Gegenüber 2006 sind in nahezu allen Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereiches die Bindungsquoten weiter zurückgegangen.

²⁷ Die gesamtstädtische Kaufkraft ergibt sich aus der Kaufkraft je Einwohner und der Einwohnerzahl, wobei es sich bei der Kaufkraft je Einwohner um einen bundesdeutschen Durchschnittswert handelt, der mit Hilfe entsprechender Kennziffern auf die gebietsspezifische Situation angepasst wird (vgl. IFH Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2018).

Abb. 4: Vergleich Bindungsquoten 2019 - 2006



PBS= Papier/ Büro/ Schreibwaren; GPK= Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragungen Juli 2019 sowie 2006; IfH; www.handelsdaten.de; IT.NRW; Statistisches Bundesamt; IFH Köln; ehemals BBE Köln; eigene Berechnungen

Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung grün dargestellt) wird eine Gesamtbindungsquote von lediglich rd. 36% erreicht. Es fällt auf, dass im mittelfristigen Bereich in allen Sortimenten durchgängig Bindungsquoten von weniger als 100% erreicht werden. Insbesondere im Sortiment Sport/ Freizeit ist die Bindungsquote gegenüber 2006 deutlich zurückgegangen. Jedoch fällt auch auf, dass in den Sortimenten GPK, Geschenke, Hausrat - obwohl sie immer noch unterhalb einer rechnerischen Vollversorgung liegen - die Bindungsquoten gegenüber 2006 deutlich angestiegen sind. Entsprechend besteht in diesen, insbesondere auch für die Innenstadt relevanten Sortimenten, keine gesamtstädtische Versorgungsfunktion. Ein wesentlicher Grund dafür ist auch die Lage der Stadt Overath im Einzugsbereich der Stadt Köln.

Im **langfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung gelb dargestellt) wird eine Bindungsquote von rd. 61% erreicht. Die höchste Bindungsquote besteht im Sortimentsbereich Teppiche, Bodenbeläge mit rd. 194%. Hier sind erhebliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Im den baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortimenten besteht bei einer Bindungsquote von rd. 99% annähernd eine Vollversorgung. In allen anderen Sortimentsbereichen des langfristigen Bedarfsbereiches sind per Saldo Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Mit Ausnahme der Sortimente Uhren/ Schmuck,



Teppiche, Bodenbeläge und Möbel sind die Bindungsquoten gegenüber 2006 rückläufig.

Tab. 2: Ist-Situation im Einzelhandel in der Stadt Overath: Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet), Umsatz und Kaufkraft in Mio. €, Bindungsquote in Prozent

Sortimente	Verkaufsfläche	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	10.925	75,0	61,1	123%
Lebensmittelhandwerk	625	7,8	8,5	92%
Drogerie/ Parfümerie	1.000	4,2	8,2	51%
Apotheke	400	17,3	19,2	90%
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften	300	1,1	2,2	49%
Blumen/ Zoo	1.100	2,1	3,2	67%
kurzfristiger Bedarf	14.350	107,4	102,4	105%
Bekleidung und Zubehör	2.300	5,1	15,8	32%
Schuhe/ Lederwaren	575	1,5	4,4	34%
Sport/ Freizeit	975	3,2	4,5	70%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente; Bücher	350	1,3	6,7	20%
GPK/ Geschenke/ Hausrat	1.425	1,3	2,0	67%
Haus-/ Heimtextilien	300	0,4	2,2	20%
mittelfristiger Bedarf	5.950	12,8	35,6	36%
Uhren/ Schmuck	175	1,3	2,1	59%
Foto/ Optik	250	0,8	2,7	30%
Medien	425	3,3	10,2	32%
Elektro/ Leuchten	650	1,5	5,2	28%
Teppiche/ Bodenbeläge	1.200	2,1	1,1	194%
bau-/ gartenmarktspez. Sortimente	14.375	17,1	17,2	99%
Möbel	2.475	2,9	10,2	29%
Sonstiges	1.075	9,1	13,4	68%
langfristiger Bedarf	20.600	38,0	62,2	61%
Summe	40.900	158,2	200,2	79%

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
 durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Relationen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Juli 2019; IfH; www.handelsdaten.de; IT.NRW; Statistisches Bundesamt; IFH Köln; eigene Berechnungen

In vorstehender Tab. 2 ist das Einzelhandelsangebot in Overath nach Sortimenten differenziert dargestellt.

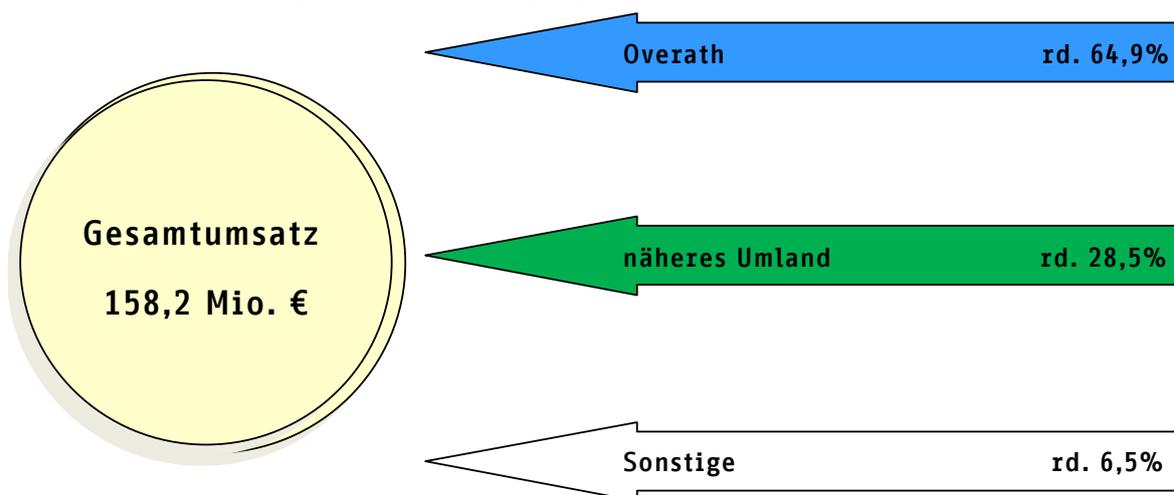
3.4 ERGEBNISSE DER EINZELHÄNDLERBEFRAGUNG: UMSATZHERKUNFT, UMSATZ-ENTWICKLUNG, VERBLEIBQUOTE UND ONLINE-HANDEL

3.4.1 Umsatzherkunft, Verbleibquote und Umsatzentwicklung

Umsatzherkunft

Eine zuverlässige Möglichkeit zur Ermittlung von Kaufkraftströmen stellt die Befragung der Einzelhändler nach der **Umsatzherkunft** dar²⁸. Zwar handelt es sich i.d.R. um geschätzte Werte, dennoch lässt sich näherungsweise eine Tendenz ermitteln, aus der sich Bandbreiten für die Umsatzherkunft und damit für den Einzugsbereich ermitteln lassen (vgl. Abb. 5). Zur Umsatzherkunft machten 67 Betriebe (rd. 48%) Angaben.

Abb. 5: Umsatzherkunft 2019 (Auskunft: 67 Betriebe/ 48%)



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Juli 2019; IfH; www.handelsdaten.de; IT.NRW; Statistisches Bundesamt; IFH Köln; eigene Berechnungen

Rund 64,9% des Gesamtumsatzes werden demnach mit Kunden aus Overath erzielt. Der restliche Umsatz kommt überwiegend aus Städten und Gemeinden im Umfeld der Stadt (rd. 28,5%). Im Vergleich zu 2006 hat sich die Umsatzherkunft nur geringfügig verändert. Der Anteil der Kunden aus Overath lag 2006 im Bereich zwischen 71 bis 75%.

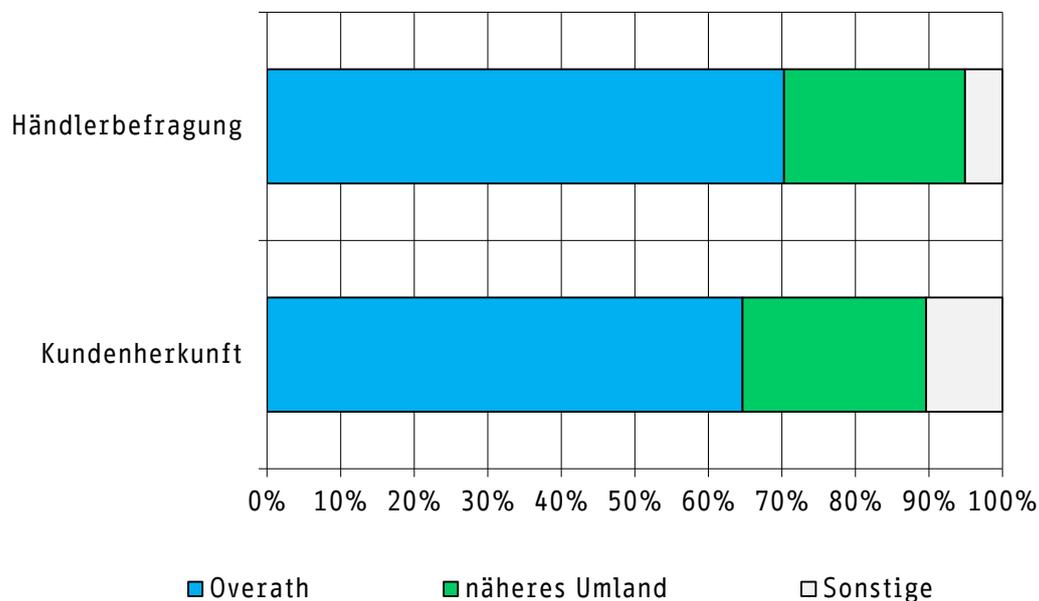
²⁸ Dies zeigt sich regelmäßig bei einem Vergleich mit zeitgleich durchgeführten Passantenbefragungen.



Kundenherkunft

Neben der Frage nach der Umsatzherkunft liegen zur Kundenherkunft auch Ergebnisse aus der Kundenherkunftserfassung vor. Angesichts der geringen Beteiligung von 11 Geschäften, sind diese Ergebnisse jedoch eher ergänzend zu berücksichtigen. Insgesamt haben sich 2.036 Kunden in die, in den Geschäften ausgelegten, Listen eingetragen. In Abb. 6 sind die Ergebnisse der Kundenherkunftserfassung und der Händlerbefragung (Frage nach der Umsatzherkunft) gegenübergestellt. Im Wesentlichen wird die Einschätzung der Händler bestätigt. Der Anteil der Kunden aus Overath wurde durch die Händler mit rd. 70% etwas höher eingeschätzt als die Ergebnisse der Kundenherkunftserfassung zeigen (rd. 65%).

Abb. 6: Kundenherkunft nach Kundenherkunftserfassung und Händlerbefragung 2019



Quelle: eigene Kundenherkunftserfassung Juli 2019

Verbleibquote

Aus den Angaben zur Kundenherkunft lässt sich zusätzlich die Verbleibquote ableiten.

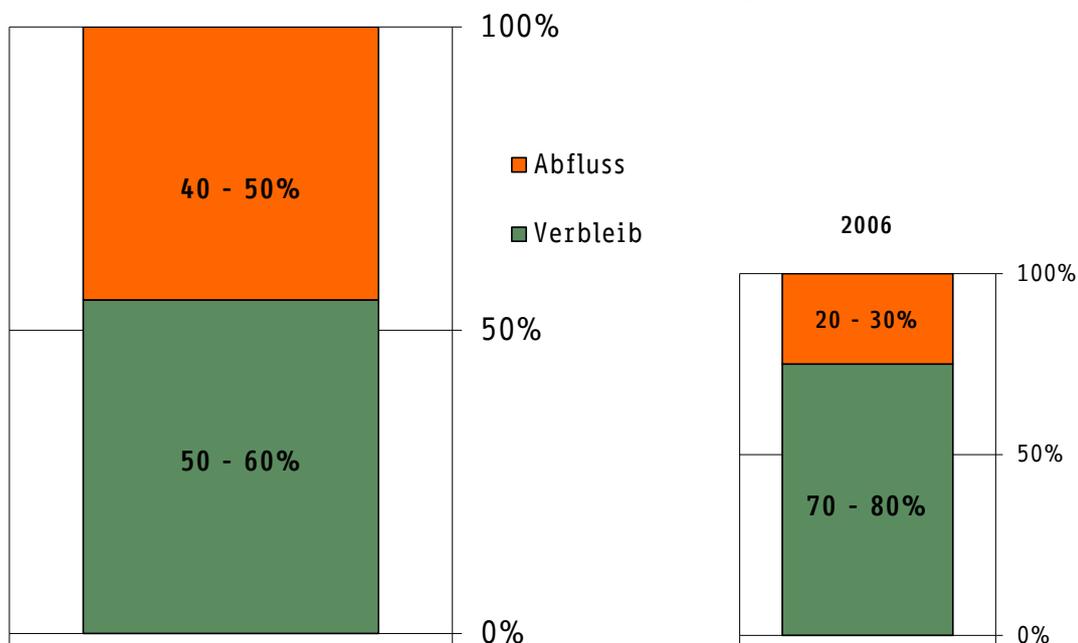
*Die **Verbleibquote** errechnet sich, indem der aus Overath stammende Umsatz in Relation zur Kaufkraft in Overath gesetzt wird. Die Verbleibquote gibt damit den Teil der örtlichen Kaufkraft an, der durch den Einzelhandel in der Stadt Overath gebunden werden kann.*

In Overath können lediglich etwa 50-60% der vorhandenen Kaufkraft durch den örtlichen Handel gebunden werden - rd. 40-50% der Kaufkraft fließt in andere Gebiete



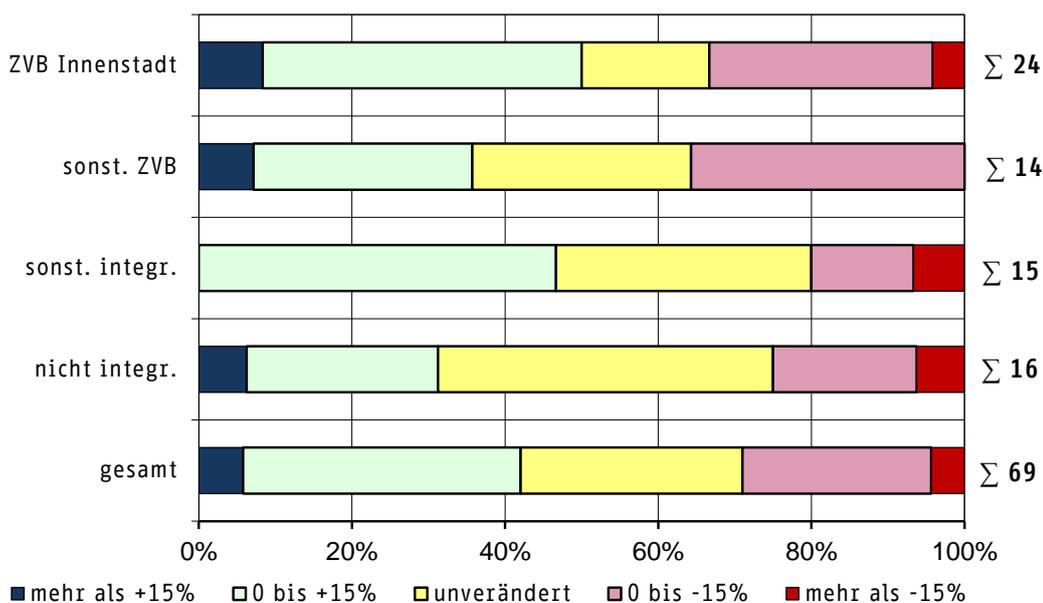
ab. Dies entspricht in der Summe einem Abfluss der ortsansässigen Kaufkraft in Höhe von etwa 91 Mio. €. Die Verbleibquote hat sich gegenüber 2006 (rd. 70 - 80%) deutlich verschlechtert (vgl. Abb. 7).

Abb. 7: Verbleibquote 2019 (Auskunft: 67 Betriebe/ 48%) und Vergleich zu 2006



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Juli 2019/ 2006; IfH; www.handelsdaten.de; IT.NRW; Statistisches Bundesamt; IFH Köln; eigene Berechnungen

Abb. 8: Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren nach Standorttypen (Auskunft: 69 Betriebe/ 49%)



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Juli 2019



Umsatzentwicklung

Im Rahmen der Interviews wurden die Händler auch gefragt, wie sich der Umsatz ihres Betriebes in den vergangenen drei Jahren entwickelt hat. Die 69 Händler, die sich zu dieser Frage äußerten (rd. 49%), verzeichneten überwiegend eine eher positive Umsatzentwicklung (vgl. Abb. 8). Dabei ist die Umsatzentwicklung in der Innenstadt und an sonstigen integrierten Standorten etwas positiver als in den Geschäften an nicht integrierten Standorten verlaufen.

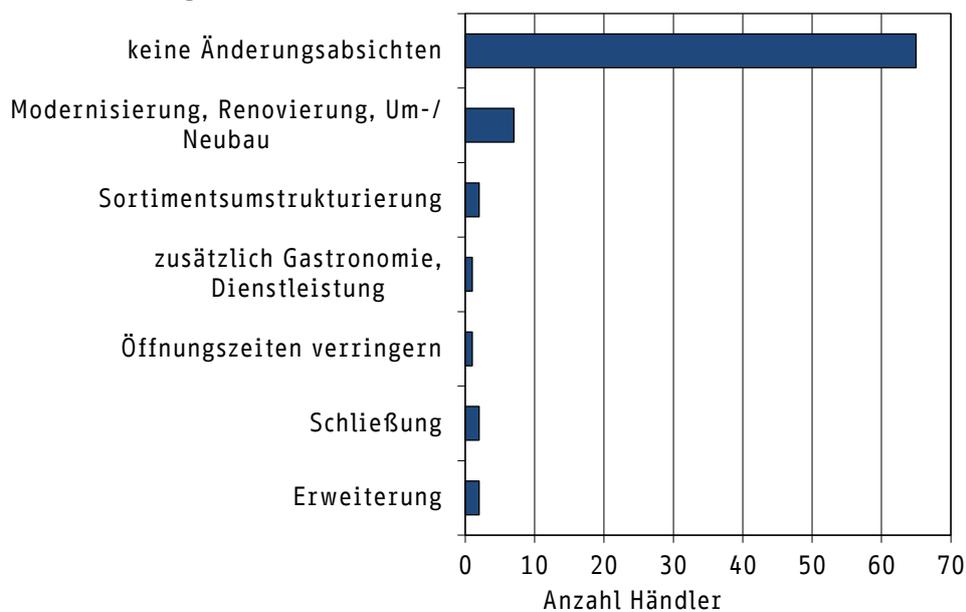
3.4.2 Weitere Ergebnisse der Einzelhändlerbefragung

Neben Angaben zur Einzelhandelssituation und Umsätzen konnten im Rahmen der Einzelhändlerbefragung noch weitere Informationen gesammelt werden. Dazu zählen mögliche Änderungsabsichten und Fragen zum Online-Handel.

Änderungsabsichten

Von 80 antwortenden Händlern haben die meisten keine Änderungsabsichten. Von den 15 Händlern mit Veränderungsabsichten planen lediglich 2 Händler die Schließung ihres Ladengeschäftes. Dagegen streben 11 Händler eine Modernisierung, Sortimentsumstrukturierung und/ oder Erweiterung ihres Geschäftes, etc. an (vgl. Abb. 9).

Abb. 9: Änderungsabsichten (Auskunft 80 Betriebe/ 57%)

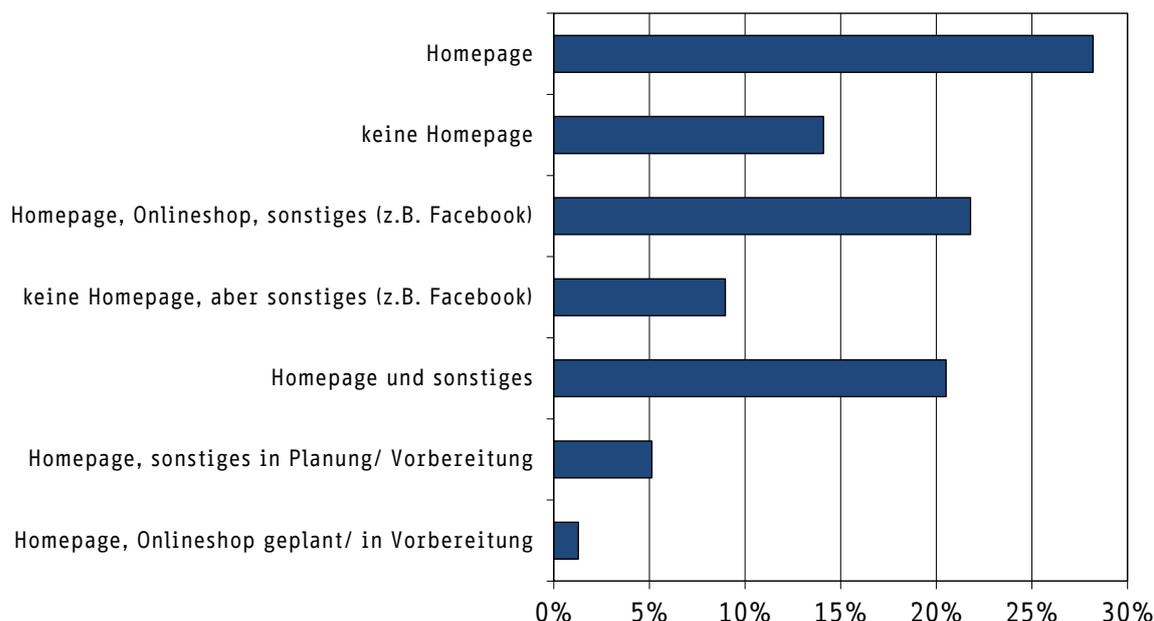


Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Juli 2019

Online-Handel

Rund 80% der interviewten Einzelhändler gaben an, dass sie über einen Onlineauftritt verfügen. Dabei sind Homepages und sonstige Onlineauftritte wie Facebook oder Instagram enthalten. Über einen Onlineauftritt mit Onlineshop verfügen etwa 22% der befragten Händler. 14% der Händler gaben an, über keinen Onlineauftritt zu verfügen (vgl. Abb. 10). In anderen Städten und Gemeinden ergibt sich bei diesen Befragungen ein ähnliches Bild.

Abb. 10: Internetauftritt (Auskunft: 69 Betriebe/ 73%)



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Juli 2019

3.5 BEURTEILUNG DER EINZELHANDELSSTUATION AUS HÄNDLERSICHT

Die Befragung soll, neben der Erfassung wichtiger Einzelhandelsdaten, den Händlern die Gelegenheit geben, ihre persönliche Meinung und Stimmungslage in die Analyse einzubringen. Diese Aussagen sind von großer Bedeutung für eine umfassende Darstellung der Einzelhandelssituation in Overath.

Die Einzelhändler wurden im Zuge der Befragung gebeten, sich in einer offen gestellten Frage²⁹ (ohne vorgegebene Antwortmöglichkeit) zu positiven und negativen Aspekten im Hinblick auf die Einzelhandelssituation in der Stadt Overath zu äußern. Die Auskünfte der Einzelhändler wurden zu den in Abb. 11 dargestellten The-

²⁹ "Was finden Sie an der Einzelhandelssituation in Overath gut bzw. schlecht?"



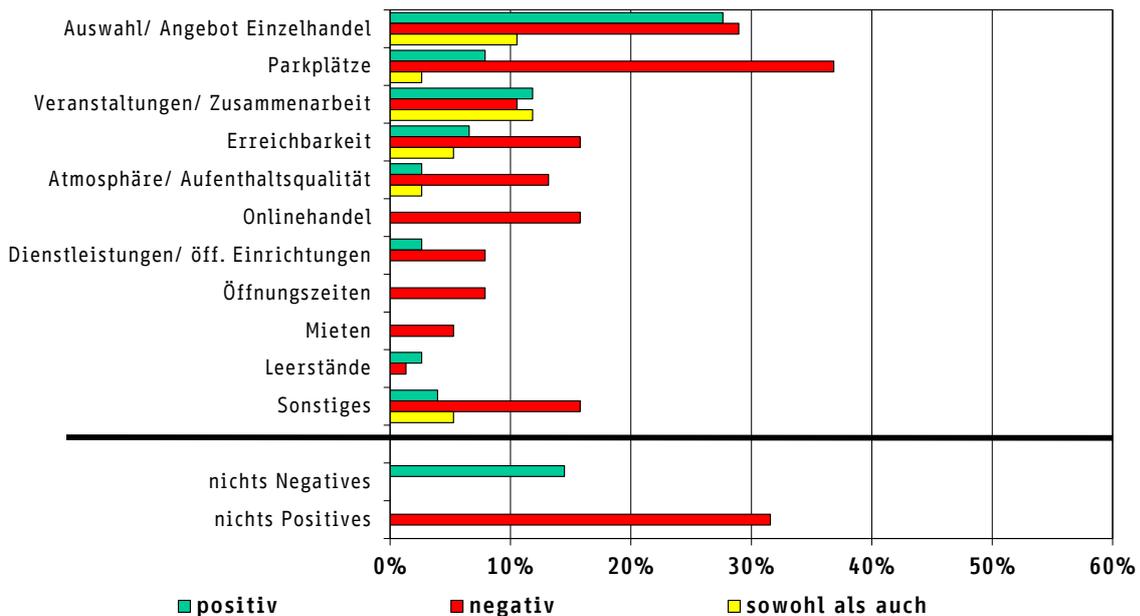
menbereichen zusammengefasst. Eine detaillierte Übersicht der Ergebnisse, in der die einzelnen Aspekte eines jeden Themenbereiches differenziert aufgezeigt werden, befindet sich im Anhang (vgl. Tab. A - 9 bis Tab. A - 17, S. 118 ff).

Die Abbildung spiegelt die allgemeine Stimmungslage der Händler zum Befragungszeitpunkt wider und verschafft gleichzeitig einen Überblick über aktuelle Themenschwerpunkte bei den Einzelhändlern in Overath. Insgesamt haben 76 der befragten Overather Händler auf die offene Frage geantwortet (rd. 54%).

Für die Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass bei offen gestellten Fragen i.d.R. negative Aussagen überwiegen. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass positive Sachverhalte häufig als selbstverständlich aufgefasst werden, während negative Aspekte präsenter sind und daher spontaner geäußert werden. Deshalb ist den positiven Angaben ein größeres Gewicht beizumessen.

Rund 32% der Händler, die sich zu dieser Frage äußerten, fiel nichts Positives zur Einzelhandelssituation in Overath ein (vgl. Abb. 11). Gegenüber der Befragung im Jahr 2006 hat sich die Stimmungslage der Händler etwas verbessert - damals fiel rd. 38% der Befragten nichts Positives ein (vgl. Abb. 12).

Abb. 11: Einschätzung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht 2019
(Auskunft: 76 Betriebe/ 54%)

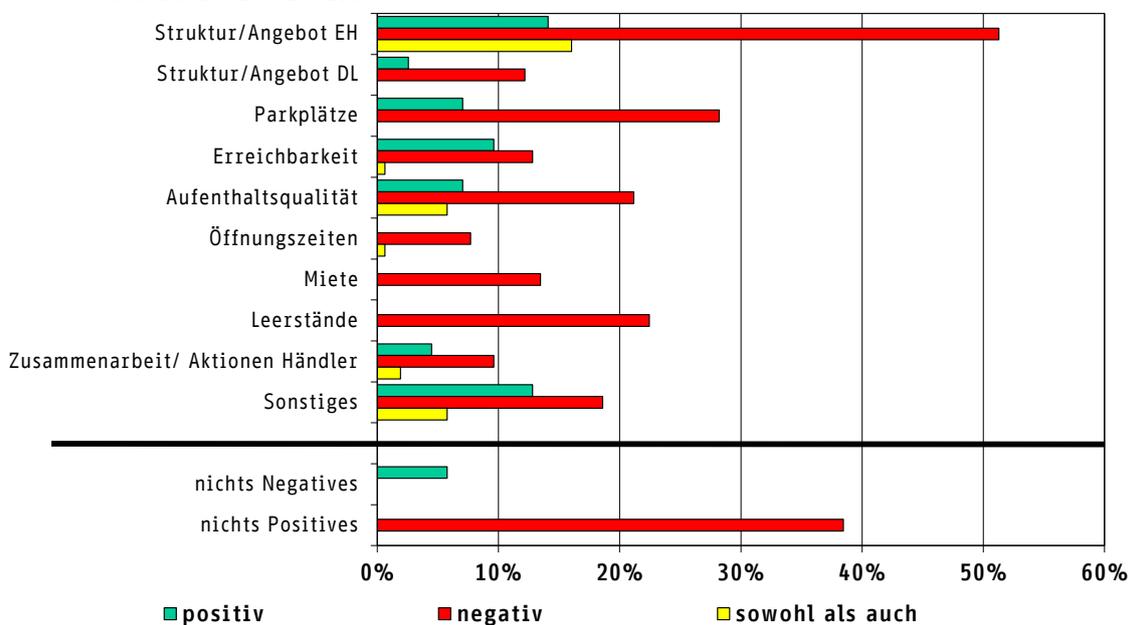


Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Juli 2019

Die Overather Händler haben sich am häufigsten zum Themenbereich "Auswahl/ Angebot Einzelhandel" geäußert. Hier liegen positive und negative Nennungen beinahe gleich auf. Die Nennungen bezogen sich dabei nicht nur auf die Innenstadt, sondern auf das Gesamtangebot in Overath. Konkret wurde die Vielfalt des Angebotes zu gleichen Teilen positiv und negativ bewertet, negativ wurde v.a. der Rückgang von Fachgeschäften eingeschätzt. Auffällig ist, dass dieser Bereich gegenüber 2006 deutlich positiver bewertet wurde.

Weiterhin wurden zahlreiche Nennungen zum Thema Parken gemacht. Hier überwiegen die negativen Nennungen deutlich, es wurde insbesondere die geringe Anzahl der verfügbaren Parkplätze kritisiert. Im Bereich Veranstaltungen/ Zusammenarbeit überwiegen die positiven Nennungen leicht. Hier wurden u.a. gute Veranstaltungen und Aktionen oder auch die Arbeit der Werbegemeinschaft Einkaufen in Overath positiv hervorgehoben. Weitere Themen waren Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität, mit v.a. Nennungen zum Durchgangsverkehr in der Innenstadt, Onlinehandel, Dienstleistungen/ öffentliche Einrichtungen, uneinheitliche Öffnungszeiten oder hohe Mieten. Das Thema Leerstände spielte, anders als 2006, keine nennenswerte Rolle.

Abb. 12: Einschätzung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht 2006
(Auskunft: 156 Betriebe/ 77%)



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung 2006



3.6 FAZIT - EINZELHANDELSITUATION

In der Stadt Overath sind bei einer Bindungsquote von rd. 79% insgesamt Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Im Vergleich zu 2006 ist die Bindungsquote deutlich zurückgegangen. Die niedrige Bindungsquote ist u.a. auch auf die räumliche Nähe zum Oberzentrum Köln zurückzuführen.

Die Grundversorgung (kurzfristiger Bedarfsbereich) der eigenen Bevölkerung, insbesondere mit Nahrungs-/ Genussmitteln wird durch das vorhandene Angebot gut gewährleistet (rechnerische Vollversorgung). Im besonders innenstadtrelevanten mittelfristigen Bedarfsbereich sowie auch im langfristigen Bedarfsbereich sind rechnerisch deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen.

Seit 2006 weist Overath einen Rückgang des Verkaufsflächenumfangs und einen deutlicheren Rückgang der Anzahl der Betriebe auf. Verglichen mit anderen durch das Büro Dr. Acocella untersuchten Kommunen liegt Overath somit im Trend, wenngleich Deutschlandweit eher eine Stagnation der Verkaufsflächenentwicklung und ein Rückgang der Betriebszahl festzustellen ist.

Die Stimmungslage innerhalb der Händlerschaft ist ebenso wie 2006 überwiegend kritisch, einzelne Teilaspekte sowie auch die Einschätzung der Einzelhandelsituation insgesamt werden jedoch positiver wahrgenommen. So wurden z.B. die Auswahl und die Vielfalt des Angebotes in der Gesamtstadt deutlich positiver eingeschätzt.



4. ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE UND ORTSTEILE

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist durch die Baurechtsnovellen der vergangenen Jahre stärker in den Fokus der Stadtentwicklungsplanung gerückt und stellt einen wichtigen formalen Teil des Gutachtens zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Overath dar³⁰. Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus dem entsprechenden Urteil des BVerwG³¹ (vgl. Kap. 2.2.1).

Welche Bereiche unter diese Kategorie fallen und welche Kriterien diese erfüllen müssen, wird im Folgenden erläutert.

4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME

Der Einzelhandel stellt für die Entwicklung der Innenstädte und Stadtteilzentren nach wie vor die Leitfunktion dar: Zahlreiche Untersuchungen des Büros Dr. Acocella mit mittlerweile über 50.000 Passanten in verschiedenen Städten unterschiedlicher Größe und regionaler Einbindung ergaben, dass Einkaufen und Bummeln als häufigstes **Motiv für den Besuch einer Innenstadt** genannt wird. Dies unterstreicht die Bedeutung des Einzelhandels für eine funktionsfähige Innenstadt.

Eine attraktive Innenstadt wird jedoch nicht allein durch das Einzelhandelsangebot, sondern auch durch die funktionale Mischung sowie die städtebaulichen und verkehrlichen Bedingungen geprägt und charakterisiert.

Die wichtigste planerische Aufgabe für die Sicherung der Funktionsfähigkeit einer Innenstadt mit entsprechender funktionaler Vielfalt und städtebaulichen Qualitäten stellt dabei die **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** dar, mit der verschiedene Aspekte des Bau- und Planungsrechtes zusammenhängen. Dabei ist im Einzelhandelskonzept eine parzellenscharfe Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich.

Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Ein unabdingbares Kriterium, das ein zentraler Versorgungsbereich aufweisen muss, ist eine städtebaulich **integrierte Lage**. Das bedeutet, dass dieser städtebaulich

³⁰ Vgl. insbesondere §§ 1 (6) Nr. 11, 9 (2a) und (3) BauGB.

³¹ Vgl. BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7.07.



und siedlungsstrukturell eingebunden sein und einen unmittelbaren Bezug bzw. die Nähe zur Wohnbebauung haben muss, sodass auch für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen eine möglichst gute Erreichbarkeit - z.T. eine fußläufige Erreichbarkeit - vorhanden ist. Daneben sollte eine gute verkehrliche Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz gegeben sein.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich insbesondere am Bestand der Einzelhandelsbetriebe. Obgleich der **Einzelhandel die Leitfunktion** für ein Zentrum wahrnimmt, ist für die Qualifizierung eines Gebietes als zentraler Versorgungsbereich, neben der **Wohnfunktion**, das Angebot weiterer Nutzungen von erheblicher Bedeutung. Das Vorhandensein von - in der Regel publikumsorientierten - **Dienstleistungsbetrieben** ist für eine funktionale Vielfalt im Zentrum von erheblicher Bedeutung.

Ein zentraler Versorgungsbereich bedarf einer **räumlich-funktionalen Konzentration an Versorgungsangeboten** mit einer entsprechenden Dichte und Kompaktheit, die im Zusammenhang erkennbar ist. Die räumliche Abgrenzung der Ränder derartiger Bereiche erfolgt dort, wo funktionale Brüche infolge anderer baulicher Nutzungen wie zusammenhängender Wohnbebauung oder Büro/ Gewerbe/ Industrie auftreten.

Neben funktionalen Kriterien müssen zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche auch städtebauliche Gegebenheiten berücksichtigt werden. Bei einer Ortsbegehung wurden daher folgende **städtebauliche/ infrastrukturelle Zäsuren** berücksichtigt:

- Verkehrliche Barrieren (z.B. Straßen, Bahnlinien),
- natürliche Barrieren (z.B. Gewässer, Topographie, Grünzug),
- bauliche Barrieren (z.B. Wohngebäude, Bürokomplexe) sowie
- städtebauliche Brüche (z.B. Straßenraumgestaltung, Baustruktur).

Um den Voraussetzungen der Kompaktheit und Dichte Rechnung zu tragen, sind überdies **städtebauliche Qualitäten** aufzunehmen und zu beschreiben. Insbesondere die Gestaltung des öffentlichen Raumes übernimmt je nach Qualität eine unterstützende Wirkung für das Aufsuchen eines Zentrums, das Verweilen und letztlich für eine ent-



sprechende Passantenfrequenz, die für das Funktionieren der Einzelhandelslage eine unverzichtbare Voraussetzung darstellt.

4.2 ABGRENZUNG UND AUSSTATTUNG DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE DER STADT OVERATH

Entsprechend der o.g. Kriterien konnten in der Stadt Overath neben der Innenstadt mit den Nahversorgungszentren Untereschbach (vgl. Kap. 4.2.2) und Steinenbrück (vgl. Kap. 4.2.3) zwei weitere zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt werden, die v.a. auf die Grundversorgung ausgerichtet sind, jedoch auf Grund der vorhandenen Angebote auch eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Die im Gutachten von 2007 dargestellten zentralen Bereiche in den Ortsteilen Immekeppel und Vilkerath entsprechen, auch vor dem Hintergrund inzwischen erfolgter obergerichtlicher Urteile zu zentralen Versorgungsbereichen (vgl. Kap. 2.2.1), insbesondere auf Grund des geringen Angebotes nicht den Kriterien zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Kap. 4.3).

Im Rahmen einer Begehung wurden das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die öffentlichen Einrichtungen in den zentralen Versorgungsbereichen und den Ortslagen kartiert.

4.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Overath

Die Karte 1³² für eine zeigt den aktuellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz in der Innenstadt von Overath. Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Hauptstraße im Bereich zwischen dem Kreisverkehr bzw. der Einmündung der Siegburger Straße im Westen und der Dr.-Ringens-Straße im Osten. Westlich des Kreisverkehrs befinden sich u.a. mit dem Rathaus wichtige öffentliche Einrichtungen, sodass dieser Bereich trotz des nicht vorhandenen Einzelhandelsbesatzes weiterhin zum zentralen Versorgungsbereich gehört. Im Bereich östlich der Einmündung An den Gärten überwiegen Dienstleistungsangebote und der Einzelhandelsbesatz ist nur schwach ausgeprägt. Dennoch sollte dieser Bereich weiterhin zum zentralen Versorgungsbereich gehören, da es sich um eine wichtige Eingangssituation zur Innenstadt handelt und die Anbindung

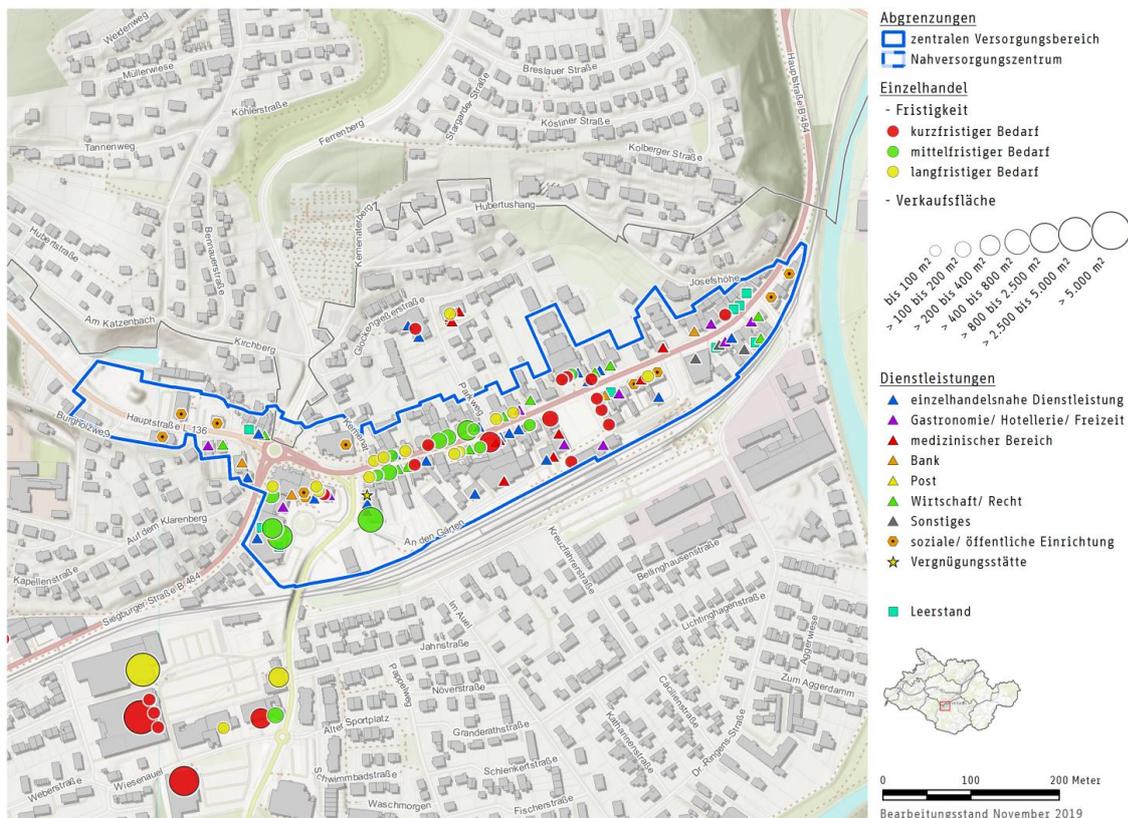
³² Vgl. auch Karte A - 1 S. 117 im Anhang für eine größere Darstellung



der südlich der Bahnlinie gelegenen Bereiche über die Dr.-Ringens-Straße hier erfolgt.

Die Abgrenzung umfasst einen Bereich mit Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungsbetrieben und öffentlichen Einrichtungen, der auch auf Grund seiner baulichen und städtebaulichen Merkmale als Zentrum zu erkennen ist.

Karte 1: Ist-Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Overath



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Juli 2019. Kartengrundlage: Stadt Overath; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

4.2.1.1 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes Innenstadt Overath

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt befanden sich zum Erhebungszeitpunkt Juli 2019 mit 39 Betrieben (59 Betriebe 2006) rd. 26% aller Einzelhandelsbetriebe von Overath mit lediglich rd. 11% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Hier wird die kleinteilige Betriebsstruktur des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt deutlich.



Im Vergleich zu 2006 ist sowohl die Anzahl der Betriebe als auch die Gesamtverkaufsfläche in der Innenstadt von rd. 7150 m² auf rd. 4.325 m² deutlich zurückgegangen. In der Tabelle Tab. 3 ist das Angebot in der Innenstadt nach Sortimenten differenziert dargestellt. Dabei mussten aus Datenschutzgründen z.T. Sortimente zusammengefasst werden.

Tab. 3: Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Overath

Sortimente	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs-/ Genussmittel; Lebensmittelhandwerk	275	3,2
Drogerie/ Parfümerie; Apotheke	525	9,4
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften; Blumen/ Zoo	150	0,4
kurzfristiger Bedarf	950	13,0
Bekleidung und Zubehör	1.600	3,0
Schuhe/ Lederwaren	525	1,4
Sport/ Freizeit;	0	0,0
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstr.;Bücher	175	0,9
GPK/ Geschenke/ Hausrat; Haus-/ Heimtextilien	400	0,4
mittelfristiger Bedarf	2.725	5,7
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik	275	1,4
Medien; Elektro/ Leuchten	150	1,6
Teppiche/ Bodenbeläge	0	0,0
baumarkt-/ gartenspezifisch	0	0,0
Möbel	0	0,0
Sonstiges	250	0,5
langfristiger Bedarf	675	3,5
Summe	4.325	22,2

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
aus Datenschutzgründen mussten Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst werden
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Juli 2019; IfH; www.handelsdaten.de; IT.NRW; Statistisches Bundesamt; IfH; eigene Berechnungen

4.2.1.2 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse Innenstadt Overath

Die Stärken-Schwächen-Analyse bildet eine wesentliche Grundlage für die Abgrenzung und die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (vgl. Kap. 8.3.1).

Da bereits im Gutachten von 2007 eine ausführliche Stärken-Schwächen-Analyse dargestellt wurde, beschränkt sich die nachfolgende Analyse lediglich auf die we-



sentlichen Aspekte und die Veränderungen gegenüber der Begehung von 2006. Zudem ist auf das Integrierte Handlungskonzept Overath³³ zu verweisen, das ebenfalls eine ausführliche städtebauliche Stärken-Schwächen-Analyse beinhaltet.

Die Innenstadt von Overath erstreckt sich im Wesentlichen linear entlang der Hauptstraße, die als Bundesstraße auch eine große Bedeutung für den Durchgangsverkehr besitzt. Entsprechend wird die Innenstadt durch ein hohes Verkehrsaufkommen geprägt. Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz ist relativ dicht ebenfalls linear, beidseitig der Hauptstraße angeordnet. In den Randbereichen im Westen und Osten überwiegen Dienstleistungsangebote; Einzelhandel ist z.T. gar nicht vorhanden.

Stärken

funktional

- In der Innenstadt sind einige Nahversorgungsangebote vorhanden. Dazu zählen u.a. ein Drogeriemarkt, Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger), Lebensmittelfachgeschäfte, Apotheken.
- Es besteht weiterhin ein vielfältiges Einzelhandelsangebot mit individuellen Fachgeschäften und einigen Filialbetrieben.
- Das Einzelhandelsangebot ist überwiegend kleinteilig strukturiert.

Foto 1: Hauptstraße, Drogeriemarkt



Quelle: eigenes Foto, Juli 2019

Foto 2: Hauptstraße, Fachgeschäfte



Quelle: eigenes Foto, Juli 2019

³³ Stadt Overath 2019: Integriertes Handlungskonzept Overath

- Wichtige publikumswirksame Dienstleistungsbetriebe mit u.a. Gastronomie, Hotel, Banken, Ärzten oder einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Friseure oder Reisebüros sorgen für einen insgesamt attraktiven Funktionsmix.
- Bioladen und weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote im Bereich Parkweg (außerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches).
- Im Bereich Steinhofplatz besteht mit der ehemaligen Feuerwehr ein Entwicklungspotenzial. Weiterhin sind im östlichen Bereich der Hauptstraße einzelne kleinere Potenzialflächen vorhanden.

Foto 3: Kemenat



Quelle: eigenes Foto, Juli 2019

Foto 4: St. Walburga/ Identifikationsfunktion



Quelle: eigenes Foto, Juli 2019

städtebaulich

- Prägend für das Stadtbild sind die historischen Fachwerkhäuser, die der Innenstadt ein individuelles Erscheinungsbild verleihen.
- Die Fassaden an der Hauptstraße sind überwiegend attraktiv gestaltet.

Foto 5: Bahnhofplatz



Quelle: eigenes Foto, Juli 2019

Foto 6: Gestalteter Straßenraum



Quelle: eigenes Foto, Juli 2019



- Eine wichtige identitätsstiftende Funktion übernimmt die weithin sichtbare Kirche St. Walburga. Das Umfeld mit dem historischen Ensemble im Bereich Kemenat bildet einen wichtigen Bereich in der Innenstadt.
- Der Straßenraum ist überwiegend modern modern gestaltet.
- In Teilbereichen ist der Straßenraum durch Bäume begrünt.
- Der Bahnhofplatz ist attraktiv gestaltet und bietet eine gute Aufenthaltsqualität, auch mit Außengastronomie.

Schwächen

funktional

- In der Innenstadt besteht kein vollständiges Nahversorgungsangebot. Es ist kein Lebensmittelbetrieb vorhanden, der ein umfassendes Grundversorgungsangebot sicherstellt (Supermarkt/ Lebensmitteldiscounter).
- Es fehlen großflächige Betriebe, die eine wichtige Magnetfunktion übernehmen und für eine gute Passantenfrequenz sorgen können.
- Die lineare Ausdehnung der Innenstadt ist relativ lang, der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz ist teilweise durch Leerstände, Baulücken, untergenutzte Flächen oder Wohnnutzungen im Erdgeschoss unterbrochen.
- In Seitenstraßen gibt es weiterhin kaum Angebote, es fehlen attraktive Nebenlagen mit Aufenthaltsqualität (Vernetzung).
- Im östlichen Bereich der Hauptstraße konzentrieren sich einige Leerstände.

Foto 7: Leerstand



Quelle: eigenes Foto, Juli 2019

Foto 8: Untergenutzte Fläche



Quelle: eigenes Foto, Juli 2019

- Der Wochenmarkt auf dem Bahnhofplatz ist wenig attraktiv und wird seiner Funktion als Treffpunkt und Frequenzbringer nur sehr eingeschränkt gerecht.
- Südlich der Innenstadt im Bereich Propsteistraße/ Wiesenauel befindet sich eine Einzelhandelskonzentration mit großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, die einen Konkurrenzstandort zur Innenstadt darstellen.

städtebaulich

- Die Eingangssituationen zur Innenstadt sind weitestgehend ungestaltet und als solche nur eingeschränkt lesbar. Insbesondere am östlichen Ortseingang wird das Stadtbild durch Leerstände oder Gebäude mit baulichen und gestalterischen Mängeln beeinträchtigt. Im südlichen Bereiche an der Propsteistraße stellt die Bahnunterführung einen insbesondere für Fußgänger unattraktiven Eingangsbe- reich dar.
- Das extrem hohe Verkehrsaufkommen im Bereich der Hauptstraße beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität erheblich (Lärmbelastung, Luftqualität).
- Teilweise sind die Gehwege entlang der Hauptstraße sehr schmal, sodass die Aufenthaltsqualität ebenfalls beeinträchtigt wird.
- Mit Ausnahme des Bahnhofplatzes bestehen kaum gestaltete Platz- und Aufenthaltsbereiche, die zum Flanieren und Bummeln einladen.

Foto 9: Propsteistraße



Quelle: eigenes Foto, Juli 2019

Foto 10: Eingangssituation



Quelle: eigenes Foto, Juli 2019

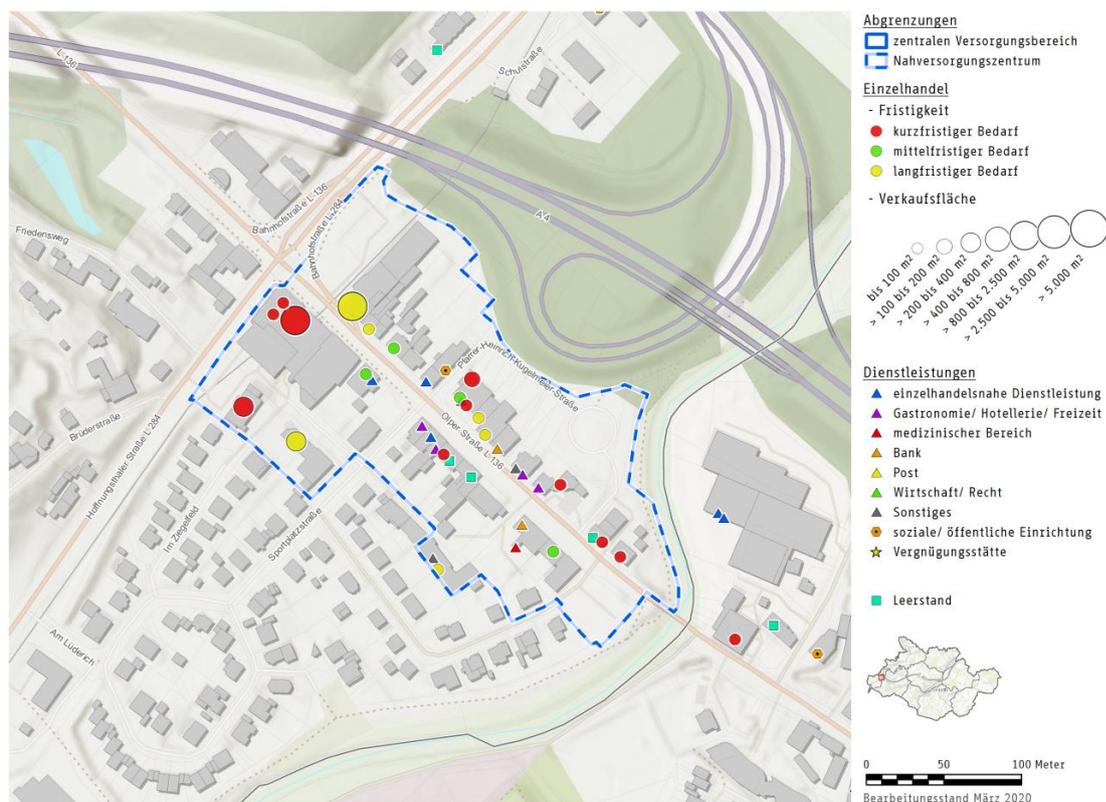


4.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Untereschbach

Der Ortsteil Untereschbach liegt im Westen des Stadtgebietes von Overath und grenzt unmittelbar nördlich an den Ortsteil Steinenbrück an. Der zentrale Versorgungsbereich Untereschbach erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Olper Straße im Bereich zwischen Hoffnungsthaler Straße und der Einmündung Zum Sülz-ufer (vgl. Karte 2³⁴). Die Abgrenzung entspricht dabei der Abgrenzung des zentralen Bereiches von 2006 und ist lediglich parzellenscharf angepasst worden.

Das Einzelhandelsangebot erstreckt sich über alle Bedarfsbereiche und umfasst 20 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 4.425 m², die einen Umsatz von rd. 17,7 Mio. € erwirtschaften. Nach Verkaufsflächenanteilen liegt der Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (rd. 2.275 m²). Auch die Sortimente des langfristigen Bedarfsbereiches sind mit rd. 1.675 m² stark vertreten. Gegenüber 2006 hat sich das Angebot, bezogen auf die Verkaufsfläche, nur geringfügig verringert.

Karte 2: Ist-Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Untereschbach



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Juli 2019. Kartengrundlage: Stadt Overath; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

³⁴ Vgl. auch Karte A - 2, S. 121 im Anhang für eine größere Darstellung

Stärken

- Es besteht ein Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen.
- Mit einem Supermarkt sowie u.a. einem Getränkemarkt, Betrieben des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger), ist ein gutes (Lebensmittel-)Nahversorgungsangebot vorhanden.
- Der Supermarkt fungiert als wichtiger Frequenzbringer.
- Weitere Fachgeschäfte und publikumswirksame Dienstleistungsangebote ergänzen das Angebot.
- Es sind gute Parkmöglichkeiten im Bereich der Pfarrer-Heinrich-Kugelmeier-Straße, im rückwärtigen Bereich des Supermarktes sowie straßenbegleitend entlang der Olper Straße vorhanden.

Foto 11: Fachgeschäft



Quelle: eigenes Foto, Juli 2019

Foto 12: Supermarkt



Quelle: eigenes Foto, Juli 2019

Schwächen

- Der funktionale Besatz entlang der Olper Straße ist teilweise durch Wohnnutzungen im Erdgeschoss und Leerstände unterbrochen.
- Die Gebäudestruktur ist heterogen und z.T. in offener Bauweise gehalten. Einige Fassaden weisen erheblichen Sanierungsbedarf auf.
- Der Straßenraum ist weitestgehend ungestaltet und modernisierungsbedürftig.
- Durch die hohe Verkehrsbelastung der Olper Straße ist die Aufenthaltsqualität eingeschränkt.
- Gestaltete Platz-/ Aufenthaltsbereiche sind nicht vorhanden.

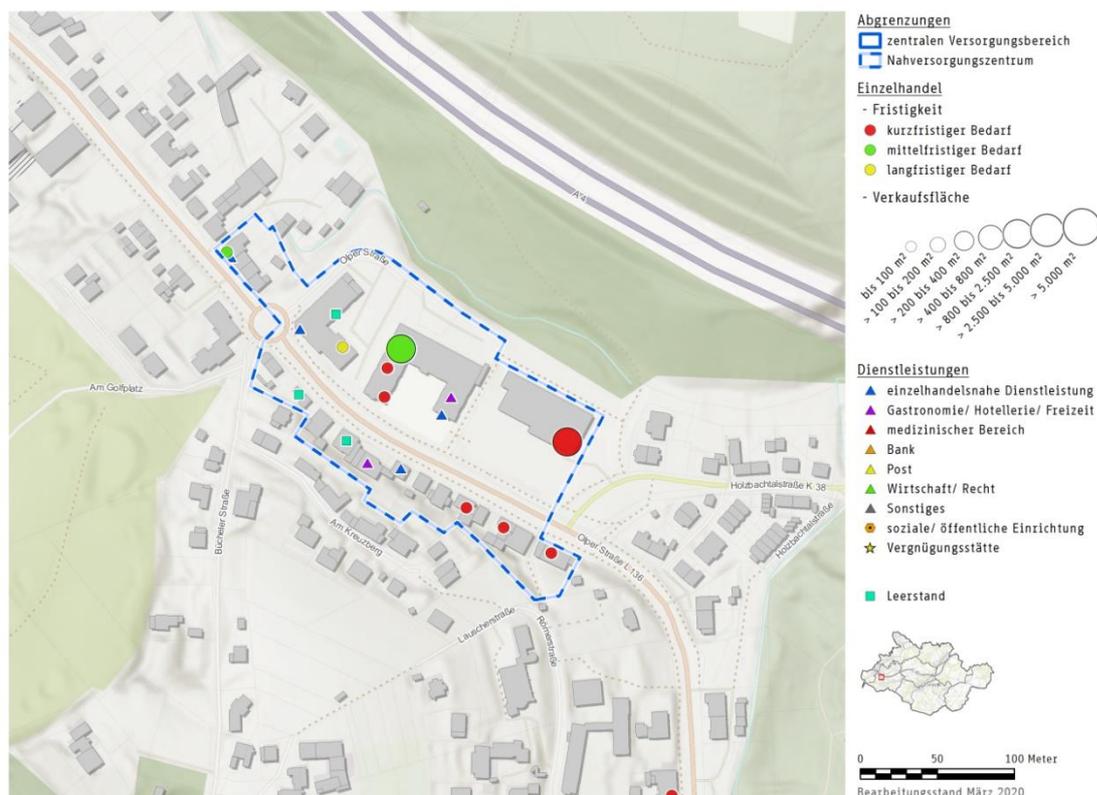


4.2.3 Zentraler Versorgungsbereich Steinenbrück

Der Ortsteil Steinenbrück liegt im Westen des Stadtgebietes von Overath unmittelbar südlich an den Ortsteil Untereschbach angrenzend. Der zentrale Versorgungsbereich Steinenbrück erstreckt sich entlang der Olper Straße im Bereich zwischen der Einmündung der Bücheler Straße und Holzbachtalstraße (vgl. Karte 3³⁵). Die Abgrenzung entspricht dabei im Wesentlichen der Abgrenzung des zentralen Bereiches Steinenbrück von 2006 und ist parzellenscharf angepasst worden.

Das Einzelhandelsangebot erstreckt sich über alle Bedarfsbereiche und umfasst neun Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.350 m², die einen Umsatz von rd. 17,0 Mio. € erwirtschaften. Nach Verkaufsflächenanteilen liegt der Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (rd. 1.225 m²). Insgesamt ist das Einzelhandelsangebot v.a. auf die Grundversorgung ausgerichtet. Gegenüber 2006 hat sich das Angebot, bezogen auf die Verkaufsfläche, nur geringfügig verringert.

Karte 3: Ist-Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Steinenbrück



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Juli 2019. Kartengrundlage: Stadt Overath; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

³⁵ Vgl. auch Karte A - 3, S. 121 im Anhang für eine größere Darstellung

Stärken

- Es sind Angebote in allen Bedarfsbereichen vorhanden.
- Es besteht ein gutes Nahversorgungsangebot durch einen Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelgeschäft und Betriebe des Lebensmittelhandwerks.
- Neben dem Lebensmitteldiscounter ist ein weiterer großflächiger Betrieb vorhanden, der ebenfalls als Magnetbetrieb fungiert.
- Verschiedene publikumswirksame Dienstleistungsangebote ergänzen das Angebot.
- Ein gestalteter Platzbereich bietet eine gute Aufenthaltsqualität.

Foto 13: Platz mit Aufenthaltsqualität



Quelle: eigenes Foto, Juli 2019

Foto 14: Lebensmitteldiscounter



Quelle: eigenes Foto, Juli 2019

Schwächen

- Das Einzelhandelsangebot ist insgesamt sehr gering.
- Südlich der Olper Straße ist der funktionale Besatz schwach ausgeprägt.
- Zum Teil ist der Besatz durch Wohnnutzungen im Erdgeschoss unterbrochen.
- Es sind einzelne Leerstände vorhanden.
- Durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Olper Straße wird eine Trennwirkung erzeugt.

4.3 EINZELHANDELSITUATION IN DEN ORTSTEILEN

Neben den dargestellten zentralen Versorgungsbereichen (vgl. Kap. 4.2) sind im Stadtgebiet von Overath keine weiteren Bereiche vorhanden, die den Kriterien zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen entsprechen. Dennoch sind in den Ortsteilen z.T. wichtige Angebote vorhanden, die insbesondere für die Grundversorgung von Bedeutung sind.



Im Ortsteil Brombach ist kein nennenswertes Einzelhandelsangebot vorhanden.

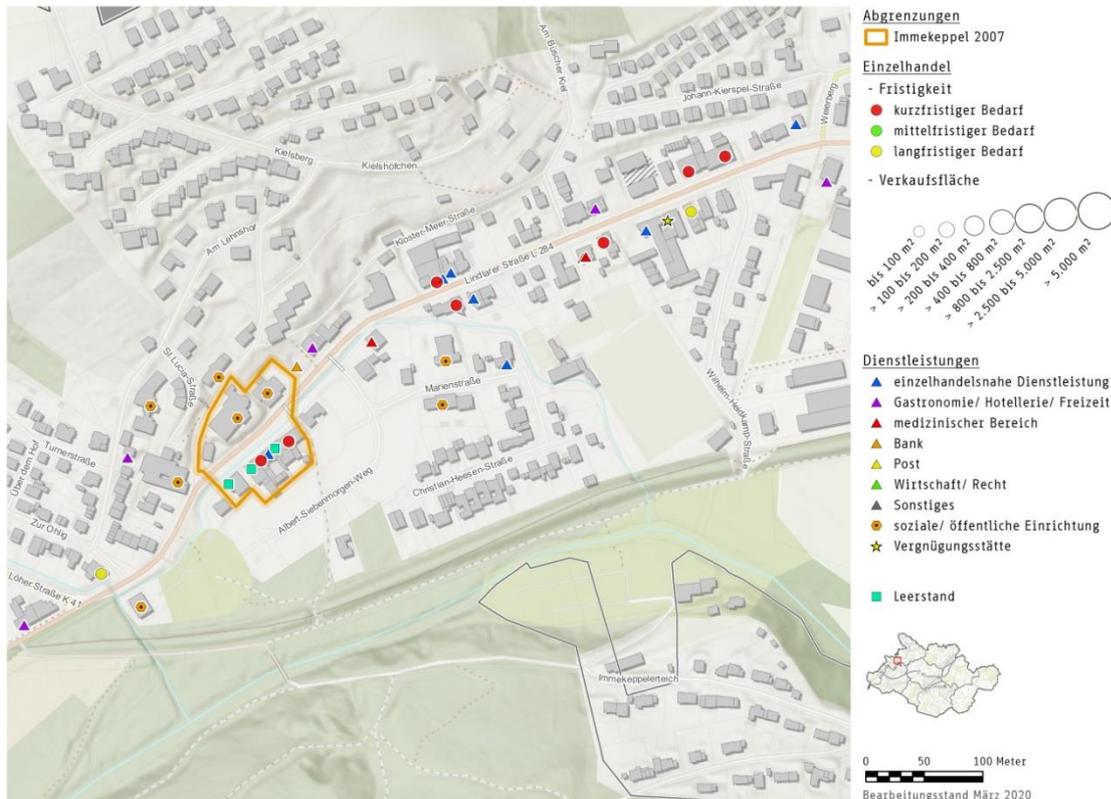
4.3.1 Ortsteil Immekeppel

Der Ortsteil Immekeppel liegt im Nordwesten des Stadtgebietes von Overath zwischen den Ortsteilen Untereschbach und Brombach.

Der bisherige zentrale Bereich von Immekeppel liegt an der Lindlarer Straße im Bereich zwischen der Straße Kielsberg und der Christian-Heesen-Straße (vgl. Karte 4:

Ortszentrum Immekeppel Karte 4³⁶). Das Einzelhandelsangebot ist in Immekeppel nicht ausreichend, um die Voraussetzungen für einen zentralen Versorgungsbereich zu erfüllen. Das Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist mit zwei Betrieben des Lebensmittelhandwerks unvollständig, eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus ist auf Grund des insgesamt geringen Angebotes nicht erkennbar. Gegenüber 2006 ist ein weiterer Rückgang des ohnehin geringen Angebots zu verzeichnen.

Karte 4: Ortszentrum Immekeppel



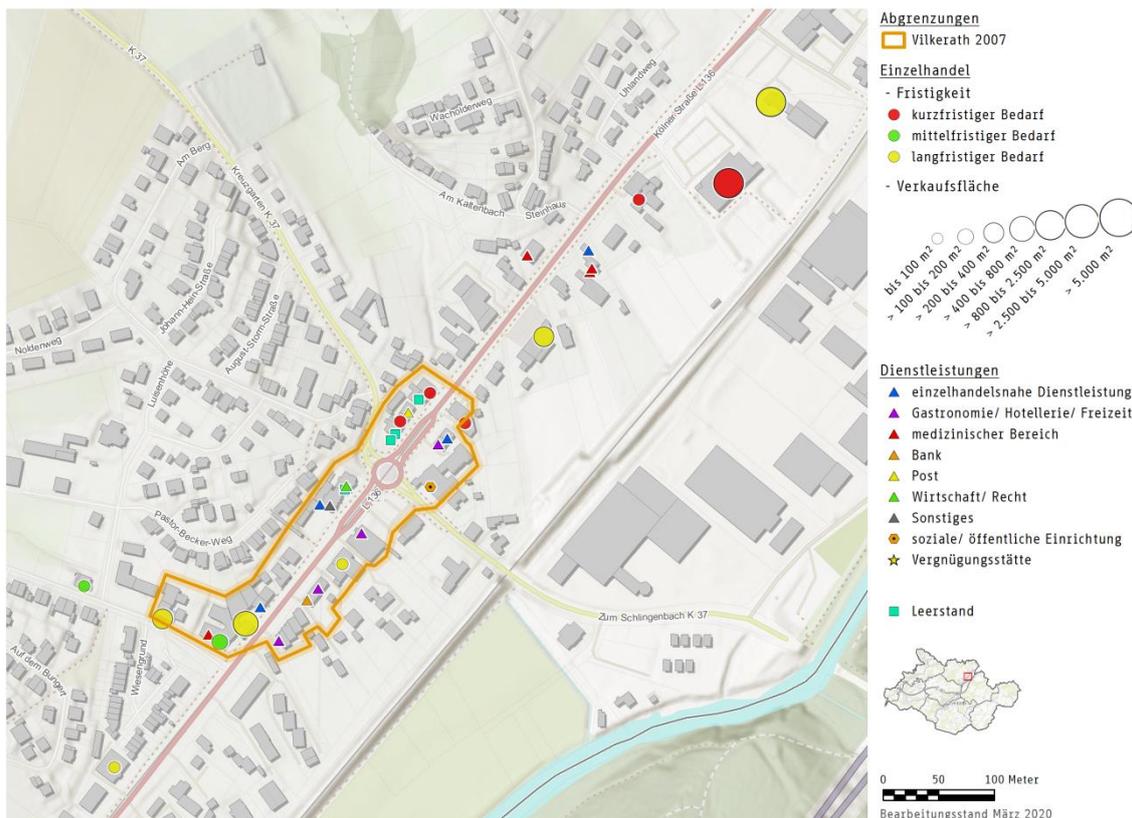
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Juli 2019. Kartengrundlage: Stadt Overath; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

³⁶ Vgl. auch Karte A - 4, S. 122 im Anhang für eine größere Darstellung

4.3.2 Ortsteil Vilkerath

Der Ortsteil Vilkerath liegt im Nordosten des Stadtgebietes von Overath. Der bisherige zentrale Bereich erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Kölner Straße im Bereich zwischen Krombacher Straße und der nordöstlich an den Kreisverkehr anschließenden Bebauung (vgl. Karte 5³⁷).

Karte 5: Ortszentrum Vilkerath



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Juli 2019. Kartengrundlage: Stadt Overath; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Das Einzelhandelsangebot in Vilkerath ist nicht ausreichend, um die Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich zu erfüllen, da eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus nicht erkennbar ist. Ein Lebensmitteldiscounter befindet sich zwar nordöstlich in fußläufiger Entfernung zum Ortszentrum, dieser steht jedoch in keinem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang zu den übrigen Angeboten. Insbesondere auf Grund des Lebensmitteldiscounters an der Kölner Straße, der eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil übernimmt, sind

³⁷ Vgl. auch Karte A - 5, S. 123 im Anhang für eine größere Darstellung

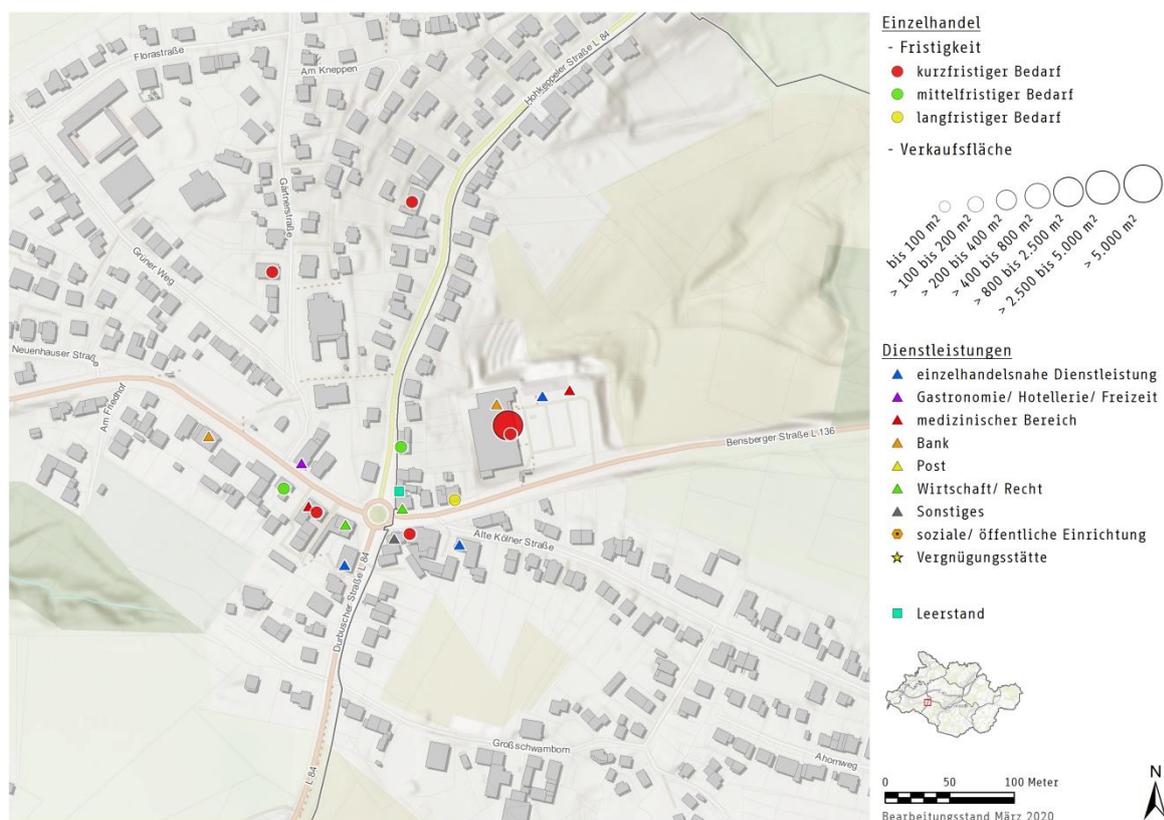


die Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente in Vilkerath begrenzt. Gegenüber 2006 ist ein Rückgang der Anzahl der Betriebe und der Verkaufsflächen zu verzeichnen.

4.3.3 Ortsteil Heiligenhaus

Der Ortsteil Heiligenhaus liegt im Westen des Stadtgebietes von Overath zwischen der Innenstadt Overath und dem Ortsteil Steinenbrück. Das Ortszentrum bildet der Kreuzungsbereich Bensberger Straße/ Hohekeppeler Straße (vgl. Karte 6³⁸).

Karte 6: Ortskern Heiligenhaus



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Juli 2019. Kartengrundlage: Stadt Overath; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Der Siedlungsbereich weist überwiegend dörfliche Strukturen auf. Die Einzelhandelsstruktur sowie ergänzende Dienstleistungen sind kleinteilig und innerhalb des Siedlungsgebietes verteilt, sodass die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsgebietes auf Grund der fehlenden Dichte nicht möglich ist. Ein Lebensmitteldiscoun-

³⁸ Vgl. auch Karte A - 6, S. 123 im Anhang für eine größere Darstellung

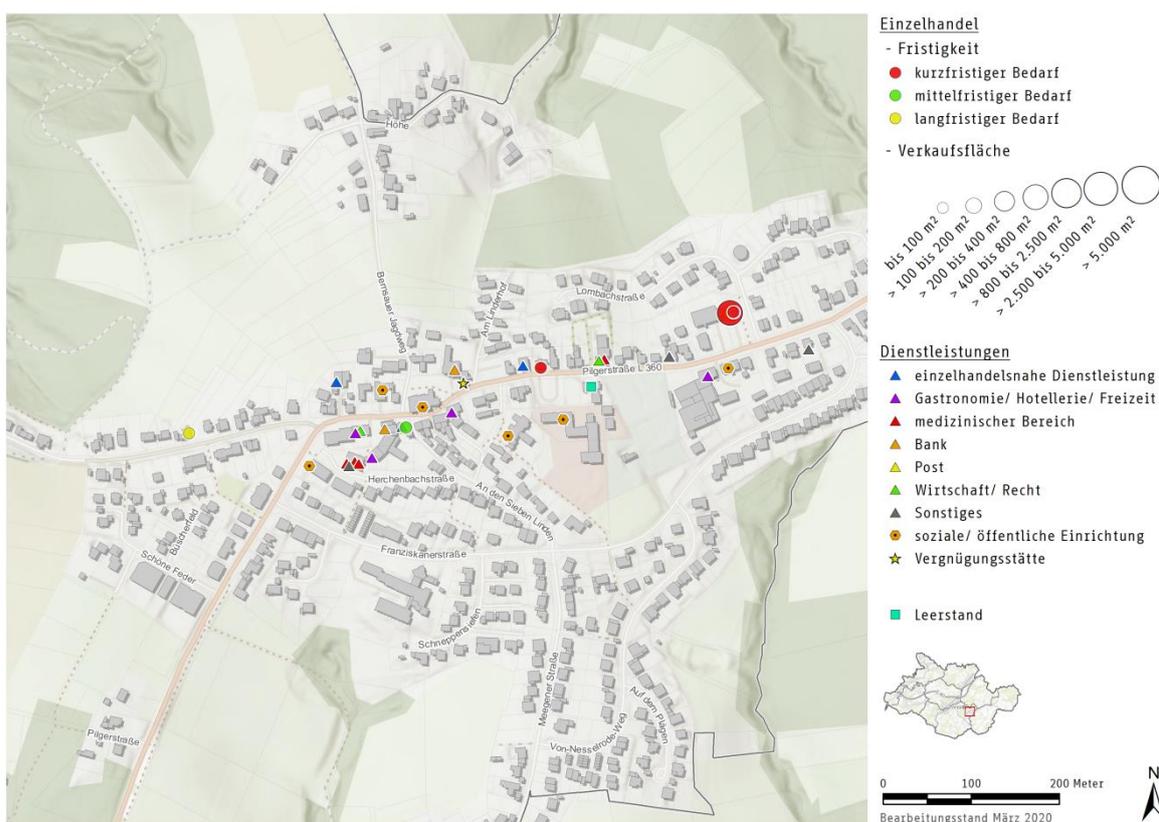
ter an der Bensberger Straße am östlichen Ortseingang übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Es besteht jedoch auf Grund der Lage und der topografischen Verhältnisse kein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zu den übrigen kleinteiligen Nutzungen im Ortszentrum.

4.3.4 Ortsteil Marialinden

Der Ortsteil Marialinden liegt im Osten des Stadtgebietes von Overath, östlich der Innenstadt. Das Ortszentrum befindet sich an der Pilgerstraße im Bereich der Kirche St. Mariä Heimsuchung (vgl. Karte 7³⁹).

Das Einzelhandelsangebot besteht im Wesentlichen aus Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs, insbesondere ein Supermarkt übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil. Verschiedene Dienstleistungsangebote ergänzen das Angebot.

Karte 7: Ortszentrum Marialinden



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Juli 2019. Kartengrundlage: Stadt Overath; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

³⁹ Vgl. auch Karte A - 7, S. 124 im Anhang für eine größere Darstellung



Die funktionale Dichte ist gering, die Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sind im Siedlungsbereich verstreut, sodass die Abgrenzung eines zentralen Bereiches nicht möglich ist. Eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus ist nicht erkennbar.

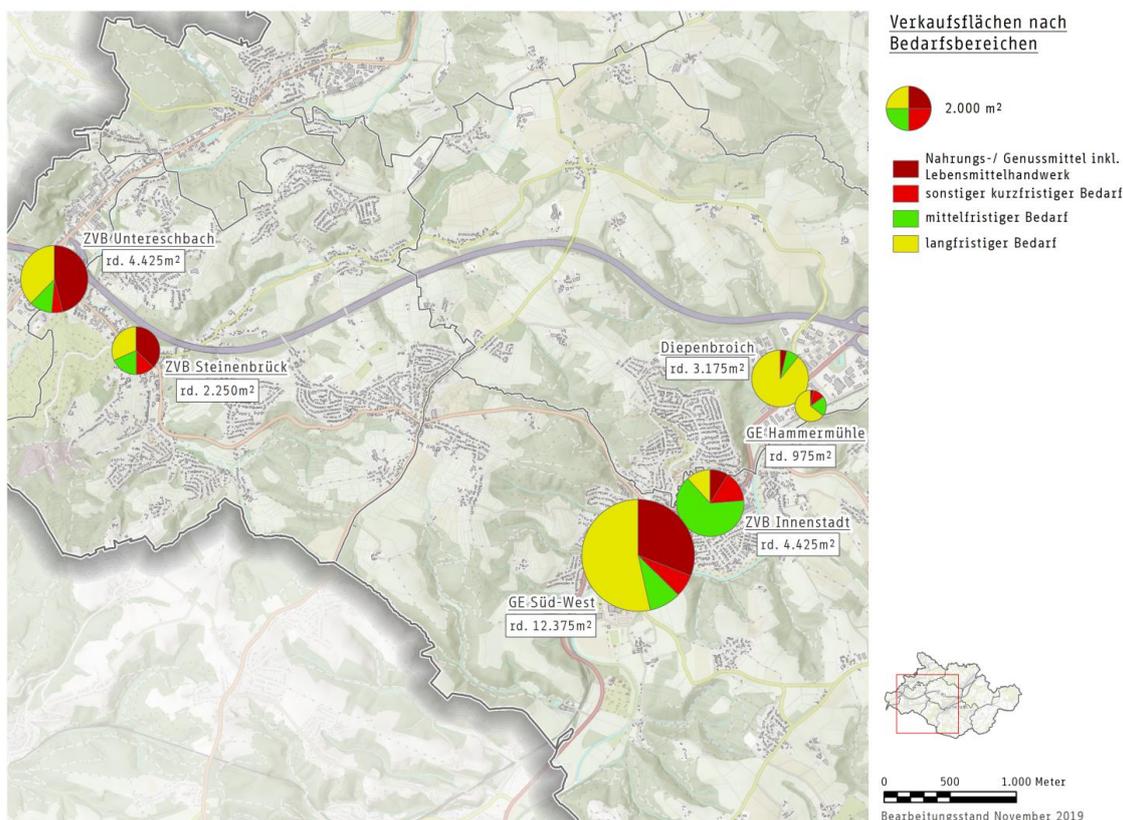
5. RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES

5.1 EINZELHANDELSKONZENTRATIONEN IN NICHT INTEGRIERTER LAGE

Neben den zentralen Versorgungsbereichen gibt es in Overath weitere bedeutsame Einzelhandelsstandorte (vgl. Karte 8⁴⁰): Die Standorte GE Süd-West, GE Diepenbroich, und GE Hammermühle.

Dabei stellt das GE Südwest in Bezug auf die Verkaufsfläche den größten Einzelhandelsstandort im gesamten Stadtgebiet dar. Besonders problematisch im Sinne einer positiven Entwicklung der Innenstadt ist dabei vor allem der hohe Anteil an Angeboten des kurzfristigen Bedarfsbereiches an diesem Standort zu bewerten.

Karte 8: Einzelhandelskonzentrationen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Juli 2019. Kartengrundlage: Stadt Overath; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

⁴⁰ Vgl. auch Karte A - 8, S. 126 im Anhang für eine größere Darstellung



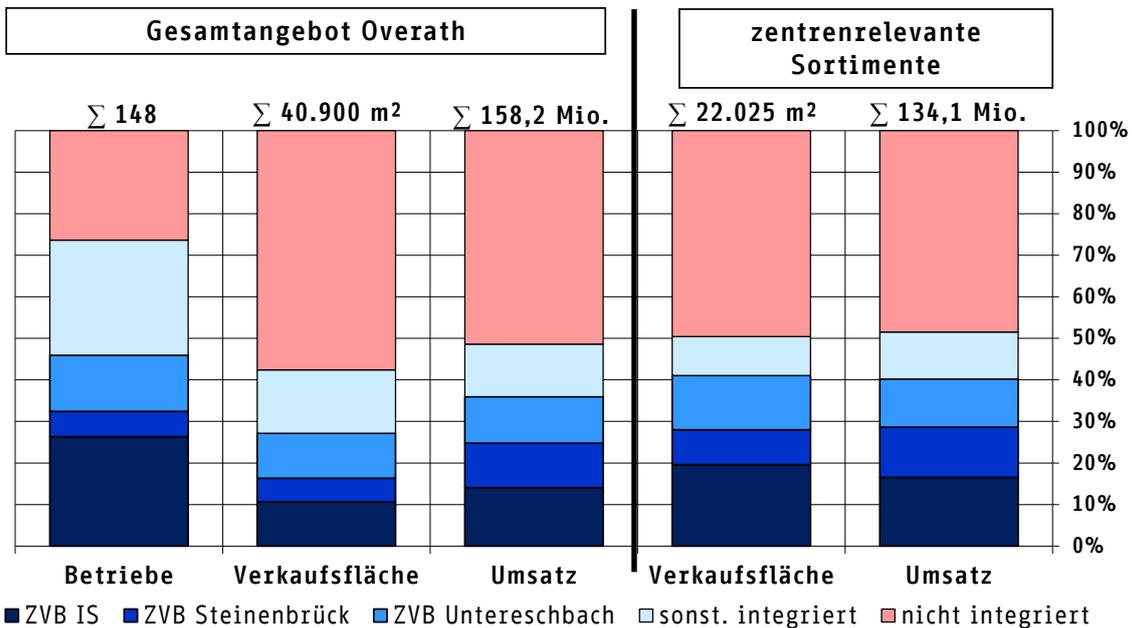
5.2 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES

Im Folgenden werden die bisher dargestellten Ergebnisse zur Einzelhandelssituation, differenziert nach Lage der Betriebe innerhalb der Stadt, aufgezeigt. Es wird untergliedert nach zentralen Versorgungsbereichen, sonstige integrierte Lagen sowie nicht integrierte Lagen (Begriffsdefinitionen siehe Glossar, S. 109 ff).

Die Darstellung des Einzelhandelsangebotes nach Standorttyp (vgl. Abb. 13) zeigt:

- Gemessen an der Zahl der Betriebe sind rd. 46% des Angebotes in den zentralen Versorgungsbereichen zu finden.
- Wird die Verteilung der Verkaufsfläche betrachtet, so entfällt der größte Teil des Einzelhandelsangebotes auf nicht integrierte Lagen (rd. 58%).
- Auch bei Betrachtung der zentrenrelevanten Sortimente zeigt sich, dass weniger als die Hälfte der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt ist.

Abb. 13: Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttypen 2019



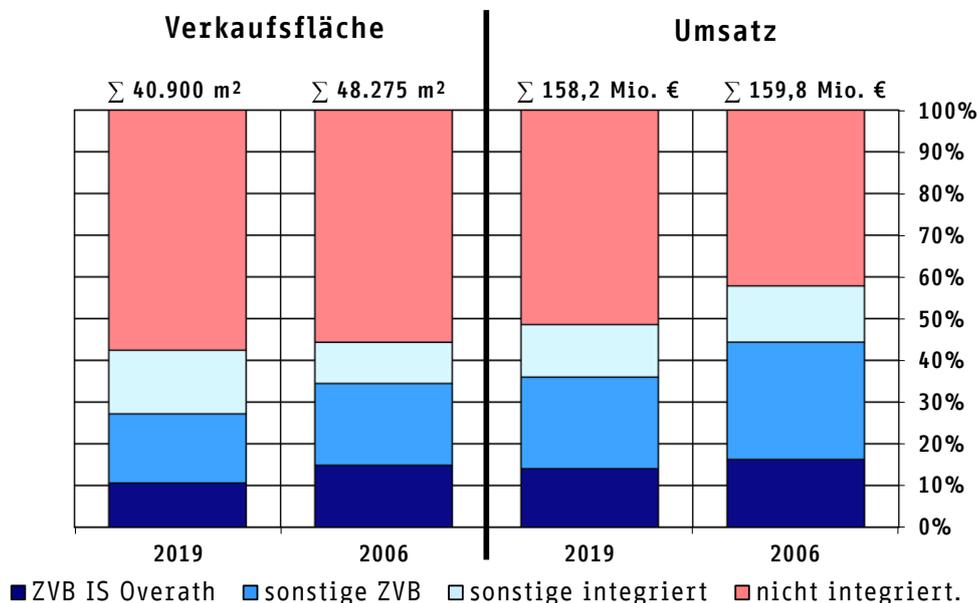
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Juli 2019; IfH; www.handelsdaten.de; IT.NRW; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Der Vergleich zu den Zahlen von 2006 zeigt, dass diese grundsätzliche räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes bereits bestand (vgl. Abb. 14). Der Verkaufsflächenanteil in der Innenstadt von Overath hat sich gegenüber 2006 jedoch weiter verringert, v.a. zugunsten der sonstigen integrierten Lagen. Die ohnehin umfangrei-



che Verkaufsfläche an nicht integrierten Standorten ist seit 2006 nur geringfügig angestiegen.

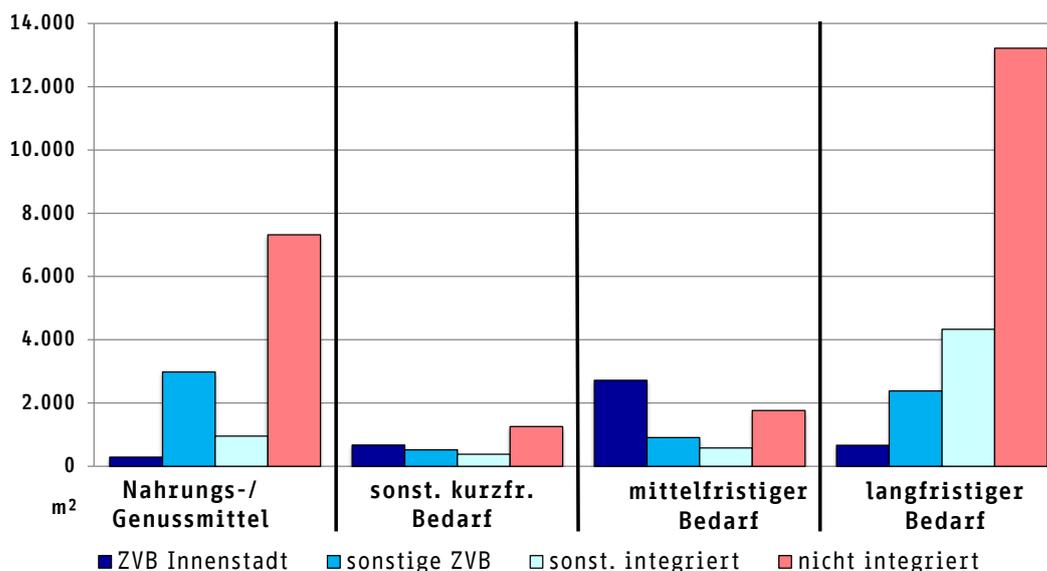
Abb. 14: Verteilung des Einzelhandels 2019 und 2006 im Vergleich



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragungen Juli 2019; IfH; www.handelsdaten.de; IT.NRW; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die räumliche Einzelhandelsstruktur in Overath nach Sortimenten ist in Abb. 15 dargestellt. Das Angebot an Nahrungs-/ Genussmitteln befindet sich verteilt im gesamten Stadtgebiet.

Abb. 15: Einzelhandelsstruktur nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragungen Juli 2019; IfH; www.handelsdaten.de; IT.NRW; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



Hier drückt sich zum einen die Bedeutung der sonstigen zentralen Bereiche aus, aber auch die relativ hohe Bedeutung der Betriebe in nicht integrierten Lagen. Die Angebote im mittelfristigen Bedarfsbereich, die vor allem die klassischen Innenstadtsortimente beinhalten, befinden sich überwiegend funktionsadäquat in der Innenstadt, ein Teil des Angebotes befindet sich jedoch auch an nicht integrierten Standorten. Funktionsadäquat liegt der überwiegende Anteil des Angebotes im langfristigen Bedarfsbereich an nicht integrierten Standorten.

5.3 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION

Es wurde bereits festgestellt, dass im für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel der Einzelhandel der Stadt Overath bei einer Bindungsquote von rd. 123% mehr als eine rechnerische Vollversorgung der Bevölkerung erreicht (vgl. Kap. 3.3). Neben dem quantitativen Aspekt, wie er in den Bindungsquoten zum Ausdruck kommt, ist für die Beurteilung des Einzelhandelsangebotes jedoch, insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich, auch die Frage nach dessen räumlicher Verteilung von Bedeutung. Im Folgenden wird daher der Frage nachgegangen, welcher Teil der Einwohner in der Stadt Overath in der Lage ist, ein entsprechendes Angebot auch zu Fuß zu erreichen.

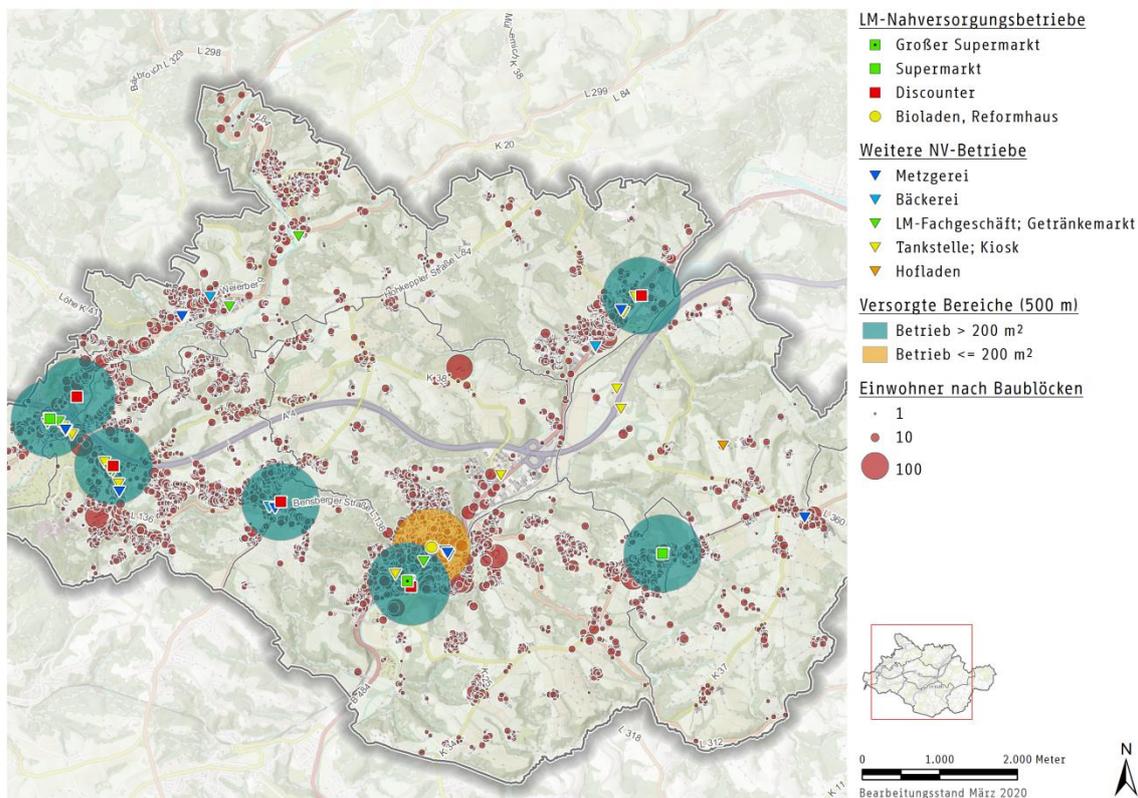
Zur Verdeutlichung der Nahversorgungssituation im räumlichen Sinne sind daher in Karte 9⁴¹ die in der Stadt Overath ansässigen Lebensmittelbetriebe dargestellt. Um die Lebensmittelbetriebe mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und einer Verkaufsfläche von über 200 m²⁴² wurde jeweils ein Radius von 500 Metern gezogen. Darüber hinaus wurden um die Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche unter 200 m² ebenfalls jeweils solche Radien gezogen, da diese Betriebe auch einen (rudimentären) Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung leisten. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung, die in einer Entfernung von bis zu 500 Metern zu einem solchen Einzelhandelsbetrieb wohnt, sich durch diesen zu Fuß mit Lebensmitteln versorgen kann. Im

⁴¹ Vgl. auch Karte A - 9, S. 127 im Anhang für eine größere Darstellung

⁴² In der Regel kann erst bei Lebensmittelbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 200 m² davon ausgegangen werden, dass das vorhandene Angebot die nahversorgungsspezifischen Bedarfe ausreichend abdeckt. Es ist jedoch nicht generell auszuschließen, dass auch kleinere Lebensmittelbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion insbesondere für (zumindest temporär) immobile Menschen haben.

konkreten Fall beeinflussen topographische, infrastrukturelle und andere räumliche Aspekte die tatsächliche Zugänglichkeit.

Karte 9: Nahversorgungssituation Gesamtstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Juli 2019. Kartengrundlage: Stadt Overath; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Karte 9 macht deutlich, dass bei Berücksichtigung aller Lebensmittelbetriebe rd. 36% der Einwohner von Overath fußläufig nahversorgt sind. Im Vergleich zu anderen Kommunen weist Overath damit eine eher unterdurchschnittliche räumliche Nahversorgung auf. Ursache hierfür ist im Wesentlichen das ausgedehnte, ländliche Stadtgebiet.

Die quantitativ relativ große Anzahl der räumlich nicht versorgten Einwohner stellt ein Defizit dar. Jedoch ist die jeweilige Einwohnerzahl angesichts der Standortanforderungen der Betreiber von Lebensmittelbetrieben - insbesondere hinsichtlich der Mantelbevölkerung im Standortumfeld und der Mindestverkaufsfläche - zu gering, um in diesen Stadtbezirken konventionelle Nahversorgungsangebote anzusiedeln. Darüber hinaus wird eine möglichst flächendeckende räumliche Nahversorgung durch die bestehenden Lebensmittelmärkte in den verschiedenen Standortlagen eingeschränkt.



6. ZIELKATALOG DES EINZELHANDELSKONZEPTES

Das vorhandene Baurecht ermöglicht auf der Basis der Baunutzungsverordnung die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Overath auf Grund städtebaulicher Zielsetzungen räumlich zu steuern. Auch wenn der neue § 34 (3) BauGB die Problematik ungewollter Entwicklungen in Innenbereichen reduziert, können die Kommunen dabei nur reaktiv handeln. Für eine aktive Steuerung sind Bebauungspläne und die entsprechenden Festsetzungen unerlässlich.

Voraussetzung für ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels ist ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Stadt Overath und der zentralen Versorgungsbereiche, wie dies bereits dem geltenden Einzelhandelskonzept von 2007 zugrunde gelegt ist.

Dementsprechend wurde der vorhandene Zielkatalog vor dem Hintergrund der Ist-Situation und den sonstigen Rahmenbedingungen überprüft und zum Teil angepasst.

ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER GRUNDZENTRALEN VERSORGFUNKTION

Ein bedeutendes Ziel für ein Einzelhandelskonzept ist die Erhaltung und Stärkung der durch die Landesplanung zugewiesenen zentralörtlichen Funktion als Grundzentrum. Die Stadt Overath nimmt ihre Funktion als Grundzentrum im Bereich des Einzelhandels derzeit nicht vollumfänglich wahr: Per Saldo sind Kaufkraftzuflüsse im kurzfristigen Bedarfsbereich nur im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel zu verzeichnen (vgl. Kap. 3.3). Insgesamt fließt hingegen per Saldo Kaufkraft aus Overath ab. Der Schwerpunkt sollte vorrangig auf der Erhaltung und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion liegen.

ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELS- UND FUNKTIONSVIELFALT IN DER INNENSTADT UND DEN SONSTIGEN ZENTRALEN VERSORGFUNKTIONSBEREICHEN

Neben der Zentralität - also der vorrangig quantitativen Komponente - soll auch die Vielfalt an Funktionen in der Innenstadt und den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen erhalten und gestärkt werden: Eine Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen sollte angestrebt werden.

Daneben sollte der Einzelhandel insbesondere in der Innenstadt von Overath von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die eigene Identität der Innenstadt formen.



ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER IDENTITÄT DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE

Die Identität eines Zentrums wird durch verschiedene Faktoren (Einzelhandels- und Dienstleistungsmix, Architektur etc.) geprägt, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Vor allem im Hinblick auf den zunehmenden kommunalen Wettbewerb und den Online-Handel ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung. Das äußere Erscheinungsbild (Städtebau und Architektur) einer Innenstadt bzw. eines zentralen Versorgungsbereiches gewinnt angesichts der zunehmenden Filialisierung im Handel und der damit verbundenen zunehmenden Uniformität der Waren- bzw. Geschäftspräsentation an Gewicht.

Die Innenstadt von Overath weist mit den inhabergeführten Fachgeschäften und dem Bahnhofplatz diesbezüglich gute Voraussetzungen auf.

ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER VERSORGENGSFUNKTION DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE

Die europäische Stadttradition weist der Innenstadt eine herausgehobene Funktion zu. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen auf die Innenstadt von Overath aber auch auf die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche zeigen den Stellenwert, den die Kommune dem Ziel der Entwicklung der Zentren bereits in der Vergangenheit zugemessen hat.

Das Ziel der Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt und der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche kann aus der Bedeutung des Einzelhandels für die Entwicklung der Innenstadt bzw. der sonstigen zentralen Bereiche abgeleitet werden: Hauptmotiv für den Besuch einer Innenstadt ist nach wie vor das Einkaufen.

VERKÜRZUNG DER WEGE ("STADT DER KURZEN WEGE")

Kompakte zentrale Versorgungsbereiche mit kurzen Wegen sind eine wichtige Voraussetzung für Dichte und Frequenz und damit unabdingbar für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger Räume.

Darüber hinaus ist, insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen, eine Stadt der kurzen Wege von wesentlicher Bedeutung, vor allem in Bezug auf die Nahversorgung. Dadurch wird überflüssiger Verkehr weitgehend vermieden und die entstehenden Umweltbelastungen reduziert.



ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER NAHVERSORGUNGSFUNKTION

Der Verkürzung der Wege dient auch die flächendeckende Versorgung der Einwohner mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs - insbesondere im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel: Es soll eine fußläufige Nahversorgung ermöglicht werden. Sowohl für die Bewohner der Kernstadt von Overath als auch für die Bewohner der Ortsteile sollten vorhandene Nahversorgungsangebote erhalten und gestärkt werden. In Siedlungsbereichen ohne Nahversorgung bzw. eingeschränkter Nahversorgung sollte eine Verbesserung der bestehenden Situation angestrebt werden (vgl. Kap. 8.3.4).

SCHAFFUNG VON INVESTITIONSSICHERHEIT (NICHT RENDITESICHERHEIT) INSGESAMT

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z.T. von der Stadt geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken "ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile" vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden.

Wenn also mit dem Einzelhandelskonzept ein Schutz der zentralen Versorgungsbereiche assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass dieser vor "unfairem Wettbewerb" geschützt werden soll. Ansonsten hat das Planungsrecht wettbewerbsneutral zu sein.

ENTSCHEIDUNGSSICHERHEIT FÜR STÄDTEBAULICH ERWÜNSCHTE INVESTITIONEN

Eng damit verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z.B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ebenfalls ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

SICHERUNG VON GEWERBEGEBIETEN FÜR HANDWERK UND PRODUZIERENDES GEWERBE

Ein weiteres wichtiges Ziel ist es, die mit Hilfe des Baurechtes geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, zur Verfügung zu stellen. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten.



7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMES

Das auf dem vorliegenden Gutachten basierende fortgeschriebene Einzelhandelskonzept soll die Basis für eine mittel- bis langfristige städtebaulich-funktionale Entwicklungskonzeption für den Einzelhandel in der Stadt Overath darstellen. Die zukünftige Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit insbesondere des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches wie auch der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kap. 4) hängt auch davon ab, ob, wo und in welcher Dimension weitere Einzelhandelsflächen angesiedelt werden. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, neben der Beschreibung der Ist-Situation im Einzelhandel (vgl. Kap. 3 bis 5), mögliche quantitative und räumliche Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen.

Zur Quantifizierung des Entwicklungsspielraumes wurde daher eine Verkaufsflächenprognose berechnet. Räumliche Entwicklungsperspektiven werden in Kap. 8.3 beschrieben.

7.1 METHODISCHES VORGEHEN

Die Methodik zur Berechnung der Verkaufsflächenprognose entspricht grundsätzlich der im Rahmen des Gutachtens von 2007 angewandten Methode.

Wesentliche Bestimmungsgründe der Verkaufsflächenprognose sind demzufolge wiederum die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung. Für die Ermittlung der branchenspezifischen Potenziale waren die allgemeinen, branchenbezogenen Trends im Einzelhandel zu berücksichtigen. Diese basieren u.a. auf den absehbaren Trends der Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 2.1), der Veränderung der Bevölkerungsstruktur und dem erreichten Ausstattungsgrad der Bevölkerung mit einzelnen Gütern⁴³.

Neben diesen nachfrageseitigen Determinanten sind allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel sowie angebotsseitige Veränderungen zu berücksichtigen. Dafür ist entscheidend, ob und inwieweit die Position der Stadt Overath im Hinblick auf ihr Einzelhandelsangebot gehalten bzw. gestärkt werden kann. Diese Positionierung der Stadt wiederum ist - zumindest teilweise - auch von der künftigen räumlichen Entwicklung abhängig.

⁴³ Vgl. z.B. Statistisches Bundesamt: Ausstattungsgrad privater Haushalte mit ausgewählten Gebrauchsgütern.



Der Entwicklungsspielraum wurde aus diesen ökonomischen Berechnungen abgeleitet. Die städtebaulich und funktional sinnvolle räumliche Verteilung dieser zusätzlichen Verkaufsflächen hängt einerseits von den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kap. 6 und Kap. 8.2) und andererseits von den verfügbaren Flächen (vgl. Kap. 8.3) ab. Der abgeleitete quantitative Entwicklungsspielraum ist einer räumlichen Steuerung zugänglich (während der Bestand kaum zu lenken ist⁴⁴).

Zur Darstellung der Prozesshaftigkeit der Entwicklungen wurden - wie 2007 - zwei Prognosehorizonte ausgewählt: Eine mittelfristige Perspektive bis zum Jahr 2025 sowie eine langfristige Prognose bis zum Jahr 2030.

Wegen der Unsicherheiten, mit denen Prognosen behaftet sind, wurden - ebenfalls wie 2007 - eine obere und eine untere Variante erarbeitet, sodass sich als Prognoseergebnis ein Entwicklungskorridor ergibt, der die Prognoseunsicherheiten reduziert (vgl. Kap. 7.2). Damit haben zu treffende Entscheidungen zugleich eine sicherere Grundlage.

Um die Gefahren nicht prognostizierbarer Einbrüche aufzuzeigen, wurden verschiedene Szenarien zugrunde gelegt (vgl. Kap. 7.1.2).

Da Apotheken und Betriebe des Lebensmittelhandwerks hinsichtlich ihrer Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, beschränkt sich die Prognose wiederum auf den Einzelhandel i.e.S.⁴⁵

7.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage

Als Hintergrund für die Entwicklung der Nachfrageseite ist die bisherige Einwohnerentwicklung von Bedeutung (vgl. Abb. 16). Diese stieg nach den Angaben des statistischen Landesamts Nordrhein-Westfalen im Zeitraum 1990 bis 2007 deutlich von rd. 23.900 auf rd. 27.225 Einwohner an, ging in den folgenden Jahren bis 2011 jedoch wieder auf rd. 26.800 Einwohner zurück (wobei der vergleichsweise deutliche Rückgang im Jahr 2011 auch auf den Übergang von der Fortschreibung der Volkszählungsdaten auf die Fortschreibung der Zensusdaten zurückgeführt werden kann. Bis 2015 ist nach den Angaben des statistischen Landesamts Nordrhein-Westfalen ein

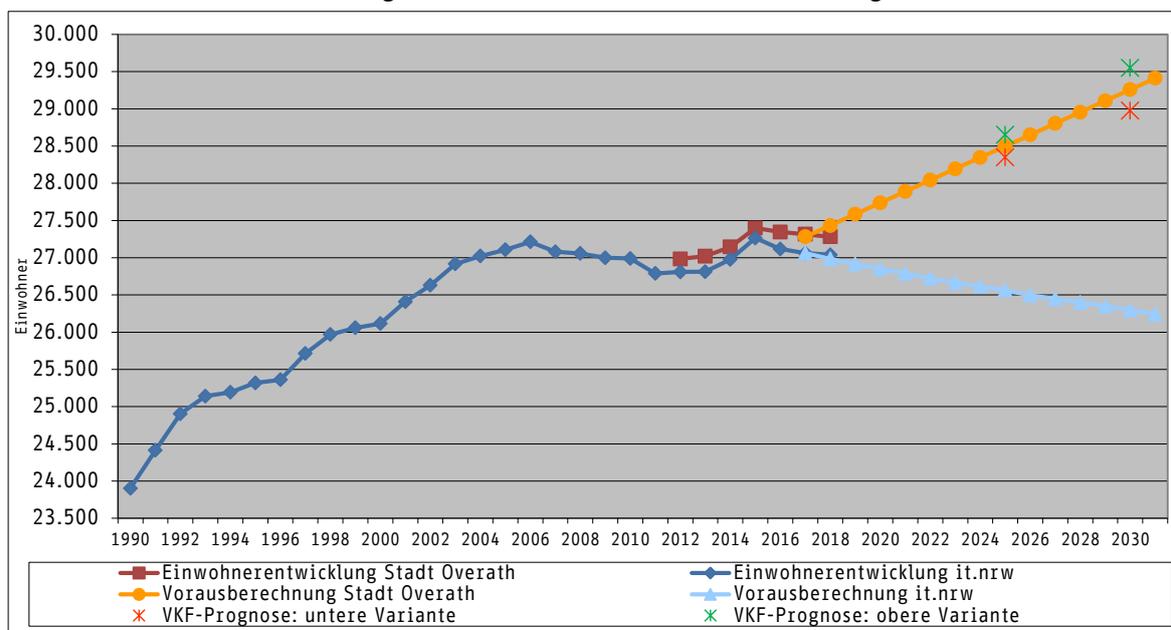
⁴⁴ Ausnahmen hiervon sind allenfalls durch eine freiwillige bzw. seitens der Verwaltung aktive Umsiedlung bestehender Einzelhandelsbetriebe möglich, wobei für den bisherigen Standort das Baurecht entsprechend geändert werden müsste.

⁴⁵ D.h. ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffe sowie Apotheken.

stetiger Anstieg der Einwohnerzahl auf rd. 27.775 Einwohner zu verzeichnen, gefolgt von einem Rückgang auf 27.050 Einwohner bis zum Jahr 2018. Nach den Angaben der Stadt Overath stieg die Bevölkerung bis zum Jahr 2015 in einem etwas höheren Maße auf rd. 27.400 Einwohner an und ging anschließend bis zum Jahr 2018 in einem geringeren Maße auf rd. 27.275 Einwohner zurück.

Als Grundlage für die künftige Einwohnerentwicklung wurde die Berechnung zur möglichen Bevölkerungsentwicklung der Stadt Overath herangezogen. Diese geht von einem potenziellen Anstieg der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2031 auf rd. 29.400 Einwohner aus. Für die Verkaufsflächenprognose wurde ein linearer Verlauf des Einwohnerzuwachses im Zeitraum 2017 bis 2031 veranschlagt.

Abb. 16: Einwohnerentwicklung in der Stadt Overath bis 2018 und Prognose bis 2031



Quelle: Statistisches Landesamt; Stadt Overath

Als Grundlage für die künftige Einwohnerentwicklung wurde ein Korridor gebildet, wobei dieser mit zunehmender zeitlicher Entfernung größer wird (+/-0,5% im Jahr 2025 und +/-1,0% im Jahr 2030). Darüber hinaus wurden die Prognosewerte auf 25 Einwohner gerundet, um die Prognosegenauigkeit zu verdeutlichen.

In der unteren Variante steigt die Einwohnerzahl der Stadt Overath bis zum Jahr 2025 auf rd. 28.350 Einwohner und bis zum Jahr 2030 weiter auf rd. 28.975 Einwoh-



ner an. In der oberen Variante steigt die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2025 auf rd. 28.650 Einwohner und erhöht sich bis zum Jahr 2030 weiter auf rd. 29.550 Einwohner (vgl. Tab. 4, S. 67).

Hinsichtlich der perspektivischen Einzelhandelsentwicklung ist festzustellen, dass es im Hinblick auf die anstehende Integration von Flüchtlingen, den Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Union und der derzeitigen Corona-Pandemie sowie deren jeweilige Auswirkung derzeit äußerst schwierig ist, verlässliche Prognosen hierzu abzugeben. Zu berücksichtigen ist dabei, dass auch in den vergangenen Jahren der Einzelhandel von gesamtwirtschaftlichen Zuwächsen nur teilweise profitieren konnte. Daher ist davon auszugehen, dass selbst bei fortdauerndem gesamtwirtschaftlichem Wachstum und einer Steigerung der Konsumausgaben dem Einzelhandel allenfalls leichte Umsatzsteigerungen bevorstehen. Auch bei Zunahme des privaten Verbrauches kann der Anteil einzelhandelsrelevanter Ausgaben weiter zurückgehen. Dabei muss zugleich berücksichtigt werden, dass die einzelnen Branchen von der Entwicklung in der Vergangenheit sehr unterschiedlich betroffen waren: In einigen Branchen waren auch in den "mageren Jahren" reale Umsatzzuwächse zu verzeichnen.

Für die Kaufkraftentwicklung wurde vor diesem Hintergrund

- bis 2030 in der unteren Variante eine Stagnation und
- in der oberen Variante in den ersten beiden Jahren ein jährlicher Zuwachs der einzelhandelsrelevanten Ausgaben je Einwohner um 0,5% und für den übrigen Zeitraum bis zum Jahr 2030 um 1,0% angenommen.

Explizit ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei diesen Werten um die Entwicklung des stationären Einzelhandels handelt; die zunehmende Bedeutung des Online-Handels (vgl. dazu Kap. 2.1.3) ist damit bereits berücksichtigt (vgl. aber auch Kap. 7.1.2).

Da übereinstimmend von allen Instituten eine weitere Abnahme des Anteiles der Ausgaben im Einzelhandel an den Einkommen prognostiziert wird, sind die getroffenen Annahmen zur Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gleichbedeutend mit der Unterstellung eines deutlich über diesen Werten liegenden gesamtwirtschaftlichen Wachstums.



Die Annahmen zur Entwicklung der Nachfrageseite und das sich daraus ergebende einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Stadt Overath sind in Tab. 4 als Übersicht dargestellt. Der Prognoserahmen wurde mit der projektbegleitenden Arbeitsgruppe diskutiert und abgestimmt.

Das Kaufkraftpotenzial liegt in der Stadt Overath im Jahr 2030 um rd. 7% bis 21% über dem aktuellen Niveau, d.h. zwischen rd. 185 und 208 Mio. €.

Für die Ableitung des Kaufkraftpotenziales nach Sortimenten wurden vorhersehbare Verschiebungen in der Nachfragestruktur berücksichtigt. Dieses ist tabellarisch im Anhang dargestellt (vgl. Tab. A - 7).

Tab. 4: Prognoserahmen

Kaufkraftentwicklung	untere Variante	obere Variante
Einwohner 2025	28.350	28.650
Einwohner 2030	28.975	29.550
Kaufkraftzuwachs 2019 - 2021 (p.a.)	0,0%	0,5%
Kaufkraftzuwachs 2021 - 2030 (p.a.)	0,0%	1,0%
Kaufkraftzuwachs 2019 - 2025	0,0%	5,1%
Kaufkraftzuwachs 2019 - 2030 insgesamt	0,0%	10,5%
Kaufkraft/ Einwohner (Overath) 2019 (ohne LM-HW, Apotheken)	6.377 €	
Kaufkraft/ Einwohner (Overath) 2025	6.377 €	6.703 €
Kaufkraft/ Einwohner (Overath) 2030	6.377 €	7.045 €
Kaufkraftpotenzial Overath 2019 in Mio.	172,6	
Kaufkraftpotenzial Overath 2025	180,8	192,0
Änderung gegenüber 2019	4,8%	11,3%
Kaufkraftpotenzial Overath 2030 in Mio.	185	208
Änderung gegenüber 2019	7%	21%

Quelle: Stadt Overath; Statistisches Landesamt; IFH Köln; eigene Berechnungen

7.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite

Es wird davon ausgegangen, dass Kaufkraftveränderungen zu veränderten Umsätzen führen und diese Umsatzveränderungen wiederum Auswirkungen auf die Verkaufsflächenentwicklung haben⁴⁶. Die Entwicklung ergibt sich somit aus dem zukünftigen

⁴⁶ Dies bedeutet, dass die ermittelte Entwicklung aus einer Nachfragebetrachtung abgeleitet wird. Dass daneben auch angebotsseitig zusätzlicher Flächenzuwachs entstehen kann - z.B. durch Anstren-



einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial bzw. aus den Umsatzerwartungen im Einzelhandel zu den jeweiligen Prognosezeitpunkten.

Für die Ermittlung der aus dem Kaufkraftpotenzial abzuleitenden Flächenentwicklung wurden zwei Prognoseszenarien - Entwicklungsprognose und Wettbewerbsprognose - berechnet. Ferner wurde - ausschließlich zum Vergleich - eine Status-quo-Prognose berechnet, um die Abhängigkeit der quantitativen Entwicklung vom Handeln in Overath aufzuzeigen.

- Die **Status-quo-Prognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Fortschreibung der bestehenden Rahmenbedingungen, d.h. die derzeit erreichten Bindungsquoten (vgl. Kap. 3.3, insbes. Abb. 4, S. 27 sowie Tab. 2, S. 28) werden fortgeschrieben: Die Umsatzentwicklung folgt der Nachfrageentwicklung im gleichen Ausmaß. Dies bedeutet, dass zusätzliche Einwohner Kaufgewohnheiten wie die derzeitigen Einwohner entwickeln.

Diese Prognosevariante dient *ausschließlich* der Identifikation desjenigen Teiles des Entwicklungsspielraumes, der auf die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung zurückzuführen ist. (Ohnehin ist diese Variante keinesfalls so zu verstehen, dass die entsprechende Entwicklung sozusagen "automatisch", ohne eigene Anstrengungen in Overath erreicht würde: Nichtstun ist gleichbedeutend mit einem relativen Zurückfallen, da andere nicht untätig sein werden. Auch das Halten der derzeitigen Kaufkraftbindung erfordert Anstrengungen.)

- Die **Entwicklungsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung, durch die die Versorgungssituation in Overath in den Sortimenten gestärkt werden kann, in denen derzeit nur vergleichsweise gering erscheinende und damit steigerungsfähige Bindungsquoten erreicht werden. Dies bedeutet, dass Reaktionen des Angebotes auf "freie Nachfragepotenziale" unterstellt werden.
 - Im kurzfristigen Bedarfsbereich sollte jede Stadt unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion in der Lage sein, ihre Einwohner selbst zu versorgen. Für die

gungen zur Vergrößerung des Einzugsbereiches, wie dies bei der Ansiedlung eines Magnetbetriebes erreicht werden könnte - sei hier angemerkt.



Sortimente, bei denen der Selbstversorgungswert von 100% nicht erreicht wird (vgl. Abb. 4, S. 27), wird - wie 2007 - in der oberen Variante eine erreichbare Steigerung der Bindungsquote auf 100% angenommen.

In der unteren Variante wird jedoch in den Sortimenten Drogerie/ Parfümerie, Papier, Bürobedarf, Schreibwaren/ Zeitungen, Zeitschriften und Blumen/ Zoo eine entsprechende Steigerung auf Grund der derzeitigen Bindungsquoten eine erreichbare Bindungsquote von nur 75% unterstellt.

- Für den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich wurden - in Anlehnung an die Methodik von 2007 - maximal eine Steigerung der sortimentsweisen Bindungsquoten auf 75% unterstellt.

Ausnahmen erfolgen in den Sortimenten, in denen eine entsprechende Steigerung als zu anspruchsvoll anzusehen wäre:

- In den Sortimenten Bekleidung und Zubehör, Schuhe/ Lederwaren, Bücher, Foto/ Optik, Medien, Elektro/ Leuchten und Möbel wurde vor dem Hintergrund der Bestandsbindungsquoten und teilweise auch der Bedeutung des Online-Handels erreichbare Bindungsquoten von jeweils 40% in der unteren Variante bzw. 50% in der oberen Variante unterstellt.
- Im Sortiment Spielwaren wurde auf Grund der derzeitigen sehr niedrigen Bindungsquote und der Bedeutung des Online-Handels in diesem Sortiment eine erreichbare Bindungsquote von nur 25% in der unteren Variante bzw. 33% in der oberen Variante angenommen.

Um zu berücksichtigen, dass die Steigerung der Bindungsquoten in einem längerfristigen Prozess erfolgt, wurde jeweils angenommen, dass die entsprechenden Steigerungen bis zum Jahr 2030 erreicht werden können. In denjenigen Sortimenten, in denen derzeit bereits höhere Bindungsquoten erreicht werden, wurde unterstellt, dass diese auch zukünftig gehalten werden können, sodass dieser Teilbereich der Status-quo-Prognose entspricht.

Für die im Jahr 2030 zu erwartende Gesamtbindungsquote bedeuten die Änderungen, dass diese gegenüber dem derzeitigen Niveau von rd. 77% (ohne Apotheken und Lebensmittelhandwerk) relativ geringfügig auf rd. 83% bis 88% (untere bzw. obere Variante) ansteigen wird.

- Die **Wettbewerbsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren bei ebenfalls ergriffenen Maßnahmen zur Verbesse-



rung der Einzelhandelsentwicklung, allerdings unter der Annahme ungünstiger, aber nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen (politische Ereignisse, stärkerer Bedeutungszuwachs des Internets als unterstellt, erhöhter Wettbewerb mit den Nachbargemeinden o.ä.). Dabei wurde von einem Umsatzrückgang um 10% gegenüber dem bei der Entwicklungsprognose erreichbaren Niveau ausgegangen.

Bei sämtlichen voranstehend beschriebenen Prognosevarianten wurde angenommen, dass die Flächenleistungen lediglich bei positiverer wirtschaftlicher Entwicklung (obere Variante) in den kommenden Jahren wieder geringfügig ansteigen werden⁴⁷. Bei einer Entwicklung entsprechend der unteren Variante ist hingegen kein Anstieg der Flächenleistungen zu erwarten.

Im Hinblick auf die getroffenen Annahmen kann es dabei nicht ausschließliches Ziel sein, quantitativ eine bestimmte (Steigerung der) Kaufkraftbindung zu erreichen. Vielmehr lautet die Leitfrage nach Ermittlung des Entwicklungsspielraumes, wo vor dem Hintergrund einer langfristigen Erhaltung und Steigerung der Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung insbesondere nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden sollte (vgl. hierzu Kap. 8.2).

Einschränkend ist zu bemerken, dass die Bindungsquoten nur gehalten bzw. gesteigert werden können, wenn eine hohe Identifikation mit Overath und insbesondere mit der Innenstadt, ein attraktives Angebot des Einzelhandels sowie - insbesondere in der Innenstadt - eine gute funktionale Mischung (auch hinsichtlich Dienstleistungen und Gastronomie) erreicht bzw. gehalten werden kann. Dies verdeutlicht die Abhängigkeit des Entwicklungsspielraumes vom Handeln in der Stadt.

⁴⁷ Nach dem bundesweiten Rückgang der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten in den vergangenen Jahren - auch wenn dieser sich in Overath nicht entsprechend gezeigt hat - ist zu erwarten, dass bei positiver wirtschaftlicher Entwicklung - vor einer Ausweitung der Flächen - zunächst die Produktivitäten steigen werden.



7.2 PROGNOSEERGEBNISSE

7.2.1 Entwicklungsspielräume insgesamt

Aus den branchendifferenzierten Kaufkraftprognosen und der sich daraus ergebenden Umsatzentwicklung wurden, unter Berücksichtigung der Entwicklung der Flächenproduktivität, **Verkaufsflächenpotenziale** für die Stadt Overath prognostiziert.

Der **Entwicklungsspielraum** ergibt sich aus der Differenz von Potenzial und vorhandener Fläche und ist eine Netto-Größe⁴⁸. Infolge

- des insbesondere bei der Wettbewerbsprognose in einigen Sortimenten angenommenen Rückgangs der Kaufkraftbindung,
 - der zu erwartenden Verschiebungen in der Nachfragestruktur sowie
 - der in der oberen Variante angenommenen Steigerung der Flächenleistungen
- können sich in einzelnen Sortimenten rechnerisch auch negative Werte ergeben. Hier wurde unterstellt, dass diese *nicht* zu einem tatsächlichen Abschmelzen der vorhandenen Verkaufsfläche führen, sondern der Umsatzrückgang zu einem Rückgang (bzw. zu einer geringeren Steigerung) der Flächenleistung führt.

Der auf diese Weise abgeleitete Entwicklungsspielraum ist insofern wettbewerbsneutral, als davon ausgegangen werden kann, dass der bestehende Einzelhandel bei einer über den Prognosezeitraum verteilten Realisierung der zusätzlichen Verkaufsflächen keine Einbußen erfahren muss: Er ist vorrangig auf **nachfrageseitige** Änderungen zurückzuführen.

Sofern bereits ein Angebot vorhanden ist - und dies ist in allen Sortimenten in Overath der Fall - kann dieser Spielraum auch für Geschäftserweiterungen genutzt werden. Insofern ist der sortimentspezifische Spielraum nicht auf seine wirtschaftliche Tragfähigkeit hin zu prüfen.

Tab. 5 zeigt den rechnerisch ermittelten Flächenspielraum für die Stadt Overath für die **Entwicklungsprognose**.

⁴⁸ In der Zwischenzeit, d.h. nach der Befragung im Juli 2019 auftretende Abgänge von Flächen, die nicht weiter mit Einzelhandel belegt sind/ werden, ergeben einen darüber hinausgehenden (Brutto-)Entwicklungsspielraum.



**Tab. 5: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bzw. 2030 bei Entwicklungsprognose
- Angaben auf 25 m² gerundet**

Sortiment	Jahr	2025		2030	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		400	1.000	650	1.800
Drogerie/ Parfümerie		325	700	600	1.350
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		100	225	200	450
Blumen/ Zoo		125	425	200	825
kurzfristiger Bedarf		950	2.350	1.650	4.425
Bekleidung und Zubehör		350	775	600	1.450
Schuhe/ Lederwaren		75	225	150	450
Sport/ Freizeit		125	200	200	350
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		150	250	250	450
Bücher		25	75	50	125
GPK/ Geschenke/ Hausrat		125	200	250	400
Haus-/ Heimtextilien		500	550	925	1.050
mittelfristiger Bedarf		1.350	2.275	2.425	4.275
Uhren/ Schmuck		50	75	100	125
Foto/ Optik		50	125	100	250
Medien		100	275	200	525
Elektro/ Leuchten		200	375	350	700
Teppiche/ Bodenbeläge		50	125	75	250
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente		550	1.150	800	2.025
Möbel		800	1.500	1.350	2.800
Sonstiges		125	175	200	325
langfristiger Bedarf		1.925	3.800	3.175	7.000
Summe		4.225	8.425	7.250	15.700

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Berechnungen

Unter den dargestellten Rahmenbedingungen ergibt sich bis 2025 ein Entwicklungsspielraum von rd. 4.225 bis 8.425 m². Bis zum Jahr 2030 erhöht sich dieser Spielraum auf insgesamt rd. 7.250 bis 15.700 m². Eine Realisierung der bis 2030 errechneten Entwicklungsspielräume entspräche im Vergleich zur derzeitigen Verkaufsfläche (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) von rd. 39.875 m² einer Steigerung um rd. 18% bis 39%. Pro Jahr bedeutet dies - über alle Sortimente hinweg betrachtet - einen Zuwachs von rd. 650 bis 1.425 m².

Diese Spannweite zeigt, welche Bedeutung die - mit Ausnahme der Einwohnerentwicklung - außerhalb des Einflussbereiches der Stadt Overath liegenden Entwicklungen auf die potenzielle Flächenentwicklung haben.



Wird dieses Ergebnis mit dem Flächenspielraum der Status-quo-Prognose verglichen (rd. 2.600 bis 6.575 m² bis zum Jahr 2030; vgl. Tab. A - 8), so zeigt sich, dass in der unteren Variante knapp 65% und in der oberen Variante gut 60% des Entwicklungsspielraumes auf eine verbesserte Kaufkraftbindung zurückzuführen ist.

Dies zeigt wiederum, welche Bedeutung die - zum größten Teil - im Einflussbereich der Stadt Overath (einschließlich der Einzelhändler) liegenden Entwicklungen auf die mögliche Flächenentwicklung haben.

**Tab. 6: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bzw. 2030 bei Wettbewerbsprognose
- Angaben auf 25 m² gerundet**

Sortiment	Jahr	2025		2030	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	350	---	525
Drogerie/ Parfümerie		250	575	450	1.125
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		75	200	150	375
Blumen/ Zoo		50	325	75	625
kurzfristiger Bedarf		375	1.450	675	2.650
Bekleidung und Zubehör		225	600	375	1.125
Schuhe/ Lederwaren		50	175	75	325
Sport/ Freizeit		50	125	50	200
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		125	200	225	400
Bücher		25	50	25	100
GPK/ Geschenke/ Hausrat		50	125	75	225
Haus-/ Heimtextilien		425	475	800	925
mittelfristiger Bedarf		950	1.750	1.625	3.300
Uhren/ Schmuck		25	50	50	100
Foto/ Optik		50	100	75	200
Medien		75	200	125	400
Elektro/ Leuchten		125	300	250	575
Teppiche/ Bodenbeläge		---	25	---	75
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente		---	475	---	675
Möbel		600	1.225	975	2.275
Sonstiges		50	100	75	200
langfristiger Bedarf		925	2.475	1.550	4.500
Summe		2.250	5.675	3.850	10.450

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen



Sollte der Einzelhandelsumsatz wegen nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen um 10% einbrechen (**Wettbewerbsprognose**), so reduziert sich der Verkaufsflächenspielraum gegenüber der Entwicklungsprognose bis zum Jahr 2030 um annähernd die Hälfte in der unteren Variante bzw. um rd. ein Drittel in der oberen Variante rd. 3.850 bis 10.450 m², sofern Umsatzrückgänge ohne Verkaufsflächenrückgänge hingenommen würden (vgl. Tab. 6). Gegenüber der aktuellen Gesamtverkaufsfläche stellt dies immerhin noch eine Steigerung um rd. 10% bis 26% dar.

Dies verdeutlicht die Abhängigkeit des Einzelhandels in Overath von Faktoren, die nicht im Einflussbereich der Stadt und ihrer Akteure liegen.

Eine Ausweitung der Flächen über den prognostizierten Entwicklungsspielraum hinaus ist nur dann ohne Verdrängung des bestehenden Einzelhandels möglich, wenn diese die Attraktivität des Einzelhandels in der Stadt Overath derart erhöht, dass über die hier angenommenen künftigen Bindungsquoten hinaus weitere Kaufkraft in die Stadt gezogen bzw. die örtliche Kaufkraft stärker durch den örtlichen Einzelhandel gebunden werden kann.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose (vorrangiges Prognoseszenario) über alle Sortimente hinweg betrachtet von einem Entwicklungsspielraum von rd. 650 bis 1.425 m² pro Jahr auszugehen ist.

Sofern eine Entwicklung entsprechend der Wettbewerbsprognose erfolgen sollte, reduziert sich der jährliche Spielraum, selbst bei Ergreifen von Maßnahmen zur Steigerung der Kaufkraftbindung, auf nur noch rd. 350 bis 950 m² - wobei angenommen wurde, dass es bei einem rechnerischen Verkaufsflächenrückgang nicht zu einem tatsächlichen Rückgang der Verkaufsfläche kommt.

Diese Ergebnisse unterstreichen die Notwendigkeit, die räumliche Einzelhandelsentwicklung konsequent an den Zielen (vgl. Kap. 6) auszurichten.

Das Ergebnis der Prognose ist lediglich ein **Orientierungswert** für die künftige Einzelhandelsentwicklung: Die abgeleiteten Werte stellen weder Ziele noch einen



"Deckel" für die künftige Entwicklung des Einzelhandels dar. Außerdem erfordert die teilweise unterstellte Steigerung der Bindungsquoten bei der Entwicklungs-, aber auch der Wettbewerbsprognose eine Änderung von Kaufkraftströmen; diese erfolgt in einem längerfristigen Prozess.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der prognostizierte Spielraum im Laufe von mehr als einem Jahrzehnt entsteht und nicht in vollem Umfang zum jetzigen Zeitpunkt realisiert werden kann. Ansonsten entsteht die Gefahr, dass die damit verbundene zusätzliche Konkurrenz - entgegen den für die Prognose getroffenen Annahmen - auch zu einer Verdrängung bestehenden Einzelhandels führen könnte.

Allerdings bedeutet die Realisierung eines konkreten Projektes regelmäßig (ab einer bestimmten Größe) auch eine **angebotsseitige** Änderung: Durch die damit zunehmende Attraktivität des Einzelhandels kann i.d.R. davon ausgegangen werden, dass auch Kaufkraftzuflüsse nach Overath gesteigert bzw. Kaufkraftabflüsse aus Overath reduziert werden. Entsprechend kann bei der Realisierung eines neuen Projektes nicht einfach die neu realisierte Verkaufsfläche vom prognostizierten Entwicklungsspielraum abgezogen werden.

7.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraumes

Die in Kap. 7.2.1 dargestellten Gesamt-Prognosewerte sind nur bedingt von Interesse. Wesentlich bedeutsamer ist die Frage, an welchen Stellen die räumliche Realisierung dieses Entwicklungsspielraumes erfolgen sollte (vgl. Kap. 8.3).

Bei der räumlichen Verteilung des für Overath insgesamt ermittelten Flächenspielraumes sind insbesondere die Zielsetzungen einer Funktionserhaltung und -stärkung der zentralen Versorgungsbereiche - insbesondere des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches - sowie der Erhaltung und Stärkung der Nahversorgung zu berücksichtigen (vgl. Kap. 6). Entsprechend diesen Zielen, sollte an nicht integrierten Standorten auch künftig kein zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen werden (vgl. Kap. 8.1 sowie Kap. 8.2.1).

Um aufzuzeigen, für welche Standortbereiche der prognostizierte Entwicklungsspielraum genutzt werden kann, ist im Folgenden dargestellt, wie sich der prognostizierte Entwicklungsspielraum überschlägig auf die nahversorgungsrelevanten Sor-



timente (kurzfristiger Bedarf), die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (mittelfristiger Bedarf und Teile des langfristigen Bedarfes) sowie auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente verteilt. Dabei wird lediglich auf die Ergebnisse der Entwicklungsprognose eingegangen (vgl. Tab. 5, S. 72).

- Im Bereich der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** ergibt sich bis zum Jahr 2030 ein Entwicklungsspielraum von rd. 1.650 bis 4.425 m². Dieser sollte möglichst wohnortnah realisiert werden.

Von diesem Entwicklungsspielraum entfallen über den gesamten Prognosezeitraum von mehr als einem Jahrzehnt maximal rd. 1.800 m² auf den Bereich **Nahrungs-/ Genussmittel**: Damit könnten bis zum Jahr 2030 maximal ein bis zwei zusätzliche Lebensmittelbetriebe angesiedelt werden; darüber hinaus kann der Spielraum auch für Erweiterungen bestehender Betriebe genutzt werden. Demzufolge besteht Potenzial für eine Verbesserung der Nahversorgungssituation, wenn es zu einer positiveren Entwicklung der Rahmenbedingungen kommt, wobei die Stadt am ehesten Einfluss auf die Einwohnerentwicklung nehmen kann. Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie beträgt der Entwicklungsspielraum maximal rd. 1.350 m², was für eine Ansiedlung von maximal zwei weiteren Drogeriemärkten hinreichend ist; auch dieser Spielraum kann zumindest teilweise durch Erweiterungen im Bestand in Anspruch genommen werden.

Bei schlechterer Entwicklung des Prognoserahmens ist hingegen in den beiden für die Grund-/ Nahversorgung im besonderen Maße bedeutsamen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie nur im geringen Umfang eine wettbewerbsneutrale Ansiedlung zusätzlicher Angebote möglich.

- Im Bereich der **sonstigen zentrenrelevanten Sortimente** entsteht bis zum Jahr 2030 ein Entwicklungsspielraum von rd. 2.825 bis 5.175 m². Entsprechende Angebote sollten insbesondere im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt untergebracht werden (vgl. Kap. 8.3).

Wird dieser Entwicklungsspielraum mit der derzeitigen Verkaufsfläche des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches (rd. 4.325 m²; vgl. Tab. 3, S. 41) verglichen, so zeigt sich, dass die Frage der Ansiedlung und Unterbringung zusätzlicher Betriebe in dieser Größenordnung zu klären ist, um das Potenzial für die Stärkung dieses zentralen Versorgungsbereiches zu nutzen.



- Im Bereich der **nicht zentrenrelevanten Sortimente** (v.a. bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente und Möbel) ergibt sich bis zum Jahr 2030 ein Entwicklungsspielraum von rd. 2.775 bis 6.100 m². Zwar ist bei diesem Teil des Entwicklungsspielraumes die räumliche Komponente von nachgeordneter Bedeutung, aber bei einer Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere an nicht integrierten Standorten, ist auf die, häufig von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment angebotenen, zentrenrelevanten Randsortimente zu achten (vgl. Kap. 8.2.2).

7.2.3 Fazit Prognoseergebnis

Insgesamt ergibt sich nach der Entwicklungsprognose bis 2030 ein Entwicklungsspielraum von 7.250 bis 15.700 m² Verkaufsfläche. Bei einem unerwarteten Einbruch entsprechend der Annahmen der Wettbewerbsprognose reduziert sich dieser auf rd. 3.850 bis 10.450 m² - sofern es in diesem Fall nicht zu einem Abgang von Verkaufsflächen in einzelnen Sortimentsbereichen kommt. **Dies unterstreicht die Notwendigkeit, die räumliche Einzelhandelsentwicklung weiterhin konsequent an den Zielen (vgl. Kap. 6) auszurichten.**

Die Prognoseergebnisse zeigen, dass ein signifikantes Potenzial zur Verbesserung der Nahversorgungssituation bei einer positiven Entwicklung der Rahmenbedingungen besteht: Langfristig - d.h. bis zum Jahr 2030 - ist in diesem Fall die wettbewerbsneutrale Ansiedlung von maximal ein bis zwei zusätzlichen Lebensmittelbetrieben bzw. zwei Drogeriemärkten möglich. Bei einer schlechteren Entwicklung des Rahmens ist im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel allenfalls ein Potenzial für einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb - sowie für einen zusätzlichen Drogeriemarkt - zu verzeichnen.

Bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten besteht insbesondere bei einer positiven Einwohner- und Kaufkraftentwicklung der Rahmenbedingungen ein deutlicher Entwicklungsspielraum zur Stärkung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches, wobei die räumliche Unterbringung entsprechender Angebote zu klären ist.

Bei der Realisierung zusätzlicher Verkaufsflächen sollte berücksichtigt werden, dass

- die Prognosewerte lediglich Orientierungswerte darstellen,



- bei deutlich mehr Verkaufsfläche Umsatzumverteilungen zu erwarten sind,
- Ansiedlungen nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Angebote an städtebaulich "richtigen" Standorten erfolgen sollten und
- eine kurzfristige Realisierung des gesamten, bis zum Jahr 2030 ermittelten Entwicklungsspielraumes vermieden werden sollte.



8. INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG

In diesem Kapitel wird ein planerisches Konzept erarbeitet, durch das eine räumliche Lenkung des Einzelhandels ermöglicht - und damit ein wichtiger Teil der Zentrenentwicklung langfristig gesichert - werden kann.

Für die planerische Umsetzung des Konzeptes werden die Steuerungsinstrumente dargestellt. Wichtiger Bestandteil dieses Konzeptes ist die auf die Stadt Overath abgestimmte **Sortimentsliste**, die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente unterscheidet (vgl. Kap. 8.1.3). Dabei wurde die bisherige Liste von 2007 auf Grundlage der Bestandserhebung hinsichtlich der zukünftigen Einstufung der Sortimente überprüft, wobei wiederum auch allgemeine Kriterien zur Einstufung von Sortimenten hinzugezogen wurden.

Auf Grundlage der aktuellen Ist-Situation (Kap. 3ff.) werden vor dem Hintergrund der Ziele (Kap. 6), des aktuell ermittelten quantitativen Entwicklungsspielraums (vgl. Kap. 7.2) und der auf den Zielen basierenden **Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** (vgl. 8.2) **räumliche Entwicklungsmöglichkeiten** für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt abgeleitet (vgl. Kap. 8.3.1). Diese sollen die spezifischen Erfordernisse des Einzelhandels berücksichtigen und die dargestellten Ziele unterstützen. Darüber hinaus werden, abgeleitet aus der Stärken-Schwächen-Analyse, Empfehlungen zur städtebaulichen Entwicklung aufgezeigt.

Neben den Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche werden Möglichkeiten zur **Verbesserung der Nahversorgungssituation** dargestellt (vgl. Kap. 8.3.4).

Abschließend wird ein **Verfahrensvorschlag** unterbreitet, welcher ein verwaltungstechnisches und politisches Umsetzen des Planungskonzeptes ermöglicht (vgl. Kap. 8.4). Auf Grund der Erfahrungen aus vergleichbaren Untersuchungen werden Formulierungen für bauplanungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen vorgeschlagen.



8.1 ÜBERPRÜFUNG DER SORTIMENTSLISTE

Als Basis für die räumliche Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist es notwendig, eine Sortimentsliste zu erstellen, welche nach nahversorgungsrelevanten⁴⁹, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet⁵⁰.

Für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist zu beachten, dass die Übertragung einer allgemeinen Sortimentsliste rechtlich nicht ausreichend ist. Dies entspricht der Maßgabe und den Erkenntnissen, nach denen das Büro Dr. Acocella seit seinem Bestehen (1993) arbeitet.

In Nordrhein-Westfalen ist durch den Landesentwicklungsplan vorgegeben, welche Sortimente zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant sind. Darüber hinaus kann die jeweilige Stadt/ Gemeinde weitere Sortimente als zentrenrelevant festlegen⁵¹. Eine solche "ortstypische" Sortimentsliste liegt für die Stadt Overath bereits vor. Diese wurde vor dem Hintergrund der aktuellen Verteilung der Sortimente in Overath überprüft und angepasst.

8.1.1 Kriterien

Wie 2007 wurde der folgende Kriterienkatalog für die Zuordnung der Sortimente herangezogen, der sich auf Grund zahlreicher Erfahrungen herausgebildet hat:

Zentrenrelevant sind Sortimente, die

- täglich oder wöchentlich nachgefragt werden - kurzfristiger Bedarf; diese Sortimente sind zugleich auch **nahversorgungsrelevant**, was eine zusätzliche Kategorie darstellt (s.u.);
- eine bestimmte Funktion am Standort erfüllen - z.B. als Frequenzbringer;
- vom Kunden gleich mitgenommen werden können ("Handtaschensortiment");
- einer zentralen Lage bedürfen, weil sie auf Frequenzbringer angewiesen sind;
- Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen;
- für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind;

⁴⁹ Nahversorgungsrelevante Sortimente sind dabei immer auch zentrenrelevant.

⁵⁰ Vgl. VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05, ferner bereits Birk (1988), a.a.O., S. 288.

⁵¹ Vgl. Landesentwicklungsplan NRW, Ziel 6.5-2.

- im zentralen Versorgungsbereich am stärksten vertreten sind.

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- dienen der fußläufigen, wohnungsnahen Grundversorgung; eine Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches - aber innerhalb von Wohnlagen - kann daher sinnvoll sein;
- sind immer auch zentrenrelevant, sonstige zentrenrelevante Sortimente sind hingegen nicht nahversorgungsrelevant.

Nicht zentrenrelevant dagegen sind vor allem Sortimente, die

- die zentralen Standorte nicht prägen;
- auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. wegen der Notwendigkeit eines Pkw-Transportes überwiegend an gewerblichen Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe);
- auf Grund ihres hohen Flächenbedarfes nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z.B. Möbel);
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in der Stadt Overath

Neben funktionalen Bedeutungen einzelner Sortimente wird *auch* die momentane räumliche Verteilung des Angebotes in der Stadt zur Einstufung der Sortimente herangezogen. Dabei dürfen, städtebaulich begründet, auch solche Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden, die heute nicht mehr/ noch nicht in den zentralen Versorgungsbereichen zu finden sind: Solche Sortimente können an Standorten außerhalb mit dem Ziel ausgeschlossen werden, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität den Zentren zuzuführen⁵².

Verteilung zentrenrelevanter Sortimente

In Abb. 17 wird die Verteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Overath gezeigt.

Die innerstädtischen Leitsortimente wie **Bekleidung, Schuhe, Bücher und Uhren/ Schmuck** werden überwiegend in der Innenstadt angeboten. Da diese Sortimente wichtige Frequenzbringer für die Innenstadt sind und auch die weiteren, oben genannten Kriterien zentrenrelevanter Sortimente erfüllen, wird empfohlen diese

⁵² Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04.



auch weiterhin als zentrenrelevant einzustufen. Das Sortiment **Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen** (Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Bilderahmen) kann zu einem vielfältigen Angebotsmix in der Innenstadt beitragen. Demzufolge und entsprechend seiner räumlichen Verteilung soll es weiterhin als zentrenrelevant eingestuft werden. Bei dem Sortiment **Musikinstrumente, Musikalien und Zubehör**, das in Overath derzeit überwiegend an sonstigen integrierten Standorten angeboten wird, handelt es sich um ein klassisches innenstadtrelevantes Sortiment. Entsprechend sollte es auch weiterhin als zentrenrelevant eingestuft werden.

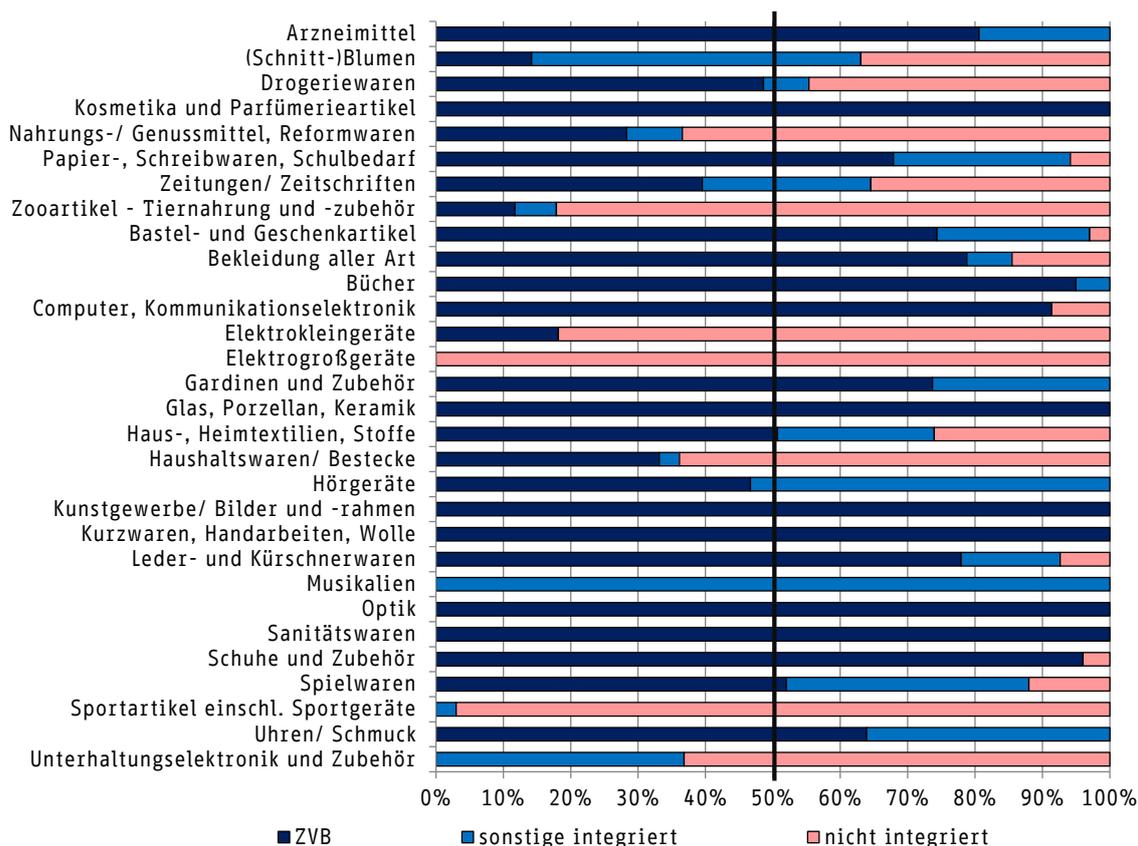
Einige Sortimente, u.a. **Elektrokleingeräte, Haushaltswaren/ Bestecke, Sportartikel einschl. -großgeräte** werden zwar hauptsächlich an nicht integrierten Standorten angeboten, erfüllen jedoch ebenfalls die oben genannten Kriterien zentrenrelevanter Sortimente. Angebote dieser Sortimente in der Innenstadt, würden für zusätzliche Impulse in der Innenstadt sorgen und sollten daher auch weiterhin als zentrenrelevant eingestuft werden. Mit Ausnahme von Sportgroßgeräten sind die genannten Sortimente ohnehin nach Anlage 1 des LEP NRW als zentrenrelevant einzustufen. Entsprechend Anlage 1 LEP NRW sollen **Sportgroßgeräte** zukünftig als nicht zentrenrelevant eingestuft werden. Um Definitionsprobleme zu vermeiden, was ein Sportgroßgerät in Abgrenzung zu sonstigen Sportartikeln ist, könnte auf die Notwendigkeit eines Pkw-Transportes abgestellt werden (ein Tennisschläger ist z.B. kein Sportgroßgerät).

Elektrogroßgeräte sind in Overath bislang als zentrenrelevant eingestuft. Da eine entsprechende Ansiedlung von Betrieben in der Innenstadt, die allein dieses Sortiment führen, weiterhin kaum möglich erscheint und sie für eine attraktive Innenstadt nicht zwingend erforderlich sind, wird vorgeschlagen, Elektrogroßgeräte, entsprechend ihrer räumlichen Verteilung (in Overath ausschließlich an nicht integrierten Standorten) zukünftig den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen.

Das Sortiment **Campingartikel** sollte zukünftig entsprechend der räumlichen Verteilung in Overath als nicht zentrenrelevant eingestuft werden. Große Teile der in entsprechenden Fachgeschäften angebotenen Sortimente müssen ohnehin anderen Sortimenten zugeordnet werden (z.B. Haushaltswaren, Bekleidung), die eindeutig

zentrenrelevant sind. Ebenso wie Campingartikel sind auch **Angel-, Jagdartikel/ Waffen** als Teilsortimente von Sportartikeln laut LEP NRW von den zentrenrelevanten Sortimenten ausgenommen. Zukünftig sollen diese entsprechend als nicht zentrenrelevant eingestuft werden. Davon ausgenommen bleiben Angel- und Jagdbekleidung, welche den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet bleiben.

Abb. 17: Rechnerische Sortimentsliste - Verteilung sonst. zentrenrelevante Sortimente



ZVB = zentraler Versorgungsbereich

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Juli 2019

Auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente **Nahrungs-/ Genussmittel** und **Zooartikel - Tiernahrung und Zubehör** werden derzeit hauptsächlich an nicht integrierten Standorten angeboten. Da es sich dabei jedoch um Sortimente handelt, die täglich bzw. wöchentlich nachgefragt werden und somit eine wichtige Frequenzbringerfunktion aufweisen, sollten diese möglichst auch in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. ausnahmsweise in sonstigen Wohnlagen (vgl. Kap. 8.2.1) angeboten werden. Nahrungs-/ Genussmittel sind dabei ohnehin nach Anlage 1 LEP NRW als zentren- bzw. nahversorgungsrelevant einzustufen. Zooartikel - Tiernah-



rung und Zubehör wird häufig auch als Randsortiment in Lebensmittelbetrieben angeboten und ist wesentlicher Bestandteil des Nahversorgungsangebotes. Zumal Haustiere häufig "Ansprechpartner" und "Bezugsperson" älterer, mobilitätseingeschränkter Menschen sind, sollte das Sortiment Zooartikel - Tiernahrung und Zubehör den zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet werden.

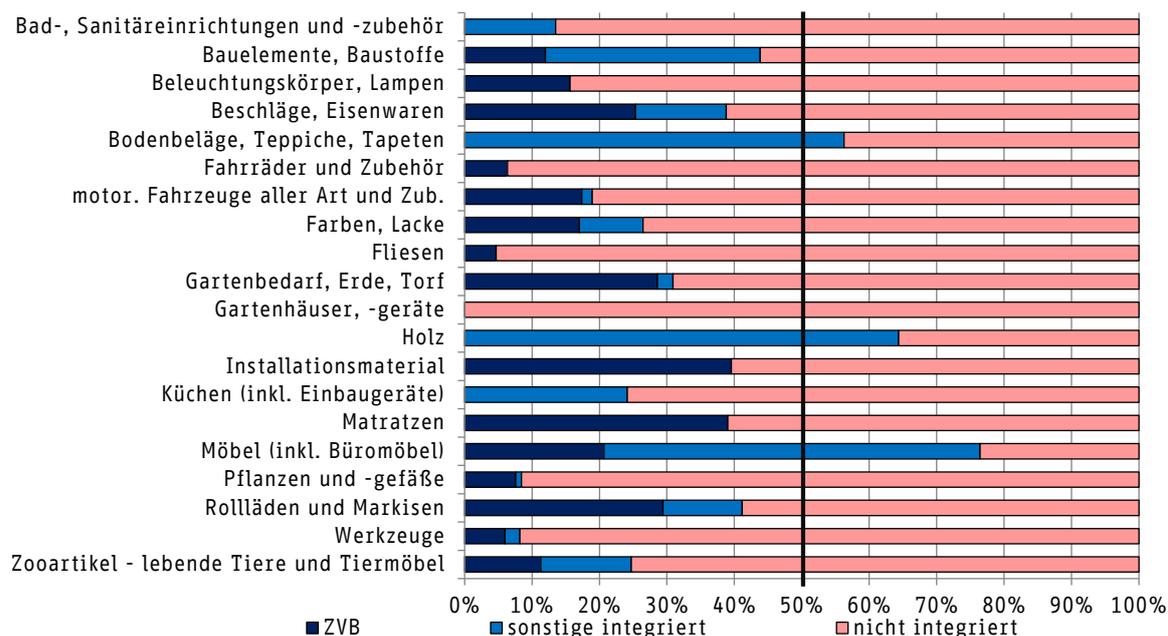
Das Sortiment **Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf** wurde in Overath bislang den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet. Auf Grund des Entwurfes des neuen Einzelhandelserlasses NRW⁵³ können jedoch die in Anlage I LEP NRW als zentrenrelevant eingestuft Sortimente im Hinblick auf die Ausnahmeregelung zu Ziel 6.5-2 nicht gleichzeitig den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet werden. Entsprechend wird das Sortiment, das laut Anlage 1 zentrenrelevant ist, zukünftig den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Von dieser Regelung ist auch das Sortiment **Arzneimittel** betroffen (medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel). Entsprechend werden Arzneimittel zukünftig den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten unter der Bezeichnung **medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel** zugeordnet. Die Bezeichnung Sanitätswaren entfällt, da das entsprechende Sortiment durch medizinische, orthopädische Artikel abgedeckt ist.

Verteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente

Abb. 18 zeigt die Verteilung der nicht zentrenrelevanten Sortimente. Dabei ist festzustellen, dass die meisten, der bisher als nicht zentrenrelevant eingestuften Sortimente, funktionsadäquat an nicht integrierten Standorten angesiedelt sind.

⁵³ Einzelhandelserlass NRW, Entwurfsstand 22.01.2020

Abb. 18: Rechnerische Sortimentsliste - Verteilung nicht zentrenrelevante Sortimente



ZVB = zentraler Versorgungsbereich

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Juli 2019

8.1.3 Vorschlag für eine Sortimentsliste

Nachfolgend wird der gutachterliche Vorschlag für die überarbeitete "Sortimentsliste Overath" (vgl. Tab. 7) dargestellt. Dieser wurde auf Basis der räumlichen Verteilung des Angebotes in Overath und der o.g. allgemeinen Merkmale erstellt und ist somit ortsspezifisch.

Gegenüber der alten Sortimentsliste wurden einzelne (Teil)Sortimente auf Grund der Zuordnung nach Anlage I LEP NRW und der räumlichen Verteilung von den zentrenrelevanten zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten verschoben. Auf Grund des Entwurfes des neuen Einzelhandelserlasses NRW wurden einzelne nahversorgungsrelevante Sortimente zu den zentrenrelevanten verschoben. Weiterhin erfolgten lediglich Änderungen bzw. Ergänzungen bei den Bezeichnungen einzelner Sortimente zur besseren Verständlichkeit. Einige Sortimente wurden aus der Liste gestrichen⁵⁴, da diese Sortimente Bestandteile anderer genannter Sortimentsgruppen sind.

⁵⁴ Reformwaren, Briefmarken, Münzen, Nähmaschinen, Boote und Zubehör.



Die Sortimentsliste stellt einen gutachterlichen Vorschlag dar und unterliegt dem Abwägungsvorbehalt des Rates; eine Abweichung vom gutachterlichen Vorschlag ist prinzipiell möglich, jedoch inhaltlich zu begründen. Dabei sind "Umstufungen" von als nicht zentrenrelevant vorgeschlagenen Sortimenten in die Kategorie zentrenrelevante Sortimente relativ unproblematisch, da dies eine politische Willensbekundung darstellt.

Tab. 7: Vorschlag für die künftige "Sortimentsliste Overath"

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> • Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung aller Art • Bettwaren • Bild- und Tonträger • Bücher • Computer, Kommunikationselektronik, Software und Zubehör • Elektrokleingeräte • Foto, Video • Gardinen und Zubehör • Glas, Porzellan, Keramik • Haus-, Heimtextilien (inkl. Bettwaren), Stoffe • Haushaltswaren/ Bestecke • Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen • Kurzwaren, Handarbeitsartikel, Wolle • Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme • Musikinstrumente, Musikalien und Zubehör • Optik und Akustik • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel ohne Sportgroßgeräte • Uhren/ Schmuck • Unterhaltungselektronik und Zubehör 	<ul style="list-style-type: none"> • Angel-, Jagdartikel/ Waffen (<u>ohne</u> Angel- und Jagdbekleidung) • Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beleuchtungskörper (inkl. Leuchtmittel in diesen) • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche • Campingartikel • Elektrogroßgeräte • Fahrräder, E-Bikes und Zubehör • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Farben, Lacke, Tapeten • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Kamine, (Kachel-)Öfen • Holz • Installationsmaterial • Kinderwagen, -autositze • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Maschinen und Werkzeuge • Matratzen • Möbel (inkl. Büro- und Gartenmöbel) • Pflanzen und -gefäße • Rollläden und Markisen • Zooartikel - Tiermöbel und Lebewesen
<p style="text-align: center;">Nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren inkl. Wasch-/ Putzmittel • Kosmetika, Parfümerieartikel • Nahrungs- und Genussmittel • Zeitungen/ Zeitschriften • Zooartikel - Tiernahrung und Zubehör 	

Quelle: gutachterlicher Vorschlag



8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG

Für die Stadt Overath ergibt sich bis 2030 entsprechend der Entwicklungsprognose ein Verkaufsflächenentwicklungsspielraum von rd. 7.250 bis 15.700 m² (vgl. Kap. 7.2). Auf die üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente (inkl. nahversorgungsrelevante Sortimente) entfallen davon rd. 4.075 bis 8.700 m². In Bezug auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich damit bei positiver Einwohner- und Kaufkraftentwicklung sowie einer langfristigen Steigerung der Bindungsquoten signifikante Entwicklungsspielräume für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Overath.

Die räumliche Verortung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen ist hierbei insbesondere unter Berücksichtigung der in Kap. 6 formulierten Ziele von zentraler Bedeutung, wofür weiterhin grundsätzliche Strategien verfolgt werden sollten.

Bei einem nicht vorhersehbaren Einbruch der wirtschaftlichen Entwicklung - entsprechend der Annahmen der Wettbewerbsprognose reduziert sich der Entwicklungsspielraum zwar erheblich und in einigen Sortimentsbereichen ergäben sich, insbesondere bei negativer Entwicklung der Rahmenbedingungen (untere Variante), sogar Schrumpfungstendenzen. Aber auch unter diesen Bedingungen ist nicht davon auszugehen, dass es keine weiteren Einzelhandelsansiedlungen in Overath geben wird. Im Falle derartiger Entwicklungen wäre es umso bedeutsamer, Ansiedlungen an Standorten vorzunehmen, die zur Unterstützung der Ziele beitragen.

Um die in Kap. 6 aufgeführten Ziele zu erreichen, werden als Strategie zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstrukturen für künftige Einzelhandelsansiedlungen die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung vorgeschlagen. Diese bauen auf den Grundsätzen von 2007 auf und wurden unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen, insb. auch des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, der letztlich einen engen Rahmen für den Umgang mit Einzelhandelsansiedlungen vorgibt, überarbeitet und angepasst.



8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsatz:

Zentrenrelevante Sortimente nur in den zentralen Versorgungsbereichen⁵⁵

- a) zentraler Versorgungsbereich Innenstadt: Großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig
- b) sonstige zentrale Versorgungsbereiche: Zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente regelmäßig zulässig. Insbesondere bei Betrieben im Bereich der Großflächigkeit ist auf eine standortgerechte Dimensionierung zu achten, die im Einzelfall zu prüfen ist
- c) Ausnahme sonstige integrierte Lagen:
 - nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig
 - Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise, unter Beachtung der landesplanerischen Vorgaben auch großflächig zulässig⁵⁶, sofern diese zur Sicherung/ Stärkung der Nahversorgung beitragen
- d) Ausnahme für nicht integrierte Lagen: Zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 10% der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig, max. 2.500 m²⁵⁷
- e) Verkaufsstätten von Handwerks-, produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise auch an anderen Standorten möglich, wenn dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimenten - d.h. auf einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m²⁵⁸ -

⁵⁵ Vgl. LEP NRW, Ziel 6.5-2: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen.

⁵⁶ Vgl. LEP NRW, Ziel 6.5-2: Ausnahmeregelung für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment.

⁵⁷ Vgl. LEP NRW, Ziel 6.5-5: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente und Grundsatz 6.5-6: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente.



sollte i.d.R. lediglich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erfolgen (vgl. Kap. 4.2). Dies wird auch für Betriebe unterhalb der Großflächigkeit vorgeschlagen (zentraler Versorgungsbereich Innenstadt und sonstige zentrale Versorgungsbereiche). Damit soll die besondere Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche erhalten und gestärkt werden, soweit die jeweilige Ansiedlung mit den entsprechenden Vorgaben und Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar ist (vgl. Kap. 2.2.4).

Betriebe mit nahversorgungsrelevantem oder sonstigem zentrenrelevantem Hauptsortiment können in den Nahversorgungszentren angesiedelt werden; bei standortgerechter Dimensionierung auch in einer Größe, die über Nachbarschaftsläden bzw. Läden analog § 4 BauNVO hinausgeht.

An sonstigen integrierten Standorten sowie an nicht integrierten Standorten sollen keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Ausnahmsweise können - im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung - an sonstigen integrierten Standorten jedoch Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden, jedoch nur Betriebe, die der Gebietsversorgung dienen und nur sofern sie zur Sicherung/ Stärkung der Nahversorgung (räumlich und quantitativ) beitragen.

Weiterhin können in sonstigen zentralen Versorgungsbereichen (Nahversorgungszentren Untereschbach und Steinenbrück) und ausnahmsweise an sonstigen integrierten Standorten auch großflächige Lebensmittelbetriebe angesiedelt werden, sofern diese standortgerecht dimensioniert sind, für die Grundversorgung erforderlich sind und der Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation dienen⁵⁹ sowie den Vorgaben und Regelungen der Landes- und Regionalplanung entsprechen (vgl. Kap. 2.2.4). Dabei ist jedoch auf eine ausreichende Mantelbevölkerung zu ach-

⁵⁸ Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.05 ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet. Ist dies der Fall, ist das Vorhaben nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. BVerwG, 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05, 4 C 8.05 vom 24.11.05.

⁵⁹ Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass derartige Betriebe mit einem umfassenden Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und ergänzenden nahversorgungsrelevanten Randsortimenten häufig nur noch mit Verkaufsflächen im Bereich der Schwelle zur Großflächigkeit und darüber realisiert werden.



ten⁶⁰. Standortgerecht dimensioniert bedeutet, dass die Ansiedlung im Einzelfall zu prüfen ist, eine Gefährdung bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, ist zu vermeiden (Schutz der verbrauchernahen Versorgung und keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche).

Mit Hilfe der in Tab. 8 dargestellte Werte können Anfragen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- oder sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten hinsichtlich ihrer standortgerechten Dimensionierung und Gebietsversorgung dem Grunde nach beantwortet werden⁶¹. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Orientierungswerte, die eine Prüfung der Verträglichkeit im Einzelfall nicht ersetzen können. Bei Verträglichkeitsprüfungen sind jeweils realitätsnahe Worst-Case-Werte anzusetzen, die nicht unbedingt vom Mikrostandort abhängen müssen, sondern (mindestens) die durchschnittliche spezifische Leistungsfähigkeit eines Betreibers bzw. einer Betriebsform oder die durchschnittlichen sortimentsbezogenen Produktivitäten des Einzelhandels in Overath abbilden. Die aus Marktanteilskonzepten abgeleiteten Flächenleistungen, die eigentlich zur Wirtschaftlichkeitsermittlung eines Vorhabens dien(t)en, sind zur Ermittlung der städtebaulichen Auswirkungen oftmals ungeeignet (vgl. dazu Urteil OVG NRW, vom 28.09.19, Az. 7 D 96/14.NE).

An nicht integrierten Standorten sollen zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nicht angesiedelt werden. Ausnahmsweise können sie als Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angeboten werden. Ein vollständiger Ausschluss von zentrenrelevanten Rand- und Ergänzungssortimenten in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment erscheint nicht möglich: Bei einigen Branchen gehört ein derartiges Angebot in gewissem Umfang mittlerweile zum Betriebskonzept (z.B. Haushaltswaren in Möbelgeschäften).

⁶⁰ Diesbezüglich sei angemerkt, dass ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 m² rechnerisch rd. 2.500 Einwohner versorgt.

⁶¹ Beispielsweise zeigt Tab. 8, dass ein Sportgeschäft mit 100 m² Verkaufsfläche rechnerisch 2.000 Einwohner und ein ebenso großes Uhren- und Schmuckgeschäft rechnerisch 10.000 Einwohner versorgt.



Tab. 8: Rechnerisch versorgte Einwohner je 100 m² Verkaufsfläche bei nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten

Sortimente	je 100 m ² Verkaufsfläche rechnerisch versorgte Einwohner (gerundete Werte)
Nahrungs-/ Genussmittel	300
Lebensmittelhandwerk ¹⁾	4.000
Drogerie/ Parfümerie	1.500
Apotheke ¹⁾	6.000
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	4.250
Blumen/ Zoo	1.750
Bekleidung und Zubehör	550
Schuhe, Lederwaren	2.000
Sport/ Freizeit	2.000
Spielwaren	1.750
Bücher	5.000
GPK, Geschenke, Hausrat	1.750
Haus-/ Heimtextilien	2.000
Uhren/ Schmuck	10.000
Foto/ Optik	6.500
Medien	2.000
Elektro/ Leuchten	1.750

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

¹⁾: rechnerisch versorgte Einwohner je Betrieb

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Juli 2019; www.handelsdaten.de; EHI; IFH verschiedene Jahrgänge; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Es muss jedoch in jedem Fall eine Beziehung zum Hauptsortiment bestehen (beispielsweise keine Lebensmittel im Baumarkt). Darüber hinaus sind die zentrenrelevanten Randsortimente in der Summe auf 10% der Verkaufsfläche bei insgesamt maximal 2.500 m² zu beschränken.

Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Rand- und Ergänzungssortimente eines Betriebes mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollte sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D.h., dass zusätzlich eine maximale Verkaufsflächenobergrenze für jedes zentrenrelevante Rand-/ Ergänzungssortiment festzusetzen ist. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.



8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsatz:

Nicht zentrenrelevante Sortimente im zentralen Versorgungsbereich und außerhalb, vorrangig an durch Einzelhandel geprägten Standorten⁶²

- sensibler Umgang mit Ansiedlungswünschen: "Leerstandsdomino" vermeiden
- Prognoseergebnis mitberücksichtigen
- im zentralen Versorgungsbereich Flächenverfügbarkeit beachten

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich **im gesamten Stadtgebiet**, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden. Dabei sind insbesondere auch die Ziele der Landesplanung hinsichtlich der Standorte des großflächigen Einzelhandels und dem Entgegenwirken von Einzelhandelsagglomerationen außerhalb allgemeiner Siedlungsbereiche⁶³ zu beachten.

Dabei sollte jedoch behutsam mit Flächenbereitstellungen für Einzelhandel **in Gewerbegebieten** umgegangen werden, da ansonsten u.U. die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden. Im Übrigen stellt sich die Frage, ob es sich die Stadt Overath leisten kann/ will, dem Einzelhandel gewerbliche Flächen zur Verfügung zu stellen bzw. den Einzelhandel in Gewerbegebieten zu fördern. Daher wird empfohlen, auch die Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten planerisch zu steuern.

In Overath sollten auf Grund der bereits bestehenden Angebote keine neuen Flächen für den Einzelhandel in Gewerbegebieten bereitgestellt werden.

Auch wenn die Konkurrenz am Standort gefördert werden soll, erscheint es für Overath sinnvoll, in Zukunft Ansiedlungswünsche - soweit planungsrechtlich möglich

⁶² Vgl. LEP NRW, Grundsatz 6.5-4 Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche. Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

⁶³ Vgl. LEP NRW, Ziel 6.5-1 Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen und Ziel 6.5-8 Einzelhandelsagglomerationen



- abzuwehren, wenn ersichtlich ist, dass dadurch lediglich die Position traditioneller Einzelhandelslagen, insbesondere in der Innenstadt und den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen, aber auch an bestehenden nicht integrierten Standorten (z.B. Gewerbegebiete), geschwächt wird.

Ausnahme: "Leerstandsdomino"

Bei der Genehmigung von neuen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist zu beachten, dass - auch bei grundsätzlicher Verträglichkeit - nur eine bestimmte Tragfähigkeit für einzelne Angebote besteht. Wird diese überschritten, so ergibt sich die Gefahr eines "Leerstandsdominos": Ein reiner Verdrängungswettbewerb führt zu vermehrten Leerständen in gewerblich genutzten Gebieten. Ein ehemaliger Einzelhandelsstandort mit einer sich daran orientierenden Umgebungsnutzung lässt sich nur langsam zu einem (hochwertigen) Gewerbebestandort für sonstige Gewerbebetriebe umwidmen. Zudem entsteht auf solchen Flächen üblicherweise ein Nachnutzungsdruck durch zentrenrelevante Sortimente, dem zwar planerisch begegnet werden kann, der aber dennoch immer wieder (unnötige) Diskussionen auslösen kann.

8.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN

Nach dieser grundsätzlichen räumlichen Festlegung zur Ansiedlung von Einzelhandel innerhalb der Stadt Overath wird nachfolgend dargestellt, an welchen konkreten Standorten in der Stadt eine räumliche Entwicklung sinnvoll möglich ist. Dabei werden die bestehenden Einzelhandelsstandorte innerhalb der Stadt hinsichtlich ihrer räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten bewertet und Vorschläge zur Verbesserung der Nahversorgung aufgezeigt.

Einzelhandelsentwicklung auf die Innenstadt konzentrieren!

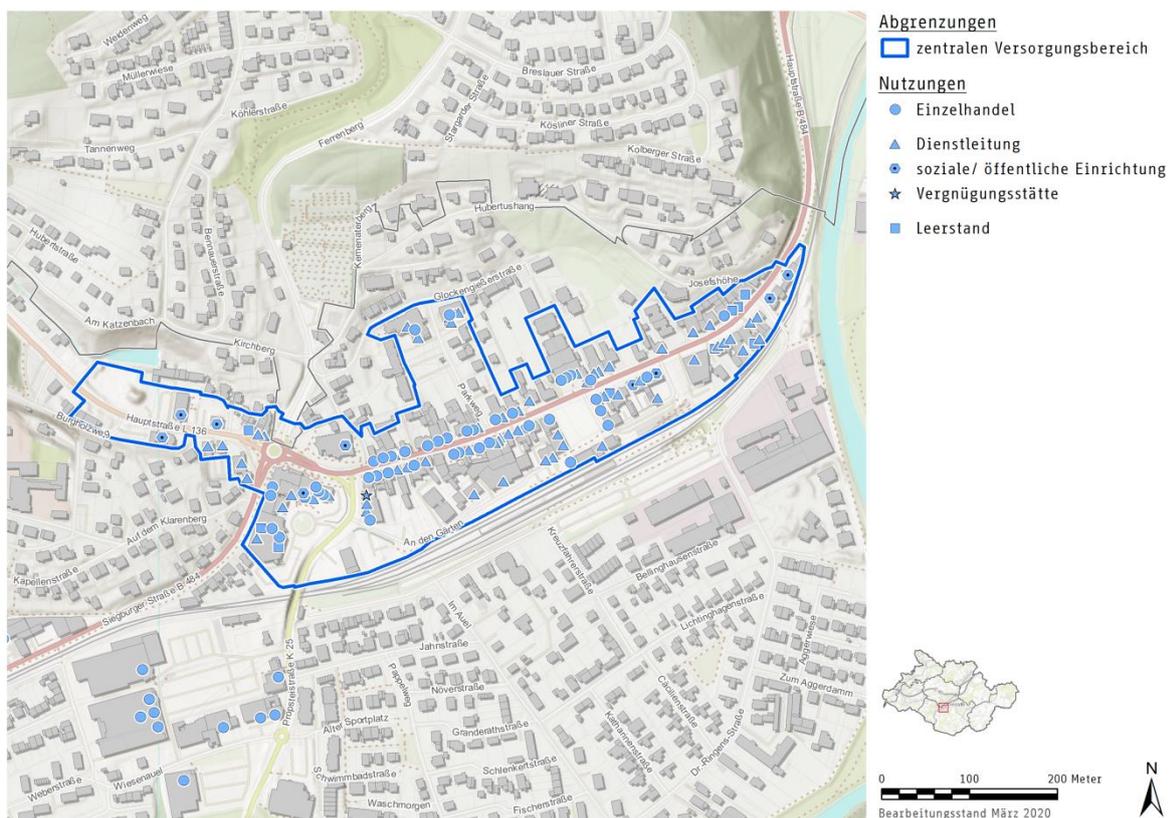
Bei Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebotes innerhalb der Stadt wurde eine quantitativ hohe Bedeutung der Einzelhandelsangebote an nicht integrierten Standorten festgestellt (vgl. Kap. 5). Da der Einzelhandel weiterhin die Leitfunktion der Zentren darstellt und für eine lebendige Innenstadt unabdingbar ist, muss der Schwerpunkt der künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Overath auf dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegen.



8.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Overath (Perspektive)

Damit die Innenstadt von Overath ihre Bedeutung als Einkaufs- und Aufenthaltsbereich sowie als Treffpunkt und Identifikationsort erhalten und ausbauen kann, ist weiterhin eine räumliche Innenentwicklung anzustreben. Im Sinne eines kompakten Zentrums mit Aufenthaltsqualität und Atmosphäre sollte aus Gutachtersicht die bisherige Abgrenzung der Innenstadt in ihrer Ost-West-Ausdehnung beibehalten werden. Da sich nördlich der Hauptstraße im Bereich Parkweg u.a. ein Bioladen befindet, wird vorgeschlagen, die perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches auf diesen Bereich zu erweitern (vgl. Karte 10⁶⁴). Damit kann auch der insgesamt linearen Struktur der Innenstadt entgegengewirkt werden und ein Bereich abseits der verkehrsbelasteten Hauptstraße mit einbezogen werden.

Karte 10: Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Overath



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung März 2019. Kartengrundlage: Stadt Overath; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

⁶⁴ Vgl. auch Karte A - 10, S. 128 im Anhang für eine größere Darstellung



Die Stadt Overath hat in den vergangenen Jahren verschiedene Maßnahmen zur Entwicklung der Innenstadt in Angriff genommen und umgesetzt. Mit der Erarbeitung eines Integrierten Handlungskonzeptes⁶⁵ wurde ein Entwicklungsprozess gestartet und die Grundlage für eine strategische Entwicklung der Innenstadt geschaffen. Das Konzept enthält für verschiedene Teilräume der Innenstadt konkrete Maßnahmen. Daher soll an dieser Stelle nur auf ausgewählte, wichtige Aspekte eingegangen werden.

Nach Schließung der Supermärkte an der Hauptstraße und am Steinhofplatz ist in der Innenstadt kein ausreichendes Nahversorgungsangebot mehr vorhanden. Zur funktionalen Stärkung der Innenstadt und um die fußläufige Nahversorgung zu gewährleisten, soll die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes angestrebt werden. Dadurch und ggf. durch weitere Magnetbetriebe kann die Attraktivität der Innenstadt maßgeblich gesteigert werden. Ein entsprechendes Flächenpotenzial besteht insbesondere im Bereich des Steinhofplatzes mit dem vorhandenen Leerstand oder auch der ehemaligen Feuerwehr.

Weitere Flächenpotenziale bestehen in verschiedenen Bereichen durch untergenutzte Flächen oder bauliche Lücken im Bereich der Hauptstraße. Auch durch die Umnutzung von Leerständen oder die Zusammenlegung von Verkaufsflächen benachbarter Ladenlokale können moderne, den Anforderungen des Einzelhandels entsprechende Flächen geschaffen werden.

Wochenmärkte übernehmen neben ihrer Funktion als Nahversorger gleichzeitig einen wichtigen Beitrag zur Belebung der Innenstädte. Sie sind i.d.R. auch Frequenzbringer für die angrenzenden Geschäfte. Beispiele aus anderen Städten zeigen, dass attraktive Wochenmärkte zudem als Imagerträger fungieren können und erheblich zum Einkaufserlebnis Innenstadt beitragen. Der Wochenmarkt auf dem Bahnhofplatz sollte zukünftig weiter ausgebaut und gestärkt werden, um ein entsprechendes Potenzial entfalten zu können.

Die vorhandene Nutzungsmischung in der Innenstadt sollte zur funktionalen Stärkung weiter ausgebaut werden. Dazu können weitere gastronomische Angebote, auch

⁶⁵ Stadt Overath 2019: Integriertes Handlungskonzept Overath



mit attraktiver Außengastronomie beitragen. Auch innerstädtisches Wohnen kann zu einer Belebung der Innenstadt beitragen.

Nachfolgend sind die wichtigsten Handlungsempfehlungen für eine städtebauliche Aufwertung und Entwicklung in Stichpunkten aufgeführt:

- Gestaltung und Akzentuierung der Eingangssituationen
- Beseitigung baulicher Defizite insbesondere im östlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches
- Hervorhebung der prägenden historischen Bausubstanz im Bereich der Kirche St. Walburga und Kemenat durch Aufwertung des Umfeldes
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt, z.B. durch Platzgestaltung Steinhofplatz, Schaffung weiterer kleiner Plätze und Aufenthaltsbereiche
- Schaffung einer vernetzten Struktur durch eine Entwicklung der Straße An den Gärten als Parallele zur Hauptstraße mit Querverbindungen.

8.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Untereschbach (Perspektive)

Das Nahversorgungszentrum Untereschbach zeichnet sich durch ein vergleichsweise gutes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot und eine kompakte Struktur aus (vgl. Kap. 4.2.2). Mit einem großflächigen Supermarkt, der einen wichtigen Magnetbetrieb für das Zentrum darstellt und für eine gute Frequenz sorgt, besteht ein gutes Nahversorgungsangebot, das insbesondere durch einen Getränkemarkt und Betriebe des Lebensmittelhandwerks ergänzt wird.

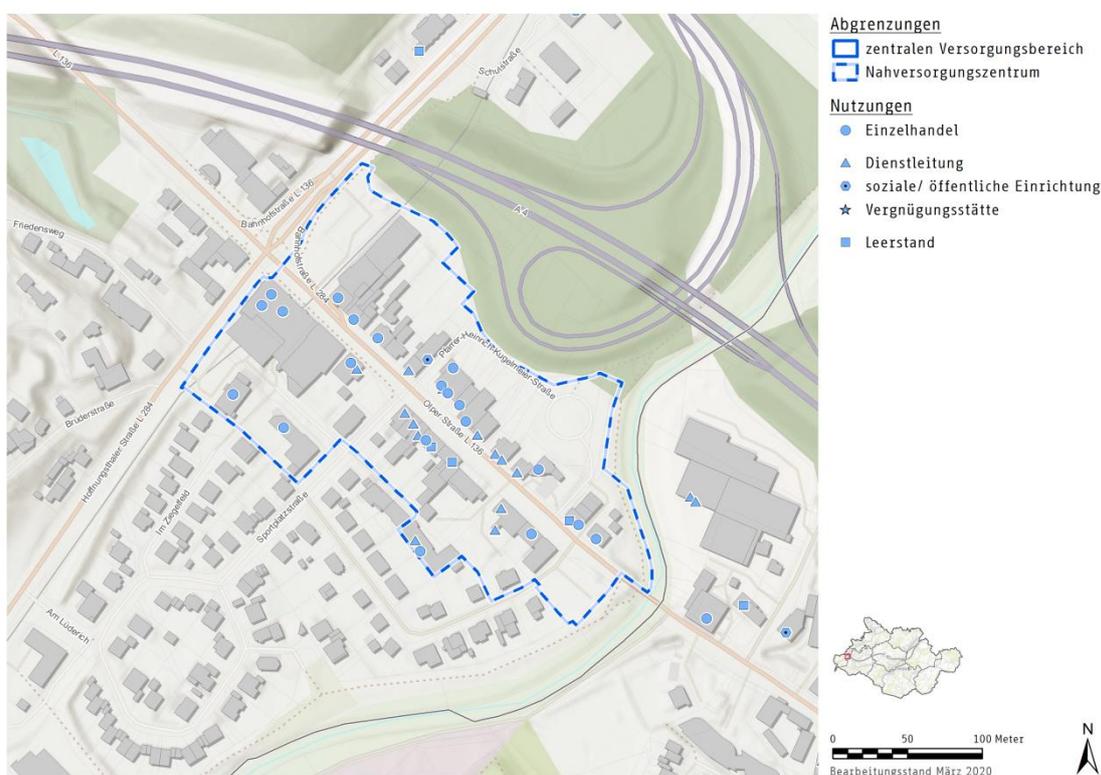
Das bestehende Angebot sollte zukünftig insbesondere im Hinblick auf die räumliche Nahversorgung in Untereschbach erhalten werden.

Zur langfristigen Erhaltung des Nahversorgungszentrums ist das vorhandene, vielfältige Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen zu erhalten. Wichtig dabei ist jedoch auch die städtebauliche Situation. Im Bereich der Olper Straße sind städtebauliche Mängel im öffentlichen und privaten Bereich erkennbar. Die Aufwertung des öffentlichen Raumes und auch Gebäudesanierungen können zu einer Aufwertung insgesamt beitragen. Angesichts der hohen Verkehrsbelastung auf der Olper Straße ist eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch eine Aufwertung

des Straßenraumes anzustreben. Dabei sollten attraktive Bereiche für Fußgänger sowie Fuß- und Radwege geschaffen werden.

Zur Erhaltung der kompakten Struktur des Nahversorgungszentrums Untereschbach sollte keine räumliche Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches erfolgen. Für Entwicklungsmöglichkeiten sollte der Fokus v.a. auf der Umnutzung bestehender Leerstände oder der Nachverdichtung im Bestand liegen. Der Vorschlag für die perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist in Karte 11⁶⁶ dargestellt.

Karte 11: Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Untereschbach



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Juli 2019. Kartengrundlage: Stadt Overath; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.3.3 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Steinenbrück (Perspektive)

Im Nahversorgungszentrum Steinenbrück ist mit einem Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelfachgeschäften ein gutes und insgesamt auf die Grundversorgung aus-

⁶⁶ Vgl. auch Karte A - 11, S. 129 im Anhang für eine größere Darstellung



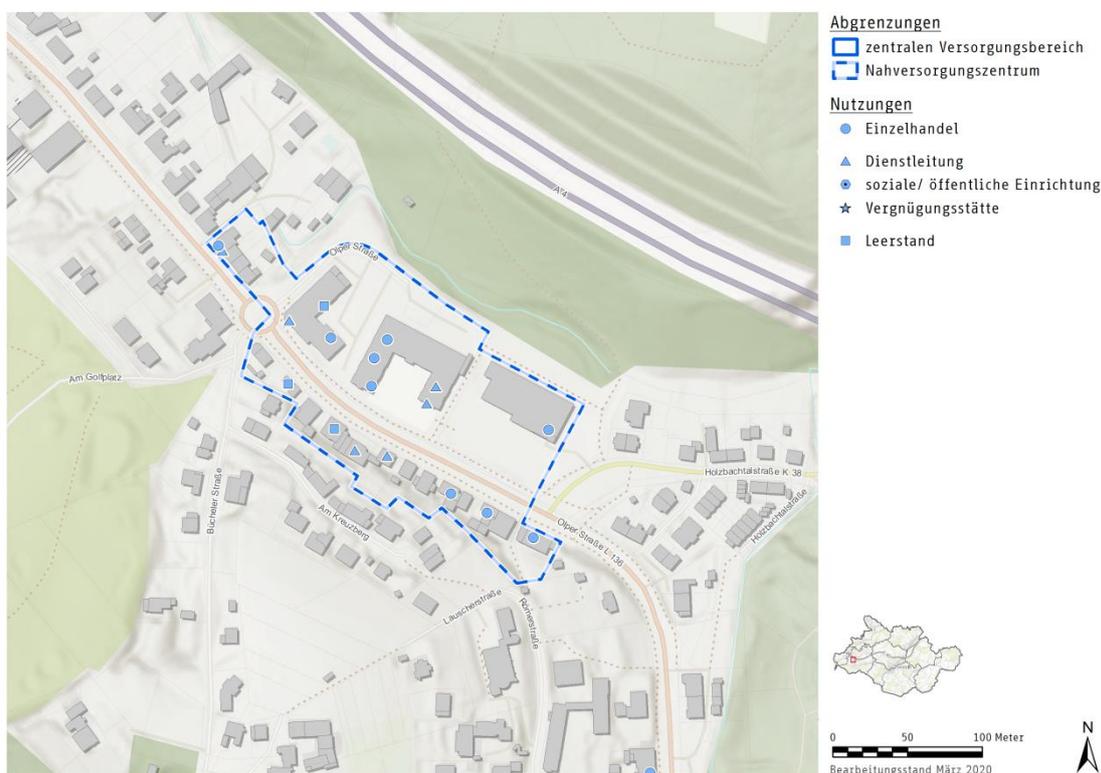
gerichtetes Angebot vorhanden (vgl. Kap. 4.2.3). Im Mittelpunkt der räumlichen Einzelhandelsentwicklung sollte v.a. die Erhaltung und Stärkung der vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote stehen. Eine wichtige Rolle spielt dabei auch der großflächige Discountmarkt, der, neben dem Lebensmitteldiscounter, als wichtiger Frequenzbringer fungiert.

Die insgesamt gute Aufenthaltsqualität durch den Platzbereich nördlich der Olper Straße sollte erhalten werden. Durch eine Aufwertung und Modernisierung des Platzes (z.B. Möblierung), kann ein wichtiger Beitrag zur langfristigen Stärkung des Nahversorgungszentrums geleistet werden. Darüber hinaus sollte der Platz durch eine funktionale Stärkung, z.B. durch zusätzliche gastronomische Angebote mit Außengastronomie, belebt werden.

Eine weitere räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches sollte vermieden werden, um die kompakte Struktur des Zentrums zu erhalten. Für räumliche Entwicklungsmöglichkeiten sollte der Fokus v.a. auf Umnutzung bestehender Leerstände gelegt werden, um auch den z.T. lückenhaften funktionalen Besatz zu stärken. Der Vorschlag für die perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist in Karte 12⁶⁷ dargestellt.

⁶⁷ Vgl. auch Karte A - 12, S. 130 im Anhang für eine größere Darstellung

Karte 12: Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Steinenbrück



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Juli 2019. Kartengrundlage: Stadt Overath; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

8.3.4 Vorschläge zur Nahversorgung

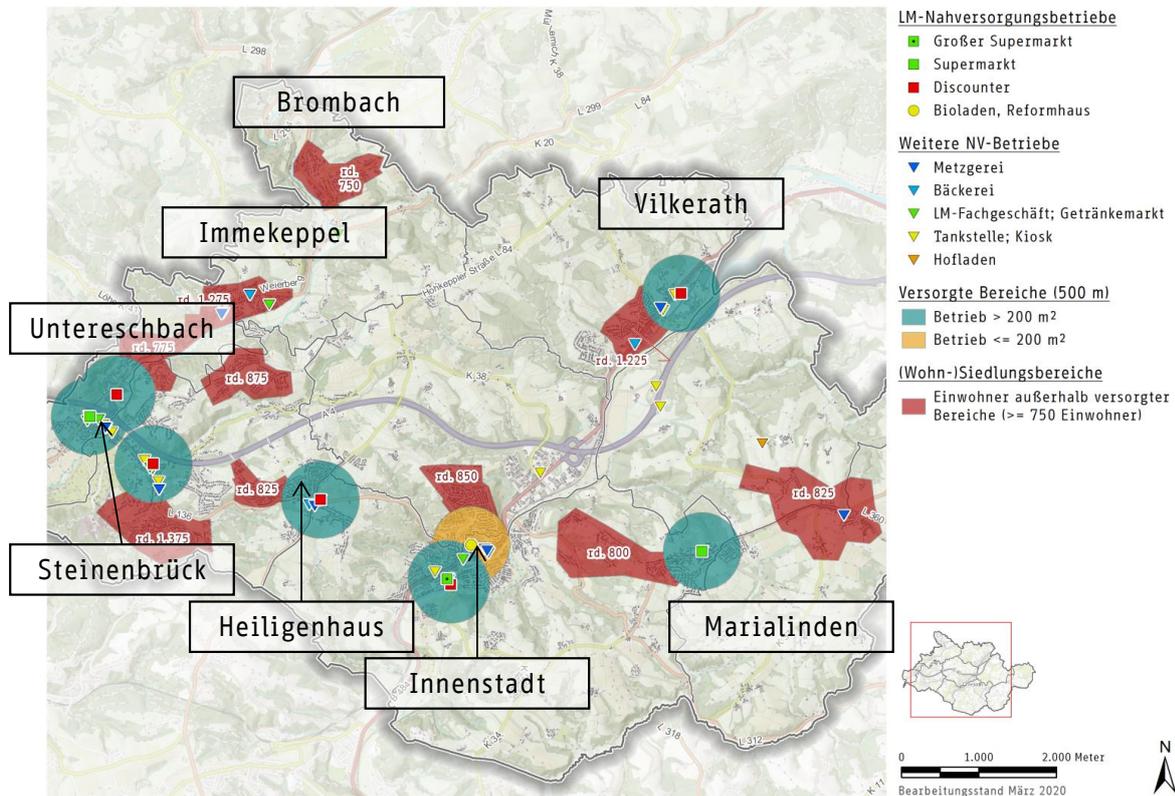
In der Stadt Overath wird eine Bindungsquote von rd. 123% im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel erreicht, sodass rein rechnerisch eine Vollversorgung besteht.

Wie in Kap. 5 bereits erläutert, besteht in Overath jedoch hinsichtlich der räumlichen Verteilung eine eher unterdurchschnittliche Nahversorgungssituation. Rund 64% der Bevölkerung können zu Fuß keinen Lebensmittelbetrieb erreichen. Nahversorgungslücken bestehen vor allem in den außerhalb der Kernstadt gelegenen Ortsteilen. In der Kernstadt selber besteht neben einem Bioladen und Lebensmittelfachgeschäften ein Lebensmittelangebot lediglich durch einen großen Supermarkt südlich der Bahnlinie. Dieser ist jedoch auf Grund seiner Lage v.a. als autokundenorientiert einzustufen und trägt nur eingeschränkt zur fußläufigen Nahversorgung der Bevölkerung bei.



Eine flächendeckende Nahversorgung ist vor dem Hintergrund der aktuellen Betriebsformen im Einzelhandel und der geringen Einwohnerzahlen in den Ortsteilen nicht möglich (vgl. Karte 13⁶⁸).

Karte 13: Nahversorgungssituation Gesamtstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Juli 2019. Kartengrundlage: Stadt Overath; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Im Fokus zukünftiger Entwicklungen sollten daher der Erhalt und die Stärkung der derzeitigen Nahversorgungssituation stehen. Vor dem Hintergrund des eingeschränkten quantitativen Entwicklungsspielraumes im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel, der bis 2030 die wettbewerbsneutrale Ansiedlung von maximal ein bis zwei zusätzlichen Lebensmittelbetrieben ermöglicht (vgl. Kap. 7.2.2) sollte eine Neuansiedlung von Nahversorgungsangeboten nur für derzeit nicht fußläufig versorgte Gebiete geprüft werden. Also nur dort, wo eine Ansiedlung zu einer räumlichen Verbesserung der Nahversorgungssituation führt. Dies kann z.B. im Ortsteil Immekeppel sinnvoll sein, da dort kein vollständiges Nahversorgungsangebot besteht.

⁶⁸ Vgl. auch Karte A - 13, S. 132 im Anhang für eine größere Darstellung



Weiterhin ist zu beachten, dass der Entwicklungsspielraum auch durch Erweiterungen im Bestand bereits aufgebraucht werden kann.

Im Hinblick auf das eingeschränkte fußläufige Nahversorgungsangebot in der Innenstadt muss es das Ziel sein, eine Neuansiedlung in der Innenstadt zu realisieren. Durch die zusätzliche Magnetwirkung kann auch die Innenstadt insgesamt funktional maßgeblich gestärkt werden. Gegebenenfalls kann auch die Verlagerung eines bestehenden Lebensmittelbetriebes in die Innenstadt geprüft werden.

Darüber hinaus sollte eine Prüfung möglicher Neuansiedlungen von Nahversorgungsangeboten auch die Entwicklung alternativer Nahversorgungskonzepte umfassen, u.a. Lieferservice, Bäckerei mit Lebensmittelangebot, Verkaufswagen, Direktvermarkter/Hofladen.

8.3.5 Gewerbegebiete

Neben den bereits bestehenden Gewerbegebieten sollten für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel keine weiteren Standorte ermöglicht werden. Angesichts des umfangreichen Einzelhandelsangebotes an nicht integrierten Standorten sollten dort Neuansiedlungen von Betrieben möglichst grundsätzlich vermieden werden. Falls sich aus planungsrechtlichen Gründen Neuansiedlungen nicht vermeiden lassen, sollte eine Begrenzung der branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente erfolgen (vgl. Kap. 8.2.1) und auf eine möglichst effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche in den Gewerbegebieten geachtet werden.

Bei den bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben sollten sich Erweiterungen nur im Rahmen des Bestandsschutzes bewegen.

An denjenigen Standorten, an denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollte Baurecht dahingehend geschaffen werden, dass dort auch zukünftig kein Einzelhandel zulässig ist.

Gewerbegebiet Süd-West

Der durch ein vielfältiges Einzelhandelsangebot geprägte, autokundenorientierte Bereich an der Straße Wiesenauel befindet sich zwar in räumlicher Nähe zur Innenstadt, ist aber angesichts der mangelnden Anbindung und auf Grund seiner städte-



baulichen Struktur nicht Bestandteil der Overrather Innenstadt. Der Bereich nimmt mit seinen umfangreichen Einzelhandelsangeboten, die teilweise gesamtstädtische Bedeutung haben, dennoch eine wichtige Versorgungsfunktion wahr. Angesichts der räumlichen Nähe zur Innenstadt sind Synergieeffekte zwischen der Einzelhandelskonzentration und der Innenstadt nicht auszuschließen.

Entsprechend den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung ist aus Gutachtersicht an diesem nicht integrierten Standort nur noch nicht zentrenrelevanter Einzelhandel - gemäß der Overrather Sortimentsliste - zulässig. Ein Planerfordernis wird nicht gesehen, da entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen bereits enthalten sind.

Gewerbegebiet Diepenbroich/ Hammermühle

Entsprechend den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sollen an diesem nicht integrierten Standort keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment zugelassen werden. Ein Planerfordernis wird nicht gesehen, da entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen bereits enthalten sind bzw. keine Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen.

Gewerbegebiet Untereschbach

Entsprechend den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sollen auch an diesem nicht integrierten Standort keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment zugelassen werden. Ein Planerfordernis wird nicht gesehen, da entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen bereits enthalten sind bzw. keine Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen.

8.4 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG

Als Grundlagen für die Überprüfung des Konzeptes zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels dient

- die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kap. 4),
- die Aktualisierung der Sortimentszuordnung (vgl. Kap. 8.1),
- die Anpassung der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. 8.2),
- die räumlichen Entwicklungsoptionen (vgl. Kap. 8.3) und
- die Verkaufsflächenprognose (vgl. Kap. 7.2).



Im Folgenden sind die Vorgehensweise für Verwaltung/ Politik für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und die sich daran anschließenden Arbeitsschritte dargestellt.

8.4.1 Öffentliche Information

Damit das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept seine planungsrechtliche Wirkung voll entfalten kann - dies betrifft die Bauleitplanung insgesamt und speziell die Anwendung des § 9 (2a) BauGB, bei der ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen ist -, ist u.E. eine öffentliche Information/ Beteiligung bzw. Offenlegung in Anlehnung an § 3 BauGB erforderlich. Empfohlen wird auch eine Einbindung der Träger öffentlicher Belange in Anlehnung an § 4 BauGB.

Dafür sollte eine Auslegung des aus dem vorliegenden Gutachten abgeleiteten *Entwurfs der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes* (vgl. Kap.2.2) sowie des Gutachtens selbst (als Begründung) erfolgen (z.B. Homepage der Stadt, Papierexemplar im Rathaus). Die eingehenden Anregungen sollten dann einer Würdigung unterzogen und im Hinblick auf die daraus abgeleiteten Konsequenzen bewertet werden.

Das *endgültige fortgeschriebene Einzelhandelskonzept* kann dann vom Rat beschlossen werden, wobei die Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung in die Abwägung eingehen.

Unabhängig von dieser Frage, ergibt sich für die Umsetzung die im Weiteren dargestellte Vorgehensweise, die weitgehend der 2007 vorgeschlagenen entspricht.

8.4.2 Festlegen einer Sortimentsliste

Die bestehende Sortimentsliste wurde im Rahmen des Fortschreibungsgutachtens überprüft und teilweise angepasst. Die in Kap. 8.1.3 dargestellte örtliche Sortimentsliste, die eine Unterscheidung der Sortimente in zentren-/ nahversorgungs- bzw. nicht zentrenrelevant vornimmt, stellt zunächst einen Vorschlag dar, der u.E. der Öffentlichkeitsbeteiligung zugänglich gemacht werden sollte.

Der Rat sollte letztlich diese - nach Abwägung der ggf. durch Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderte - Liste beschließen, damit für jeden Betroffenen (z.B. zukünftige Investoren, vorhandene Betriebe) die Verbindlichkeit und damit



die Bedeutung als investitionssicherndes Instrument deutlich wird. Mit einem aktuellen Beschluss wird deren zentraler Stellenwert bestätigt.

Mit diesen Einstufungen - und insbesondere mit der politischen Verabschiedung einer solchen Sortimentsliste - signalisiert die Stadt Overath, welcher Einzelhandel aus städtebaulichen Gründen in Zukunft in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden soll. Das aktualisierte Konzept muss auch planungsrechtlich in Form von Bebauungsplänen umgesetzt werden.

Diese aktualisierte Sortimentsliste muss zukünftig Teil der Bebauungspläne mit Aussagen zur Steuerung von Einzelhandel sein, wenn in diesen Aussagen zur Begrenzung von Einzelhandel hinsichtlich seiner Zentrenrelevanz enthalten sind.

8.4.3 Festlegen von Gebieten, in denen alle Sortimente bzw. nur nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sein sollen - auch großflächig

In Verbindung mit der o.g. Sortimentsliste ist deutlich zu machen, an welchen Standorten der Stadt welche Art von Einzelhandel auch künftig noch zulässig sein wird. Dafür wurde im vorliegenden Gutachten die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche überprüft, diese entspricht den zentralen Versorgungsbereichen gemäß BauGB und ist seitens der Gemeinde nach Beschluss gleichsam parzellenscharf darzustellen⁶⁹.

Darüber hinaus bietet es sich an, Festsetzungstypen für die jeweiligen Bereiche zu entwickeln (vgl. Vorschläge für gewerblich geprägte Standorte unten).

Sofern die u.E. erforderliche Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird, sind die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie evtl. vorgesehene Komplett-ausschlüsse von Einzelhandel in bestimmten Gebieten und die Festsetzungstypen zunächst im Entwurf zu erstellen.

Auch die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, die Entscheidung über einen vollständigen/ teilweisen Ausschluss von Einzelhandel in bestimmten Bereichen und die Typen sind letztlich vom Rat zu beschließen.

Auf diese Weise können An- und Umsiedlungsanträge sehr schnell bewertet werden: Grundsätzlich zulässige Betriebe können entsprechend schnell weiterbearbeitet

⁶⁹ BVerwG: Urteil vom 11.10.07, Az. 4 C 7/07.

werden, sodass dieses Vorgehen auch zur Verfahrensbeschleunigung bzw. zur Erhöhung der Effizienz im Verwaltungshandeln dient.

Die Grundsätze zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels (vgl. Kap. 8.2) beziehen sich im Wesentlichen auf die zentralen Versorgungsbereiche und auf die Gewerbegebiete bzw. auf entsprechend zu definierende unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB. Eine konkrete bauplanungsrechtliche Definition der zukünftigen einzelhandelsbezogenen Nutzungen ist nur durch eine Einzelbeurteilung des jeweiligen Standortes möglich. Im Grundsatz lassen sich jedoch folgende *Festsetzungstypen für gewerblich geprägte Standorte* (§ 34 BauGB bzw. §§ 8 oder 9 BauNVO) unterscheiden, wobei die Festsetzung von Sonderbauflächen grundsätzlich eine Einzelfallbetrachtung erforderlich macht:

1. **Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.*
2. **Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise ist gemäß § 1 (9) BauNVO der Handel mit Kraftfahrzeugen (Lkw, Pkw, Motorräder), Kraftfahrzeugzubehör sowie Mineralölen, Brennstoffen zulässig. (Typische Vertreter der ausnahmsweise zulässigen Handelsbetriebe stellen neben Autohäusern der Reifenhandel sowie Betriebe mit Autoteilen und -zubehör dar.)*
3. **Festsetzungstyp** *Gemäß §§ 1 (5) und (9) BauNVO ist ausschließlich nicht zentrenrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente⁷⁰ bis maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.*
Ein Beispiel für einen derartigen Einzelhandelsbetrieb wäre ein Anbieter von Bodenbelägen und Tapeten mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m², der als Ergänzungs- bzw. Randsortiment Haus-/ Heimtextilien oder Gardinen anbietet.
4. **Festsetzungstyp** *Festsetzungstypen 1 bis 3 zusätzlich: Ausnahmsweise ist für Betriebe des Handwerkes der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu xxx m² zulässig (Handwerkerprivileg)⁷¹. Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor).*
5. **Festsetzungstyp** *Festsetzungen entsprechend dem § 1 (10) BauNVO - "Fremdkörperfestsetzung": Dies könnte beispielsweise in einem Gewerbegebiet angewendet*

⁷⁰ Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich ohne Belang.

⁷¹ Da nur Anlagentypen festgesetzt werden dürfen oder die m²-Begrenzung städtebaulich begründet werden muss, ist hierzu u.E. eine gesonderte Prüfung notwendig.



werden, in dem künftig Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. Ein bereits vorhandener Einzelhandelsbetrieb (z.B. Lebensmitteldiscounter) kann dann über die Fremdkörperfestsetzung in seiner Existenz gesichert werden.

Insbesondere bei der Überplanung von Baugebieten im Bestand sind sonstige rechtliche Aspekte (Fristen, Genehmigungsansprüche, Baurechte etc.) zu beachten. Bevor entsprechende Planungsabsichten formuliert werden können, sind diese und andere relevante Aspekte im Rahmen einer Baurechtsanalyse zu prüfen.

Üblicherweise werden lediglich gewerblich geprägte Baugebiete im Hinblick auf eine städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels überprüft und ggf. überplant. Außer Acht gelassen werden häufig die Mischgebiete (§ 6 BauNVO), die u.U. im Hinblick auf eine zentrenorientierte Einzelhandelssteuerung ebenso eine bedeutende Rolle spielen können. Für Mischgebiete sollte überprüft werden, ob auch in diesen zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden sollte. Auch dies ist mit dem vorhandenen Planungsinstrumentarium möglich.

Für Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO), allgemeine sowie besondere Wohngebiete (§ 4 bzw. 4a BauNVO) und Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) gilt dies ebenfalls.

Mit dem Beschluss des Rates wird das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Damit besteht auch die Möglichkeit der Anwendung von § 9 (2a) BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB).

8.4.4 Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen

Damit nicht "versehentliche" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in der Stadt Overath durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, §§ 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes gefährdet sind. Solche Regelungen sind sodann entsprechend anzupassen. Bei bestehenden Bebauungsplänen reicht u.U. eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO bzw. ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB aus. Bei einer reinen Umstellung auf die aktuelle BauNVO ist allerdings zu beachten, dass damit dennoch jeglicher Einzelhandel bis zur Großflächig-



keit allgemein zulässig ist, sofern keine anderen Regelungen bestehen. Bei § 34-Gebieten ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder die Anwendung des § 9 (2a) BauGB zu überprüfen, da nur so beispielsweise durch § 34 (3) BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.

Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfes stehen nach einem Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss die im Baurecht vorgesehenen Sicherungsinstrumente "Zurückstellung von Baugesuchen" (§ 15 BauGB) bzw. "Veränderungssperren" (§ 14 BauGB) zur Verfügung. Insbesondere bei Veränderungssperren muss deutlich gemacht werden, dass alle Veränderungen, die den planerischen Zielen nicht zuwiderlaufen, auch weiterhin zulässig sind. Es sind nur die Veränderungen unzulässig, die dem Zweck der Veränderungssperre widersprechen.

Die Begründung in den Bebauungsplänen, in denen auf den Einzelhandel bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf das Einzelhandelskonzept und insbesondere die damit verfolgten Ziele sowie die verfolgte räumliche Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Bezug nehmen.

8.5 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Mit dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept kann die Stadt Overath auch weiterhin planerisch und politisch den Rahmen für eine positive Entwicklung des Einzelhandels und der zentralen Versorgungsbereiche setzen.

Im vorliegenden Gutachten wurden u.a. die Grundlagen für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und ein Vorschlag für eine Sortimentsliste erstellt. Grundvoraussetzung für eine rechtssichere Planung ist die Klärung der tatsächlichen, örtlichen Verhältnisse und Gegebenheiten, die sich auf eine Verkaufsflächen-erhebung und eine städtebaulich-funktionale Bestandsaufnahme in der Stadt Overath stützt.

Mit der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sowie der Sortimentsliste kann in der Stadt flächendeckend jede Anfrage zur Ansiedlung von zumindest zentrenrelevantem Einzelhandel unmittelbar bewertet werden: Es ist direkt feststellbar, an welchen Standorten zentrenrelevanter Einzelhandel in Zukunft zulässig und an wel-



chen Standorten er unzulässig sein wird. Jede Standortbewertung - zumindest im Hinblick auf zentrenrelevante Angebote - stellt nichts anderes dar als eine Anwendung der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung.

Neben der Stadt Overath, die durch das (fortgeschriebene) Einzelhandelskonzept den Rahmen für eine positive Entwicklung vorgeben kann, sind für die tatsächliche positive Entwicklung auch weiterführende verkehrliche und städtebauliche Maßnahmen für die Sicherung bzw. Stärkung der Zentralität und Identität der zentralen Versorgungsbereiche notwendig. Auch weitere Akteure, insbesondere Einzelhändler, Gastronomen und Immobilieneigentümer sind für eine positive Entwicklung der Innenstadt mit verantwortlich.

Auch wenn eine große Zahl an Akteuren im öffentlichen wie privaten Sektor im Zusammenwirken einen attraktiven Einzelhandelsstandort entstehen lässt, darf nicht übersehen werden, dass ein **Kernelement** für die Attraktivitätssteigerung der Zentren das **Einzelhandelskonzept** ist. Ohne ein solches Konzept, an das sich zunächst vor allem die Politik halten muss, sind solche (ergänzenden) Maßnahmen, wie sie im Gutachten von 2007 vorgeschlagen wurden, kaum für eine nachhaltige Qualitätssteigerung ausreichend; das Fehlen eines solchen Konzeptes führt dazu, dass öffentliche und private Investitionen entwertet werden.

Die Wirkungen eines umgesetzten Einzelhandelskonzeptes sind teilweise erst nach Jahren zu erkennen: Die Schaffung von Vertrauen, dass sich die Stadt Overath an das Einzelhandelskonzept halten wird, erfordert aber kontinuierliche Verlässlichkeit unabhängig von zeitnahen Erfolgsmeldungen.

Aus diesem Grund ist es wichtig, dass sich der Rat konsequent an dieses Konzept hält, wenn er es beschließt. Dies schließt auch ein Überprüfungserfordernis der Wirkungen des Konzeptes nach erfahrungsgemäß rd. fünf Jahren ein.



GLOSSAR

Die **Bindungsquote** bezeichnet das Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet (auch Zentralität genannt). Sie zeigt an, ob per Saldo Kaufkraft zufließt (Quote größer als 100%) oder abströmt (Quote kleiner als 100%) (siehe auch Kaufkraftverbleib). Als "unechte Bindungsquote" wird im vorliegenden Gutachten die Relation des Umsatzes in einem Gebiet (hier im zentralen Versorgungsbereich) zur Kaufkraft in einem anderen Gebiet (hier in der Stadt Overath) bezeichnet.

Einzelhandel im engeren Sinne ist der Einzelhandel in Ladengeschäften ohne Apotheken, den Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen und ohne Bäckereien und Metzgereien (Lebensmittelhandwerk).

Darüber hinaus wurden allerdings auch Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führen, in die vorliegende Untersuchung einbezogen: Diese Angebotsformen wandeln sich zunehmend zu Handelsbetrieben.

Fachdiscounter sind Einzelhandelsbetriebe, die ein an der Bedarfsmenge je Haushalt orientiertes schmales und flaches Sortiment, insbesondere von Waren des täglichen Bedarfes in Selbstbedienung und ohne Service (Kundendienst) oft zu den niedrigsten für diese Waren im Einzelhandel geforderten Preisen anbieten.

Fachgeschäfte sind Einzelhandelsbetriebe, die ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment in großer Auswahl und in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen mit ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Kundendienst) anbieten.

Fachmärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich, z.B. Bekleidungs-, Schuhfachmarkt, einem Bedarfsbereich, z.B. Sport-, Baufachmarkt, oder einem Zielgruppenbereich, z.B. Möbel- und Haushaltswarenfachmarkt für design-orientierte Kunden, in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbieten. Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert, entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren. Bei einigen Sortimenten, z.B. Drogeriemarkt, werden überwiegend zentrale Lagen in der Innenstadt gewählt. Die Verkaufsverfahren sind



Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der Möglichkeit einer fachlichen und sortimentspezifischen Beratung auf Wunsch der Kundinnen und Kunden.

Eine **integrierte Lage** im Sinne dieser Untersuchung liegt vor, wenn ein Standort städtebaulich eingebunden ist. Wichtig für die Einstufung als integriert ist die umgebende Wohnbebauung. Die Bezeichnung stellt einen Oberbegriff für Innenstadt/ zentrale Versorgungsbereiche und sonstige integrierte Lagen dar.

Als **nicht integrierte Lagen** sind entsprechend sämtliche Standorte zu bezeichnen, die nicht in Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen (z.B. Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten oder sonstige autokundenorientierte Standorte ohne Zusammenhang mit Wohnbebauung). Aber auch Gewerbegebiete, die mit Wohnbebauung durchsetzt sind, sind diesen Standorten zuzurechnen.

Einzelhandel in **sonstigen integrierten Lagen** ist überall dort vorhanden, wo die Dichte/ Konzentration nicht ausreicht, den entsprechenden Bereich als sonstigen zentralen Versorgungsbereich (vgl. unten) einzustufen. Es handelt sich also um funktional und städtebaulich integrierte Einzelstandorte außerhalb der Innenstadt/ des zentralen Versorgungsbereiches.

Als **Innenstadt/ Ortszentrum** ist das Gebiet einer Gemeinde zu verstehen, in dem sich die bedeutsamen Funktionen konzentrieren. Da für die städtebauliche Begründung der begrenzten Zulässigkeit von Einzelhandel der zentrale Versorgungsbereich entscheidend ist, liegt der Schwerpunkt bei der Abgrenzung auf der Konzentration des Einzelhandels. Daneben ist die Konzentration von Angeboten im Dienstleistungsbereich (z.B. Lebensmittelhandwerk, Reisebüros, Reinigungen etc.) von Bedeutung. Neben der Bestandsdichte als wesentliches Kriterium sind infrastrukturelle und funktionale Zäsuren sowie städtebauliche Merkmale zur Abgrenzung der Innenstadt/ des Ortszentrums heranzuziehen. Die Abgrenzung ist damit unabhängig von statistischen oder historischen Bezeichnungen in einer Gemeinde.

Die **Kaufkraft** beschreibt die (nominale) Geldsumme, die einem privaten Haushalt in einem bestimmten Zeitraum zum Verbrauch zur Verfügung steht. Die Kaufkraft wird auf Basis der Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken ermittelt (s.a. Nachfrage).

Kaufkraftkennziffern stellen Indexzahlen dar, mit deren Hilfe regionale Teilmärkte hinsichtlich ihrer Kaufkraft bewertet werden. Sie ergeben sich aus dem Quotienten



der Kaufkraft einer Region und dem entsprechenden gesamtdeutschen Wert. Die IFH Köln prognostiziert auf der Grundlage von Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken die (einzelhandelsrelevante) Kaufkraft der Einwohner nach regionalen Gliederungen. Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner zeigt, welche Gebietseinheit bei der Pro-Kopf-Kaufkraft über oder unter dem Bundesdurchschnitt (= 100) liegt.

Der **Kaufkraftverbleib** bezeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der in diesem ausgegeben wird. Der **Kaufkraftabfluss** kennzeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der außerhalb dieses Gebietes ausgegeben wird. Der **Kaufkraftzufluss** entspricht der Summe aller Kaufkraftanteile, die aus anderen Gebieten dem betrachteten Gebiet zufließen.

Die **Verbleibquote** ergibt sich dadurch, dass der Verbleib in Relation zur Kaufkraft in dem Gebiet gesetzt wird, in dem sie verbleibt.

Der Umsatz in einem Gebiet (U) ergibt sich aus der Kaufkraft in diesem Gebiet (KK), vermindert um Abflüsse in andere Regionen (A), vermehrt um Zuflüsse von außerhalb (Z): $U = KK - A + Z$.

Die am Ort verbleibende Kaufkraft (V) ist die Differenz zwischen vorhandener Kaufkraft und Kaufkraftabflüssen in andere Gebiete: $V = KK - A$.

Entsprechend ergibt sich der Umsatz auch als Summe aus am Ort verbleibender Kaufkraft und Kaufkraftzuflüssen von außerhalb: $U = V + Z$.

Die **einzelhandelsrelevante Nachfrage** entspricht dem Teil der Verbrauchsausgaben der privaten Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird, d.h. die Nachfrage nach Dienstleistungen wird nicht berücksichtigt (siehe auch Kaufkraft).

Supermärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² Lebensmittel einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) und ergänzend Waren des täglichen Bedarfes anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbieten. Nach der amtlichen Statistik hat der Supermarkt höchstens eine Verkaufsfläche von 1.000 m², nach internationalen Panelinstituten von 800 m² und nach der Abgrenzung des Europäischen Handelsinstituts von 1.500 m².

Verbleibquote (s. Kaufkraftverbleib)



Zentraler Versorgungsbereich (s. Innenstadt / Ortszentrum).

Der Begriff des **zentralen Versorgungsbereiches** z.B. im Sinne der §§ 9 (2a) und 34 BauGB *kann mehr* als der Begriff des (einzelhandelsbezogenen) zentralen Bereiches umfassen: Wenn nämlich zentrale Einrichtungen außerhalb des zentralen Bereiches, aber angrenzend an diesen, zu finden sind.

In keinem Fall aber kann ein zentraler Versorgungsbereich weniger als den unter Einzelhandelsaspekten abgegrenzten zentralen Bereich umfassen.

Umgekehrt *muss nicht* jeder zentrale Bereich einen zentralen Versorgungsbereich darstellen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion nicht (umfassend) erfüllt ist.

Auch bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen kommt dem Einzelhandel (als einer zentralen Einrichtung) herausgehobene Bedeutung zu - aber allein die Tatsache einer Konzentration von Einzelhandel reicht nicht aus, einen zentralen Versorgungsbereich zu begründen⁷².

⁷² Vgl. hierzu BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.



ANHANG

Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in der Stadt Overath: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet)

VKF in m ²	Anzahl	Anteil	VKF in m ²	Anteil
bis 50 m ²	56	38%	1.950	5%
51 bis 100 m ²	42	28%	2.975	7%
101 bis 200 m ²	13	9%	2.025	5%
201 bis 400 m ²	15	10%	4.500	11%
401 bis 800 m ²	6	4%	3.250	8%
801 bis 2.000 m ²	13	9%	15.425	38%
ab 2001 m ²	3	2%	10.750	26%
Gesamt	148	100%	40.900	100%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Anteilswerte kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Juli 2019; eigene Berechnungen

Tab. A - 2: Betriebe nach Größenklassen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Overath: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet)

VKF in m ²	Anzahl	Anteil	VKF in m ²	Anteil
bis 50 m ²	17	44%	600	14%
51 bis 100 m ²	12	31%	900	21%
101 m ² bis 200 m ²	5	13%	775	18%
201 bis 800 m ²	5	13%	2.100	48%
Gesamt	39	100%	4.325	100%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Anteilswerte kommen

aus Datenschutzgründen können die Betriebe über 201 m² nicht differenziert ausgewiesen werden

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Juli 2019; eigene Berechnungen

Tab. A - 3: Betriebe nach Größenklassen im zentralen Versorgungsbereich Steinenbrück: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet)

VKF in m ²	Anzahl	Anteil	VKF in m ²	Anteil
bis 50 m ²	4	44%	150	6%
Ab 51 m ²	5	56%	2.200	94%
Gesamt	95	100%	2.350	100%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Anteilswerte kommen

aus Datenschutzgründen können die Betriebe über 50 m² nicht differenziert ausgewiesen werden

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Juli 2019; eigene Berechnungen



Tab. A - 4: Betriebe nach Größenklassen im zentralen Versorgungsbereich Untererschbach: Anzahl und Verkaufsfläche (auf 25 m² gerundet)

VKF in m ²	Anzahl	Anteil	VKF in m ²	Anteil
bis 50 m ²	7	35%	250	6%
51 bis 100 m ²	8	40%	625	14%
Ab 101 m ²	5	25%	3.550	80%
Gesamt	20	100%	4.425	100%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Anteilswerte kommen
 aus Datenschutzgründen können die Betriebe über 101 m² nicht differenziert ausgewiesen werden
 Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Juli 2019; eigene Berechnungen

Tab. A - 5: Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Overath: VKF (auf 25 m² gerundet), Umsatz und Kaufkraft (Gesamtstadt) (je in Mio. €) sowie "unechte Bindungsquoten"

Sortimente	Verkaufsfläche	Umsatz	Kaufkraft	"unechte Bindungsquote"
Nahrungs-/ Genussmittel; Lebensmittelhandwerk	275	3,2	69,6	5%
Drogerie/ Parfümerie; Apotheke	525	9,4	27,4	34%
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften; Blumen/ Zoo	150	0,4	5,4	7%
kurzfristiger Bedarf	950	13,0	102,4	13%
Bekleidung und Zubehör	1.600	3,0	15,8	19%
Schuhe/ Lederwaren	525	1,4	4,4	31%
Sport/ Freizeit	0	0,0	4,5	0%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente; Bücher	175	0,9	6,7	13%
GPK/ Geschenke/ Hausrat; Haus-/ Heimtextilien	400	0,4	4,2	10%
mittelfristiger Bedarf	2.725	5,7	35,6	16%
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik	275	1,4	4,8	29%
Medien; Elektro/ Leuchten	150	1,6	15,4	10%
Teppiche/ Bodenbeläge	0	0,0	1,1	0%
bau-/ gartenmarktspez. Sortimente	0	0,0	17,2	0%
Möbel	0	0,0	10,2	0%
Sonstiges	250	0,5	13,4	4%
langfristiger Bedarf	675	3,5	62,2	6%
Summe	4.325	22,2	200,2	11%

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
 durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen und der Anteilswerte kommen
 aus Datenschutzgründen wurden Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Juli 2019; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; IFH; eigene Berechnungen



Tab. A - 6: Einzelhandelsangebot in der Stadt Overath nach Lage: Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet

Sortimente	ZVB Innen- stadt	sonstige ZVB	sonstige integriert	nicht inte- griert	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel; Lebensmittelhandwerk	275	2975	950	7.325	11.525
Drogerie/ Parfümerie; Apotheke	525	325	150	425	1.400
PBS/ Zeitungen/ Zeit- schriften; Blumen/ Zoo	150	200	225	850	1.400
kurzfristiger Bedarf	950	3.500	1.325	8.600	14.325
Bekleidung und Zubehör	1.600	200	150	350	2.300
Schuhe/ Lederwaren	525	25	0	25	575
Sport/ Freizeit	0	0	25	950	975
Spielwaren/ Hobby/ Bas- teln/ Musikinstrumente; Bücher	175	50	100	25	350
GPK/ Geschenke/ Hausrat; Haus-/ Heimtextilien	400	625	300	425	1.725
mittelfristiger Bedarf	2.725	900	575	1.775	5.925
Uhren/ Schmuck; Foto/ Optik	275	100	50	0	425
Medien; Elektro/ Leuchten	150	200	75	650	1.075
Teppiche/ Bodenbeläge	0	0	775	450	1.200
Bau/ Garten; Möbel	0	1.525	2.500	10.350	14.375
Möbel	0	400	875	1.175	2.475
Sonstiges	250	175	50	600	1.075
langfristiger Bedarf	675	2.375	4.325	13.225	20.625
Summe	4.325	6.775	6.225	23.550	40.900

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

aus Datenschutzgründen wurden Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Juli 2019; eigene Berechnungen



Tab. A - 7: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2025 und 2030 in Mio. €

Sortiment	Jahr	2025		2030	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		77,8	82,6	79,5	89,5
Drogerie/ Parfümerie		4,4	4,7	4,5	5,1
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		1,1	1,2	1,2	1,3
Blumen/ Zoo		2,2	2,3	2,3	2,5
kurzfristiger Bedarf		85,5	90,8	87,4	98,4
Bekleidung und Zubehör		5,4	5,7	5,5	6,2
Schuhe/ Lederwaren		1,5	1,6	1,6	1,8
Sport/ Freizeit		3,4	3,6	3,4	3,9
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		0,5	0,5	0,5	0,6
Bücher		0,9	1,0	0,9	1,1
GPK/ Geschenke/ Hausrat		1,4	1,5	1,4	1,6
Haus-/ Heimtextilien		0,4	0,5	0,5	0,5
mittelfristiger Bedarf		13,5	14,3	13,8	15,5
Uhren/ Schmuck		1,3	1,4	1,4	1,5
Foto/ Optik		0,9	0,9	0,9	1,0
Medien		3,4	3,6	3,5	3,9
Elektro/ Leuchten		1,5	1,6	1,6	1,8
Teppiche/ Bodenbeläge		2,1	2,3	2,2	2,5
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente		17,9	19,0	18,3	20,6
Möbel		3,2	3,4	3,2	3,7
Sonstiges		9,5	10,1	9,7	11,0
langfristiger Bedarf		39,9	42,4	40,8	45,9
Summe		138,9	147,5	141,9	159,9

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik
 durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; IFH Köln; eigene Berechnungen



**Tab. A - 8: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2025 bzw. 2030 bei Status-quo-Prognose
- Angaben auf 25 m² gerundet**

Sortiment	Jahr	2025		2030	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		400	1.000	650	1.800
Drogerie/ Parfümerie		50	100	75	200
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		25	25	25	50
Blumen/ Zoo		50	100	75	175
kurzfristiger Bedarf		525	1.225	825	2.225
Bekleidung und Zubehör		100	200	125	325
Schuhe/ Lederwaren		25	50	25	100
Sport/ Freizeit		75	150	125	250
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		0	25	25	25
Bücher		0	25	0	25
GPK/ Geschenke/ Hausrat		50	125	75	225
Haus-/ Heimtextilien		0	25	25	50
mittelfristiger Bedarf		250	600	400	1.000
Uhren/ Schmuck		25	25	25	50
Foto/ Optik		25	25	25	50
Medien		25	50	50	100
Elektro/ Leuchten		25	75	50	125
Teppiche/ Bodenbeläge		50	125	75	250
bau-/ gartenmarktspezifische Sortimente		550	1.150	800	2.025
Möbel		225	350	275	550
Sonstiges		50	100	75	200
langfristiger Bedarf		975	1.900	1.375	3.350
Summe		1.750	3.725	2.600	6.575

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen



Tab. A - 9: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Overath aus Händlersicht - Auswahl/ Angebot

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Vielfalt/ Angebot	12	12	24
(eigener) Standort	6	1	7
Frequenz	3	7	10
Zufriedenheit	6	0	6
(Stamm-)Kunden	4	3	7
(Rückgang) Fachgeschäfte	0	5	5
Konkurrenz	0	3	3
Sonstiges	4	7	11
Summe	23	26	49

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Juli 2019

Tab. A - 10: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Overath aus Händlersicht - Atmosphäre

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Öffentlicher Raum	0	4	4
Verkehrsaufkommen	0	6	6
Sonstiges	1	3	4
Summe	1	13	14

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Juli 2019

Tab. A - 11: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Overath aus Händlersicht - Parkplätze

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Anzahl	7	19	26
Entfernung/Lage	0	6	6
Parkraumüberwachung	0	2	2
Fremdnutzung/ Dauerparker	0	6	6
Sonstiges	0	6	6
Summe	7	33	40

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Juli 2019



Tab. A - 12: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Overath aus Händlersicht - Erreichbarkeit

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Autobahnanbindung	2	0	2
Lage/Standort	4	0	4
Straßenqualität	2	0	2
Einschränkungen durch Baustellen	0	8	8
Verkehrsbelastung	0	7	7
Sonstiges	0	6	6
Summe	8	21	29

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Juli 2019

Tab. A - 13: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Overath aus Händlersicht - Veranstaltungen/ Zusammenarbeit

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Veranstaltungen/ Aktionen	6	2	8
Zusammenarbeit mit der Stadt	8	12	20
Zusammenarbeit Händler/ Händler, Werbegemeinschaft Einkaufen in Overath	11	0	11
Fokus auf Innenstadt, Untereschbach außen vor	0	3	3
Sonstiges	2	3	5
Summe	27	20	47

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Juli 2019

Tab. A - 14: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Overath aus Händlersicht - Dienstleistungen

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Frequenzbringer	1	0	1
Anzahl Imbissgastronomie	0	2	2
Vielfalt der Angebote	1	4	5
Summe	2	6	8

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Juli 2019

Tab. A - 15: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Overath aus Händlersicht - Onlinehandel

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Allgemein	0	8	8
Konsumentenverhalten	0	2	2
Spürbarer Einfluss	0	5	5
Summe	0	15	15

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Juli 2019



Tab. A - 16: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Overath aus Händlersicht - Öffnungszeiten

Kategorie	positiv	negativ	Summe
(fehlende) Kernöffnungszeiten	0	3	3
(zu lange) Öffnungszeiten (bis 22 Uhr)	0	3	3
Summe	0	6	6

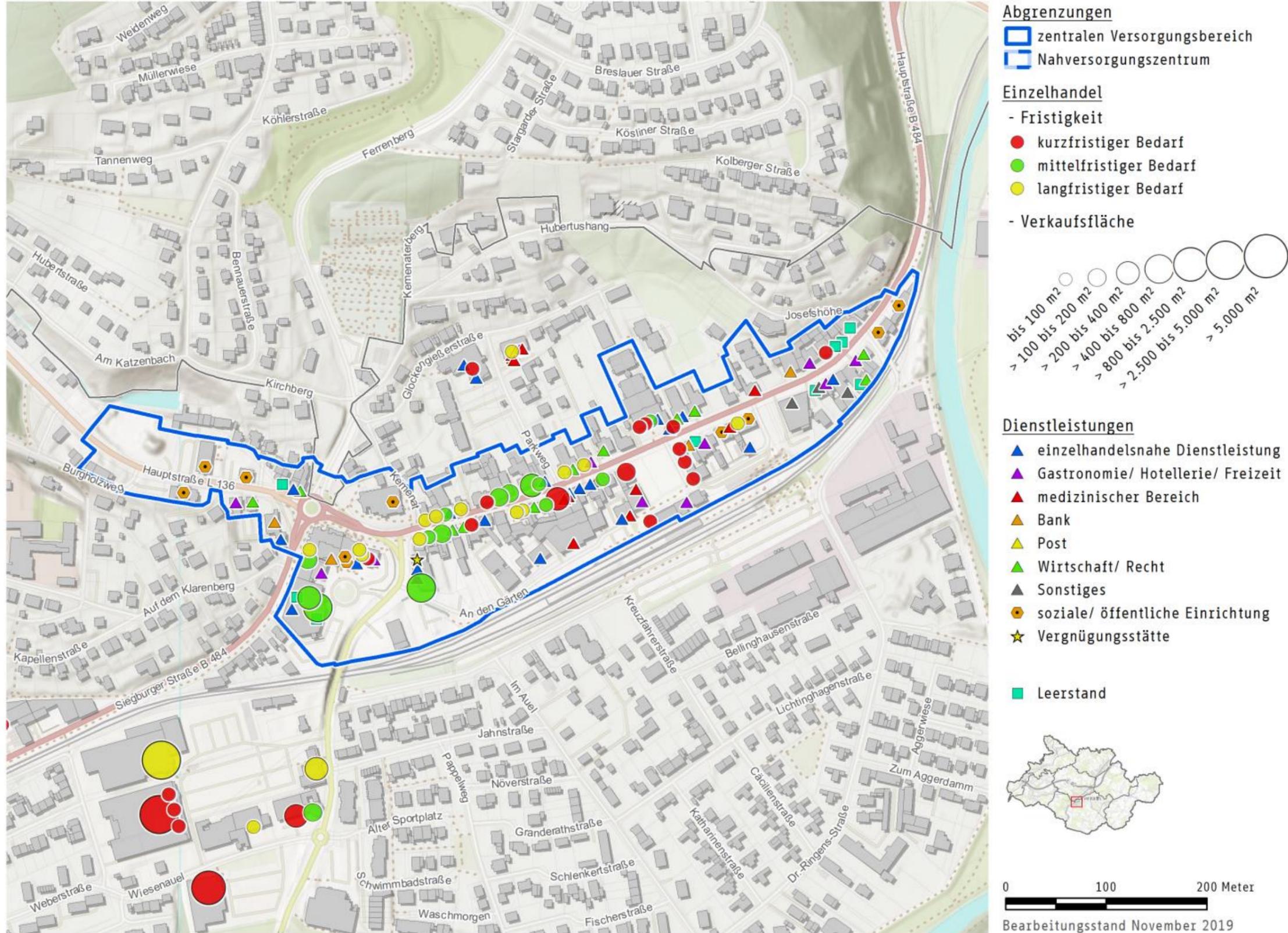
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Juli 2019

Tab. A - 17: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Overath aus Händlersicht - Sonstiges

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Mieten	0	3	3
(wenige) Leerstände	3	0	3
Vereinsleben	3	0	3
Kosten/ Gebühren	0	4	4
Arbeitskräfte/ Personal	1	3	4
Sonstiges	4	15	19
Summe	11	25	36

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Juli 2019

Karte A - 1: Ist-Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Overath



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Juli 2019. Kartengrundlage: Stadt Overath; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA



Karte A - 2: Ist-Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Untereschbach



Abgrenzungen

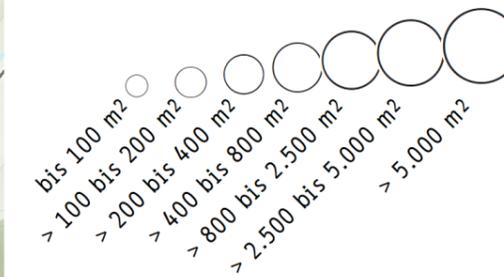
- zentralen Versorgungsbereich
- Nahversorgungszentrum

Einzelhandel

- Fristigkeit

- kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf

- Verkaufsfläche



Dienstleistungen

- einzelhandelsnahe Dienstleistung
- Gastronomie/ Hotellerie/ Freizeit
- medizinischer Bereich
- Bank
- Post
- Wirtschaft/ Recht
- Sonstiges
- soziale/ öffentliche Einrichtung
- Vergnügungsstätte

Leerstand



0 50 100 Meter

Bearbeitungsstand März 2020



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Juli 2019. Kartengrundlage: Stadt Overath; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Karte A - 3: Ist-Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Steinenbrück



Abgrenzungen

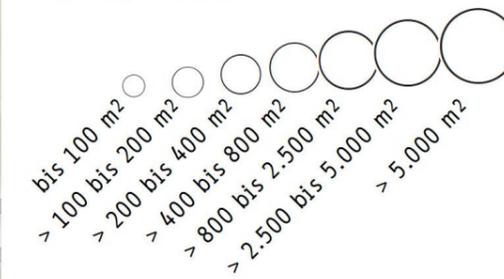
- zentralen Versorgungsbereich
- Nahversorgungszentrum

Einzelhandel

- Fristigkeit

- kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf

- Verkaufsfläche



Dienstleistungen

- ▲ einzelhandelsnahe Dienstleistung
- ▲ Gastronomie/ Hotellerie/ Freizeit
- ▲ medizinischer Bereich
- ▲ Bank
- ▲ Post
- ▲ Wirtschaft/ Recht
- ▲ Sonstiges
- ◆ soziale/ öffentliche Einrichtung
- ★ Vergnügungsstätte

■ Leerstand



0 50 100 Meter

Bearbeitungsstand März 2020



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Juli 2019. Kartengrundlage: Stadt Overath; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA



Karte A - 4: Ortszentrum Immekeppel



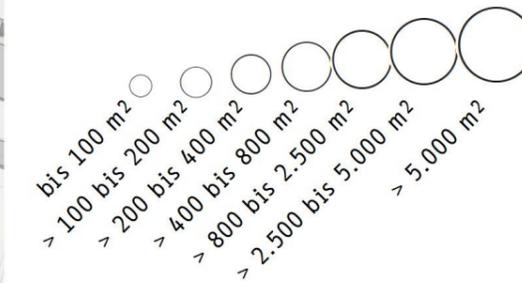
Abgrenzungen

Immekeppel 2007

Einzelhandel

- Fristigkeit
 - kurzfristiger Bedarf
 - mittelfristiger Bedarf
 - langfristiger Bedarf

- Verkaufsfläche



Dienstleistungen

- einzelhandelsnahe Dienstleistung
- Gastronomie/ Hotellerie/ Freizeit
- medizinischer Bereich
- Bank
- Post
- Wirtschaft/ Recht
- Sonstiges
- soziale/ öffentliche Einrichtung
- Vergnügungsstätte

Leerstand



0 50 100 Meter

Bearbeitungsstand März 2020



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Juli 2019. Kartengrundlage: Stadt Overath; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Karte A - 5: Ortszentrum Vilkerath



Abgrenzungen

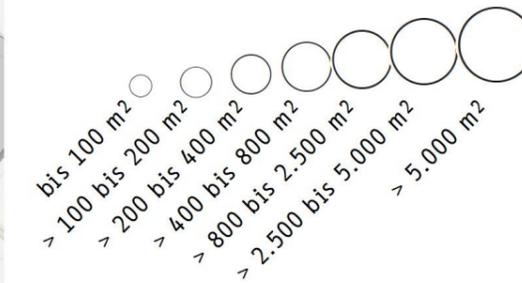
Vilkerath 2007

Einzelhandel

- Fristigkeit

- kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf

- Verkaufsfläche



Dienstleistungen

- einzelhandelsnahe Dienstleistung
- Gastronomie/ Hotellerie/ Freizeit
- medizinischer Bereich
- Bank
- Post
- Wirtschaft/ Recht
- Sonstiges
- soziale/ öffentliche Einrichtung
- Vergnügungsstätte

Leerstand



0 50 100 Meter

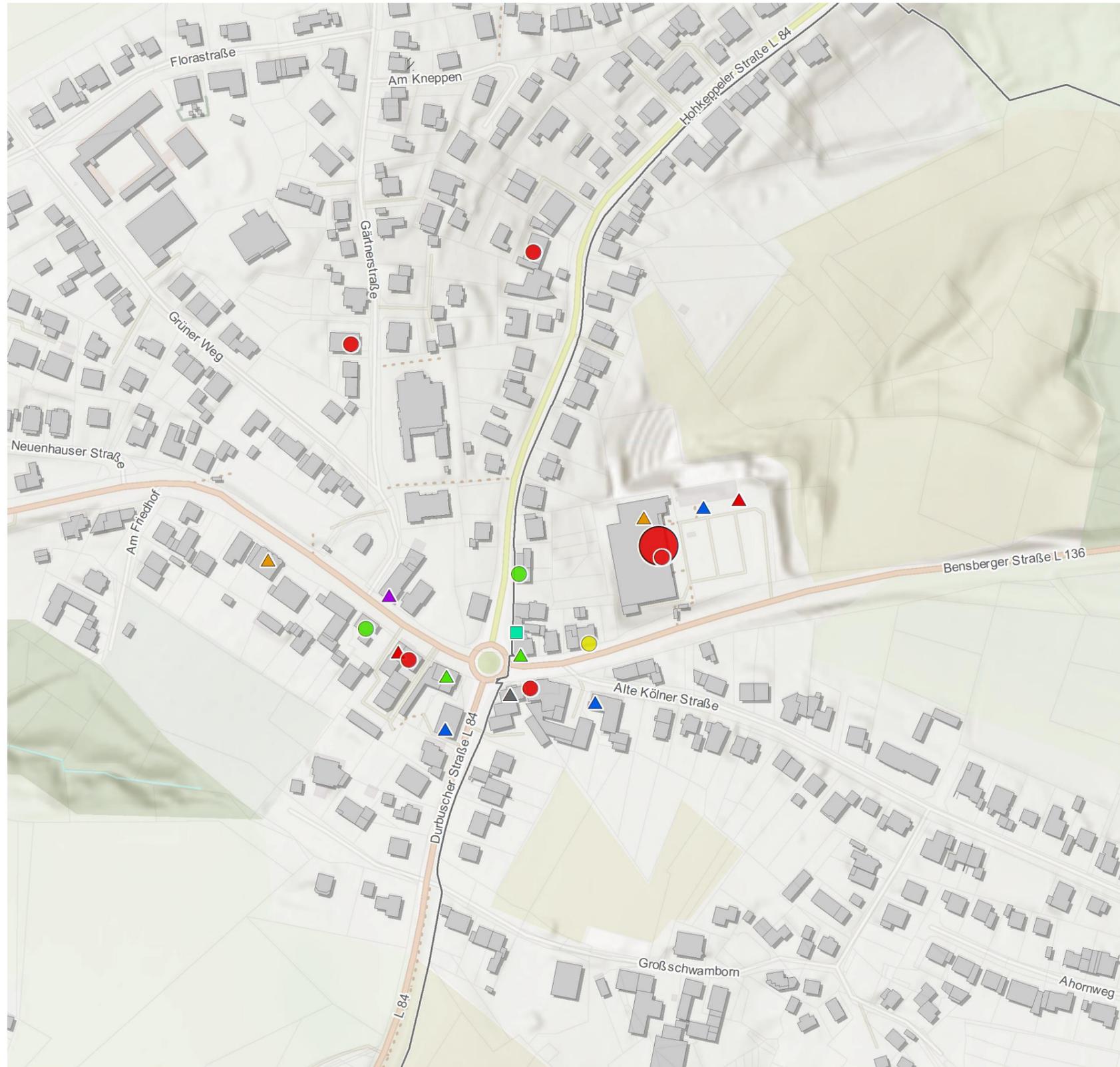
Bearbeitungsstand März 2020



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Juli 2019. Kartengrundlage: Stadt Overath; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA



Karte A - 6: Ortszentrum Heiligenhaus

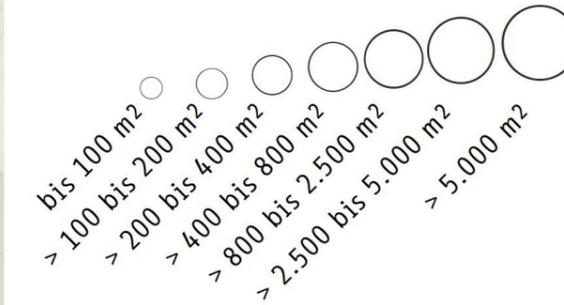


Einzelhandel

- Fristigkeit

- kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf

- Verkaufsfläche



Dienstleistungen

- ▲ einzelhandelsnahe Dienstleistung
- ▲ Gastronomie/ Hotellerie/ Freizeit
- ▲ medizinischer Bereich
- ▲ Bank
- ▲ Post
- ▲ Wirtschaft/ Recht
- ▲ Sonstiges
- soziale/ öffentliche Einrichtung
- ★ Vergnügungsstätte

■ Leerstand



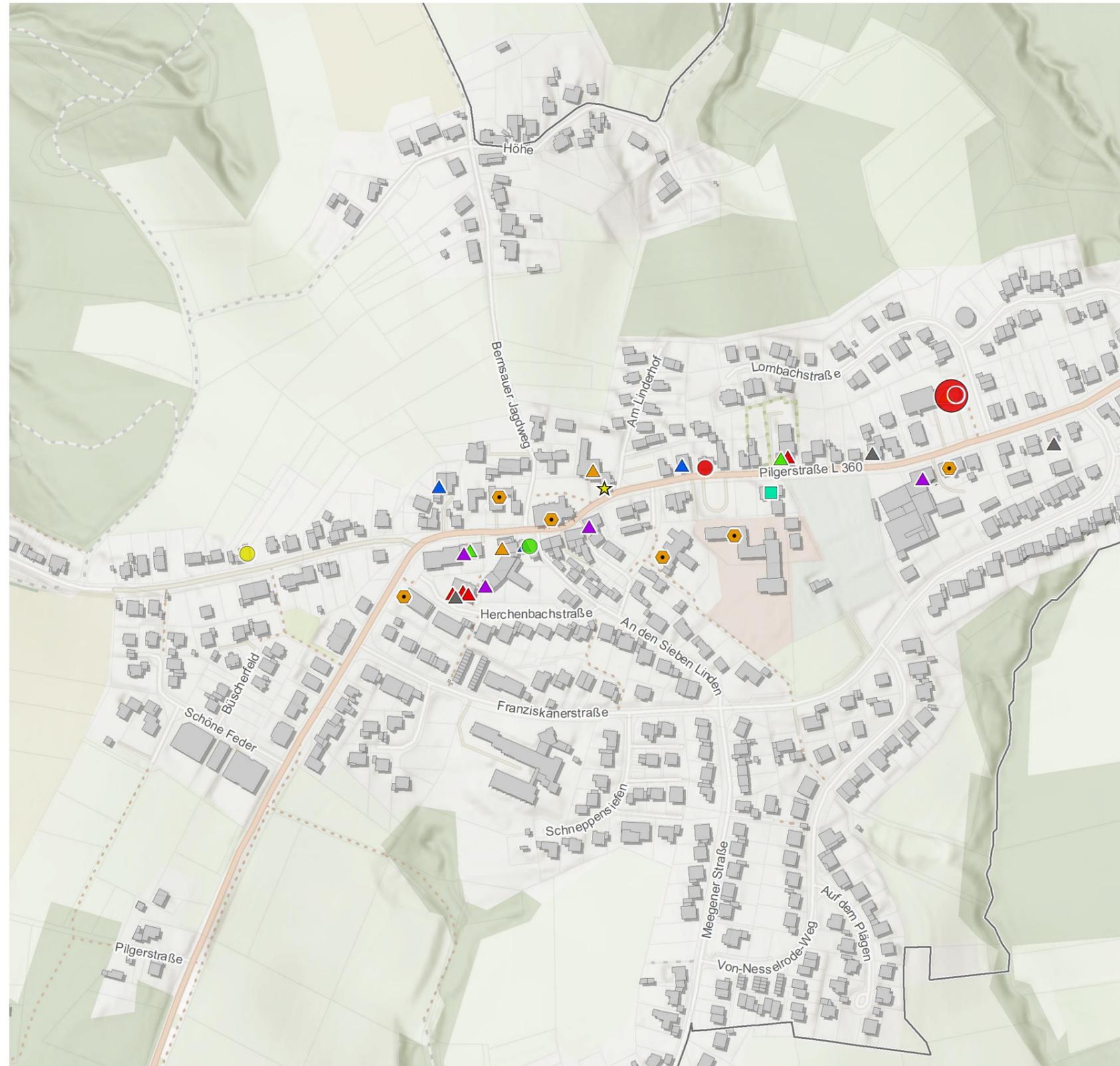
0 50 100 Meter

Bearbeitungsstand März 2020



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Juli 2019. Kartengrundlage: Stadt Overath; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Karte A - 7: Ortszentrum Marialinden

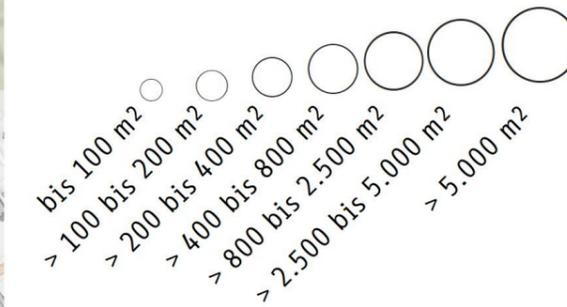


Einzelhandel

- Fristigkeit

- kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf

- Verkaufsfläche



Dienstleistungen

- ▲ einzelhandelsnahe Dienstleistung
- ▲ Gastronomie/ Hotellerie/ Freizeit
- ▲ medizinischer Bereich
- ▲ Bank
- ▲ Post
- ▲ Wirtschaft/ Recht
- ▲ Sonstiges
- soziale/ öffentliche Einrichtung
- ★ Vergnügungsstätte

■ Leerstand



0 100 200 Meter

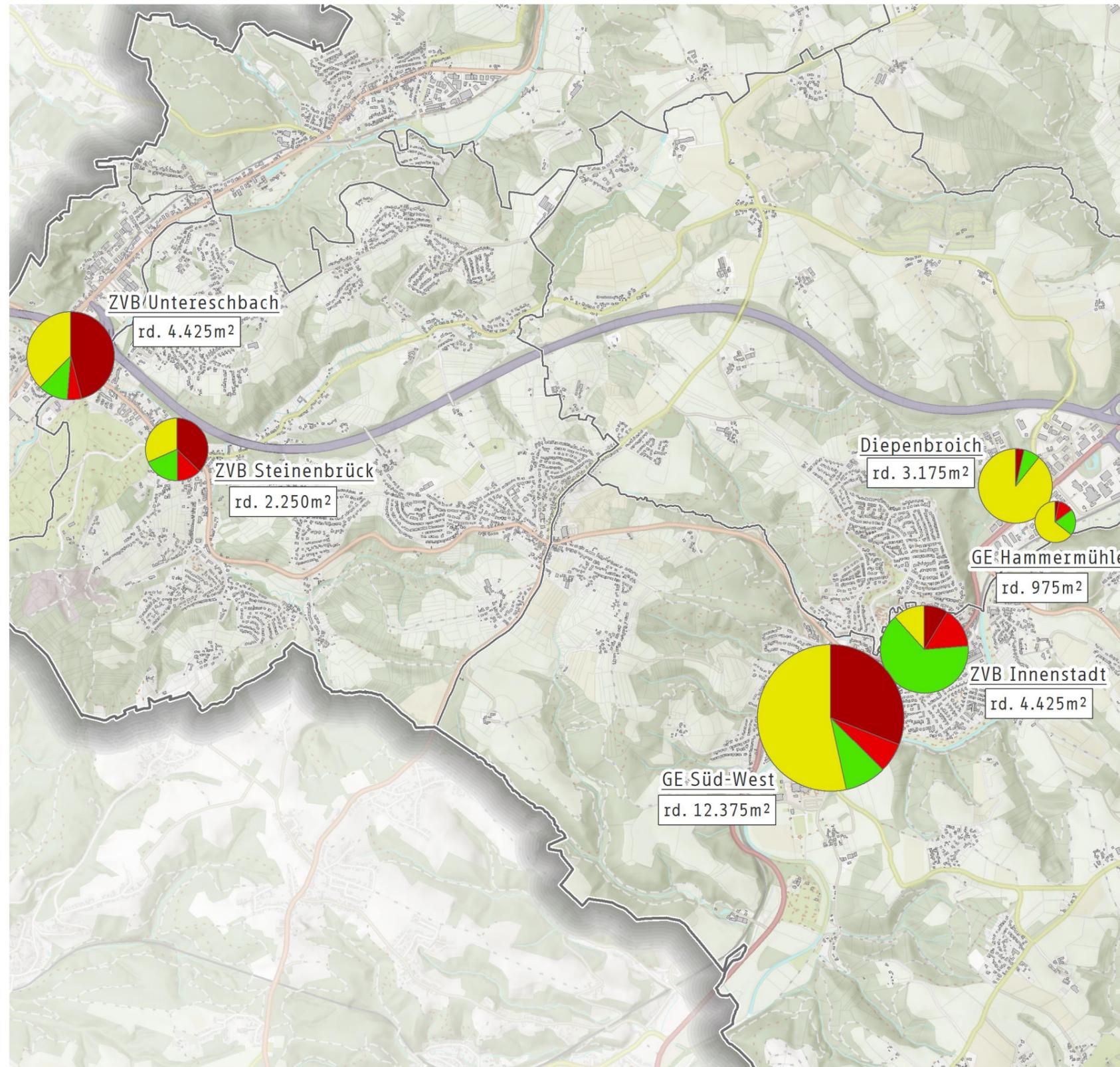
Bearbeitungsstand März 2020



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Juli 2019. Kartengrundlage: Stadt Overath; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA



Karte A - 8: Einzelhandelskonzentrationen



Verkaufsflächen nach Bedarfsbereichen



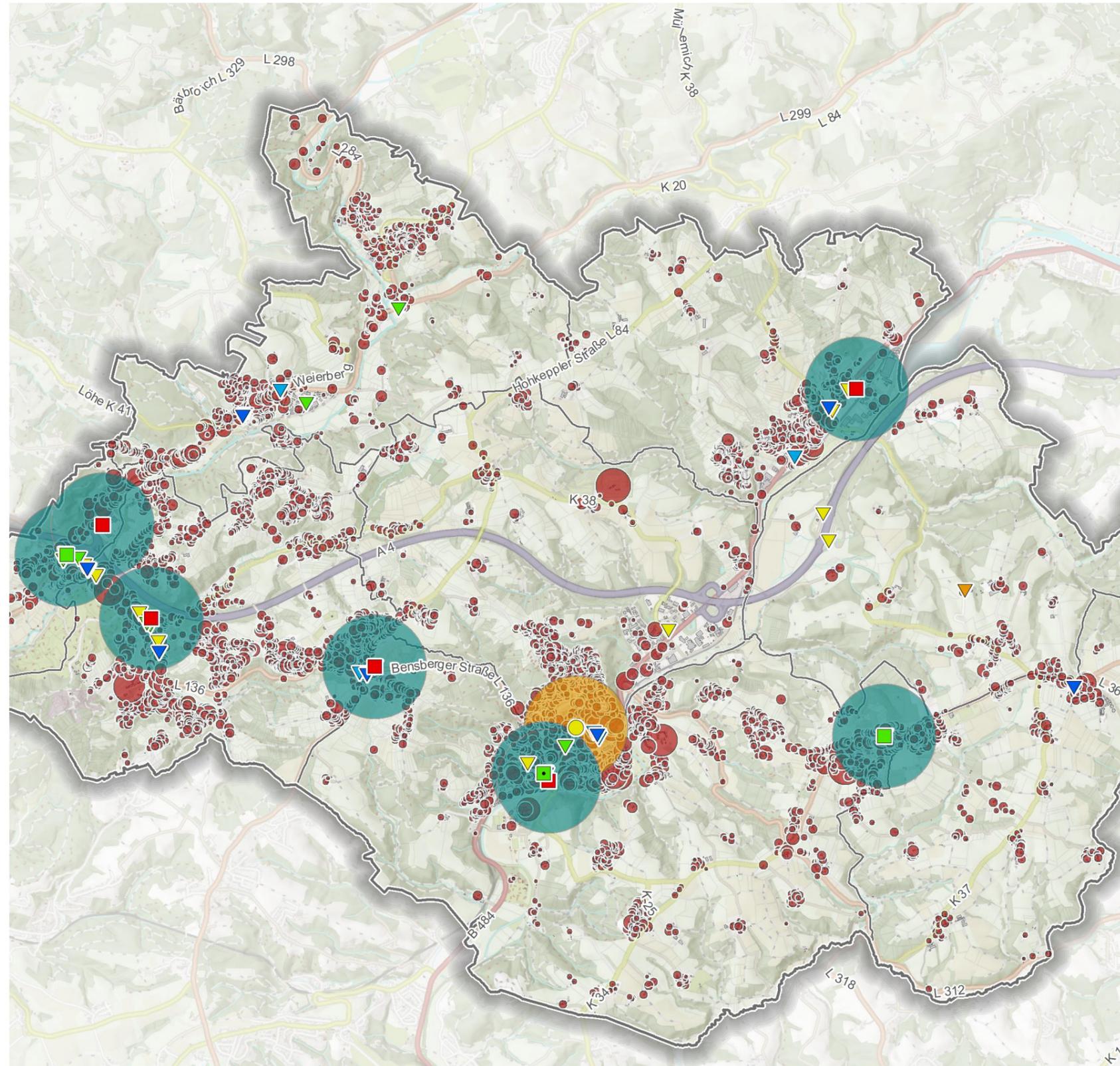
0 500 1.000 Meter

Bearbeitungsstand November 2019



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Juli 2019. Kartengrundlage: Stadt Overath; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Karte A - 9: Nahversorgungssituation Gesamtstadt



LM-Nahversorgungsbetriebe

- Großer Supermarkt
- Supermarkt
- Discounter
- Bioladen, Reformhaus

Weitere NV-Betriebe

- ▼ Metzgerei
- ▼ Bäckerei
- ▼ LM-Fachgeschäft; Getränkemarkt
- ▼ Tankstelle; Kiosk
- ▼ Hofladen

Versorgte Bereiche (500 m)

- Betrieb > 200 m²
- Betrieb ≤ 200 m²

Einwohner nach Baublöcken

- 1
- 10
- 100



0 1.000 2.000 Meter

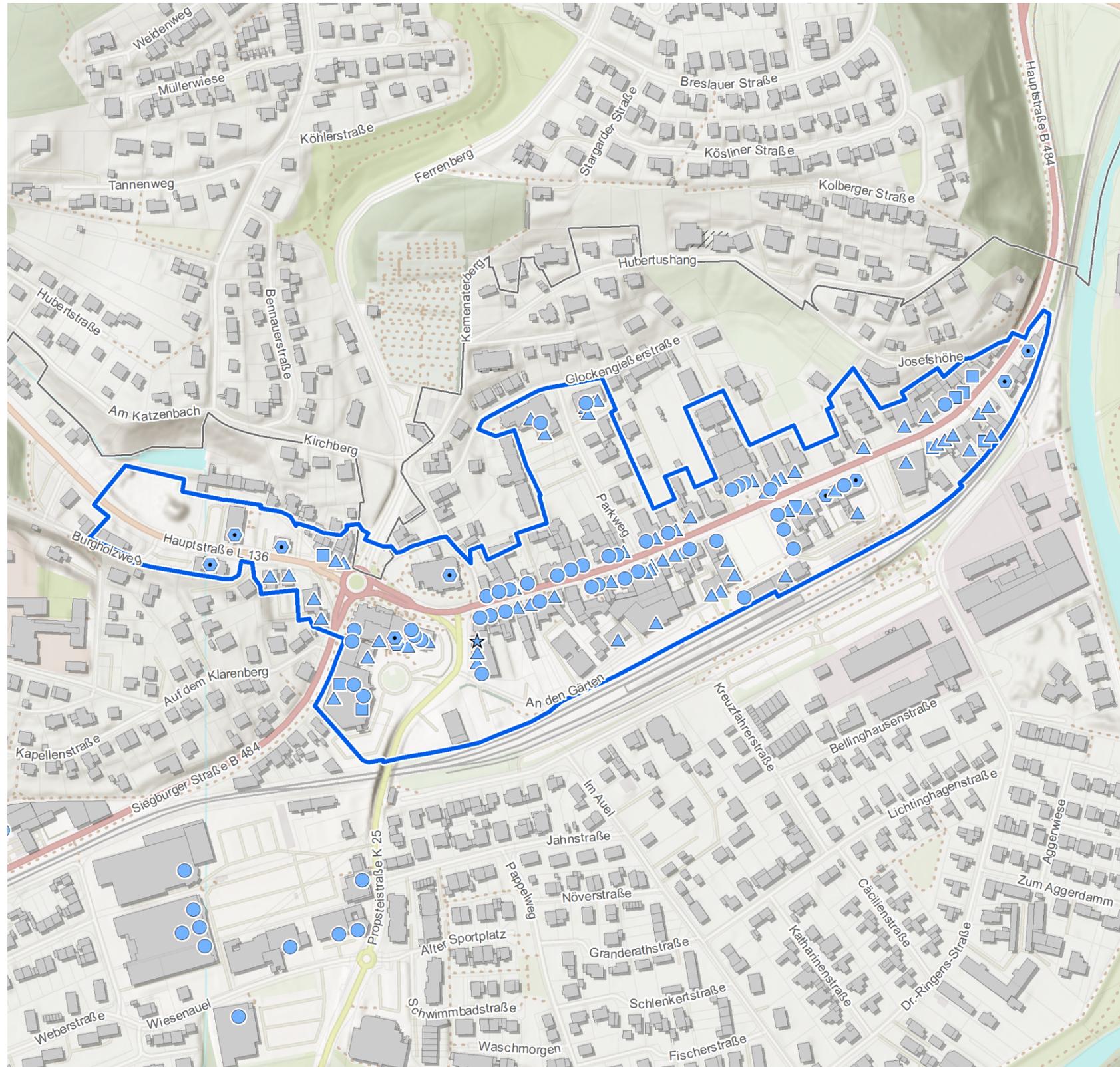
Bearbeitungsstand März 2020



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Juli 2019. Kartengrundlage: Stadt Overath; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA



Karte A - 10: Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Overath



Abgrenzungen

□ zentralen Versorgungsbereich

Nutzungen

- Einzelhandel
- ▲ Dienstleistung
- soziale/ öffentliche Einrichtung
- ★ Vergnügungsstätte
- Leerstand



0 100 200 Meter

Bearbeitungsstand März 2020



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Juli 2019. Kartengrundlage: Stadt Overath; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Karte A - 11: Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Untereschbach



Abgrenzungen

- zentralen Versorgungsbereich
- Nahversorgungszentrum

Nutzungen

- Einzelhandel
- ▲ Dienstleistung
- soziale/ öffentliche Einrichtung
- ★ Vergnügungsstätte
- Leerstand



0 50 100 Meter

Bearbeitungsstand März 2020



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Juli 2019. Kartengrundlage: Stadt Overath; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA



Karte A - 12: Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Steinenbrück



Abgrenzungen

- zentralen Versorgungsbereich
- Nahversorgungszentrum

Nutzungen

- Einzelhandel
- Dienstleistung
- soziale/ öffentliche Einrichtung
- Vergnügungsstätte
- Leerstand



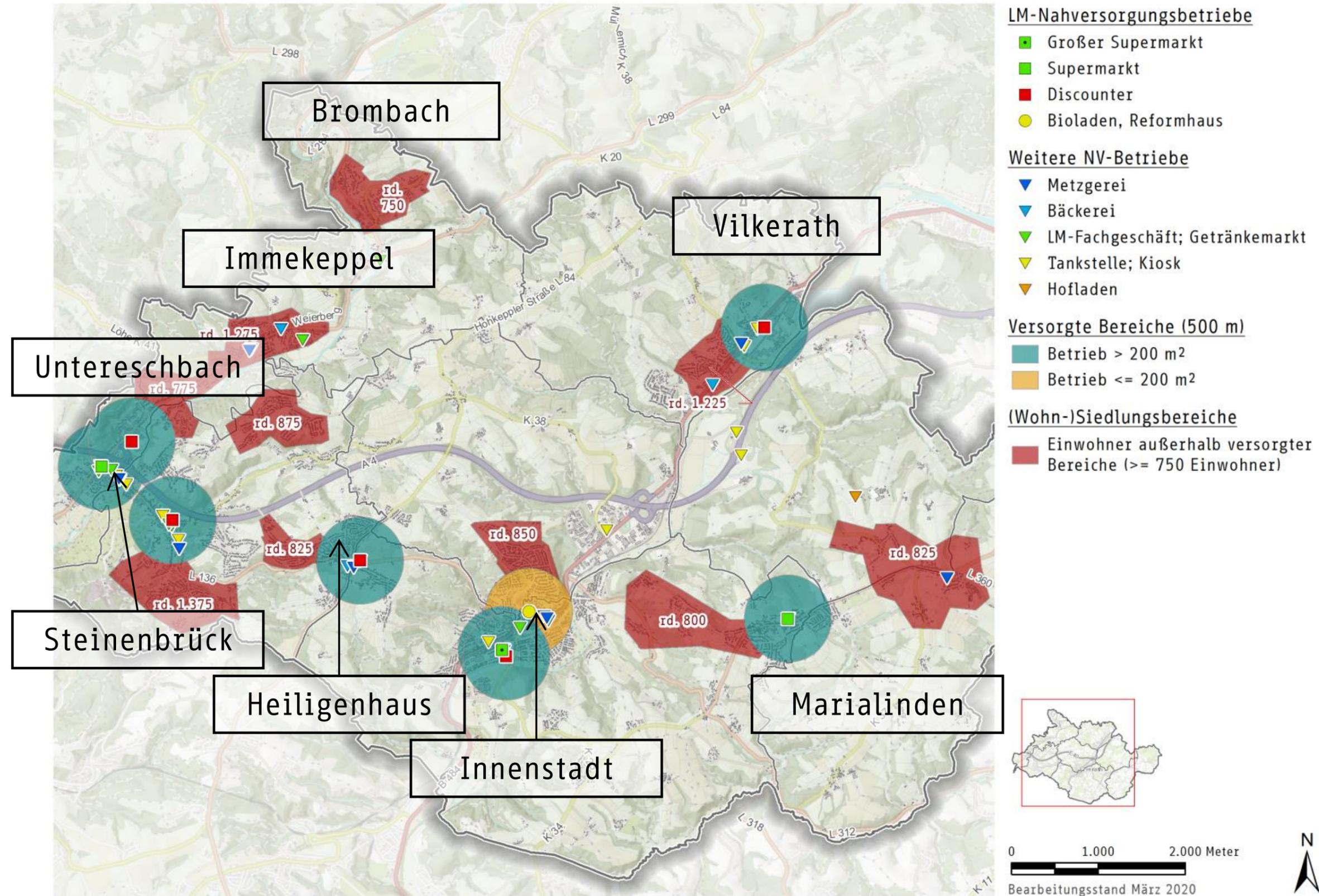
0 50 100 Meter

Bearbeitungsstand März 2020



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Juli 2019. Kartengrundlage: Stadt Overath; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Karte A - 13: Nahversorgungssituation Gesamtstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung Juli 2019. Kartengrundlage: Stadt Overath; © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA