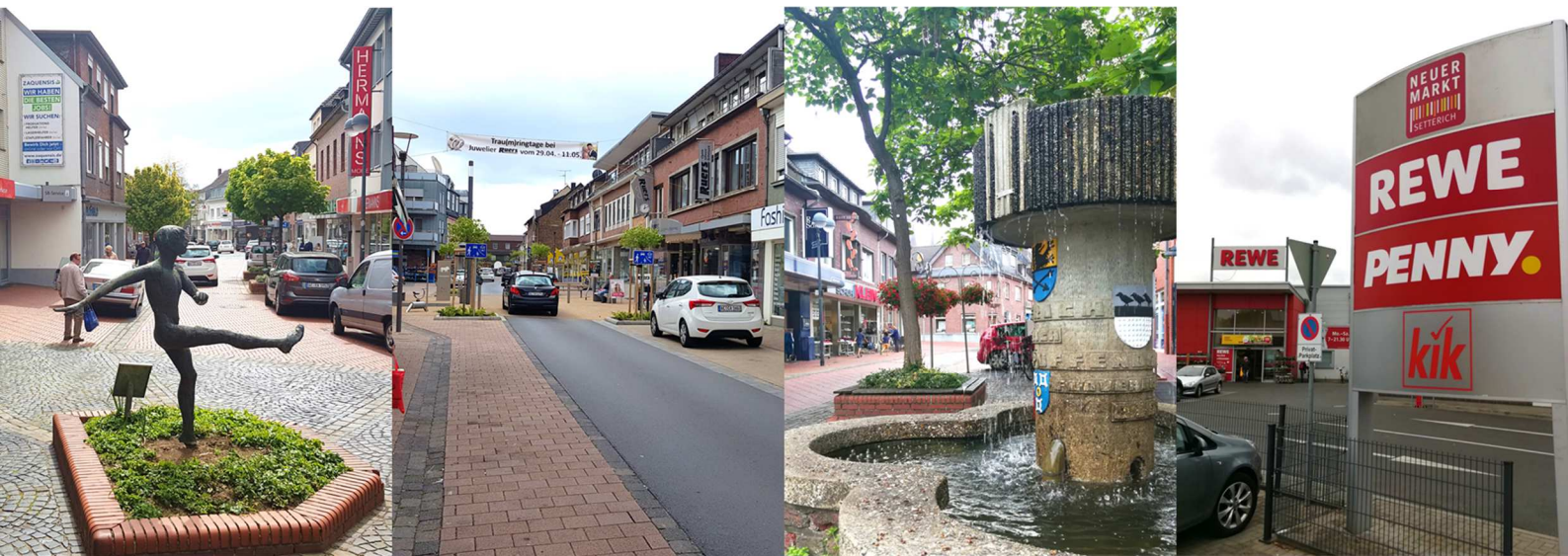


# Kon- zept

11/2021

Fortschreibung des Einzelhandelsstandort-  
und Zentrenkonzept für die Stadt  
Baesweiler



# Impressum

---

## AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und  
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-  
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

### **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

### **Standort Hamburg**

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

### **Standort Leipzig**

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

---

## AUFTRAGGEBER

**Stadt Baesweiler**

## ANGESASSTER ENDBERICHT

---

## VERFASSTER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler**

**Jens Nußbaum, M. A.**

**Fabian Schwartze, M. Sc.**

Dortmund,

11.11.2021 (inkl. einer geringfügigen  
redaktionellen Anpassung am

18.11.2022)

# Inhaltsverzeichnis

	<b>KAPITEL</b>	<b>SEITE</b>
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Rechtliche Rahmenvorgaben</b>	<b>6</b>
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	6
2.2	Raumordnerische Regelungen	7
<b>3</b>	<b>Methodik</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>Markt- und Standortanalyse</b>	<b>13</b>
4.1	Trends im Einzelhandel	13
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	21
4.3	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	23
4.4	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	27
4.5	Städtebauliche Analyse	33
4.6	Nahversorgungsanalyse	42
4.7	Bewertung der Entwicklung seit 2008	47
4.8	Zwischenfazit	48
<b>5</b>	<b>Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung</b>	<b>51</b>
5.1	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	51
5.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Baesweiler	62
<b>6</b>	<b>Einzelhandelskonzept</b>	<b>64</b>
6.1	Zentrenkonzept	64
6.2	Nahversorgungskonzept	80
6.3	Sonderstandortkonzept	84
6.4	Sortimentsliste	88
6.5	Steuerungsleitsätze für Baesweiler	92
<b>7</b>	<b>Schlusswort</b>	<b>97</b>

Die Einzelhandelsentwicklung unterliegt bundesweit einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen. Diese Wirkungen sind auch in der Stadt Baesweiler zu erkennen: Veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (z. B. anhaltende Konzentrationsprozesse, Entwicklung neuer Betriebstypen und des Online-Handels, steigende Standortanforderungen) und der Nachfrageseite (z. B. demografischer Wandel, Individualisierungsprozesse, Änderungen im Konsumverhalten) äußern sich insbesondere in Kleinstädten wie Baesweiler in Form von Betriebsaufgaben kleinerer, inhabergeführter Geschäfte auf der einen Seite und Einzelhandelsansiedlungen bzw. -verlagerungen von meist flächenintensiven, filialisierten Betrieben auf der anderen Seite.

Den größtenteils betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Zusätzlich sind lokale und regionale Strukturmerkmale zu berücksichtigen. Die Stadt Baesweiler hat in der Funktion als Mittelzentrum in Bezug auf den Einzelhandel vornehmlich die Versorgung für den qualifizierten Grundbedarf sowie den gehobenen Bedarf (Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich) für ihre Bürgerinnen und Bürger zu übernehmen. Die Sicherung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen und gleichzeitig städtebaulich zielführenden Nahversorgungsangebotes und entsprechender Angebote auch der mittelfristigen Bedarfsstufe zählen somit, insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen, zu den Zukunftsaufgaben der Stadt Baesweiler. Vor dem Hintergrund des starken Wettbewerbsumfelds innerhalb der StädteRegion Aachen gilt es zudem gerade für die Zentren der Stadt, eine Positionierung innerhalb der Einzelhandelsentwicklung zu schaffen.

Die Stadt Baesweiler beabsichtigt daher, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte gesichert werden. Nicht zuletzt wird durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende, wohnortnahe Grundversorgung gesichert und optimiert. Dabei werden die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

- Berücksichtigung der aktuellen Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung (insb. fortgeschriebener LEP) und der Regelungen des fortgeschriebenen Städteregionalen Einzelhandelskonzept für die Region Aachen (STRIKT)
- Bewertung der Veränderungen in den zentralen Einzelhandelslagen im Vergleich der Jahre 2009 und 2019 mit besonderem Fokus auf das Hauptzentrum Baesweiler und das Stadtteilzentrum Setterich
- Darstellung der zukünftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung, den allgemeinen

angebots- und nachfrageseitigen Trends im Einzelhandel sowie dem mittelzentralen Versorgungsauftrag der Stadt Baesweiler

- Verifizierung und Fortschreibung übergeordneter Entwicklungszielstellungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Baesweiler unter besonderer Berücksichtigung des Standortgleichgewichts (Hauptzentrum und Stadtteilzentrum)
- Überprüfung der Abgrenzung und Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche in Baesweiler
- Empfehlungen und Maßnahmen zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche gemäß ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion sowie zur Sicherung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur
- Prüfung und Modifizierung der Baesweiler Liste auf Basis der faktischen Zentrenrelevanz der Sortimente und den Vorgaben des LEP NRW
- Handlungs- und Umsetzungsempfehlungen in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Baesweiler zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlergemeinschaft, das Stadtmarketing sowie die Bürgerinnen und Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Baesweiler Berücksichtigung finden.

# 2

## Rechtliche Rahmenvorgaben

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen.

### 2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürgerinnen und Bürger sowie Besucherinnen und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Neben- oder Stadtteilzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung<sup>1</sup>. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.<sup>2</sup>

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

<sup>1</sup> Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

<sup>2</sup> Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

## 2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Baesweiler wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

### Landesplanerische Vorgaben

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in der Beschlussfassung vom 06.08.2019 finden sich folgende Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Baesweiler Beachtung bzw. Berücksichtigung finden:

- **[6.5-1 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels in allgemeinen Siedlungsbereichen:** „Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“

**[6.5-2 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen:** „Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.“

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

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist



und die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

- **[6.5-3 Z] Beeinträchtungsverbot:** „Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“
- **[6.5.4 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche:** „Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung 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.“
- **[6.5-5 Z] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente:** „Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.“
- **[6.5-6 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente:** „Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.“
- **[6.5-7 Z] Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel:** „Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.  
Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“
- **[6.5-8 Z] Einzelhandelsagglomerationen:** „Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der



Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“

- **[6.5-9 G] Regionale Einzelhandelskonzepte:** „Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.“
- **[6.5-10 Z] Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung:** „Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes wurden unter Orientierung an den Vorgaben des LEP NRW in der Beschlussfassung vom 06.08.2019 erarbeitet.

### **Regionalplanerische Vorgaben**

Der für die Stadt Baesweiler relevante regionale Raumordnungsplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen in der 1. Auflage aus dem Jahr 2003 mit Ergänzungen und Stand von Oktober 2016, beinhaltet folgende regionalplanerische Ziele bezüglich einzelhandelsrelevanter Steuerungsinstrumente, die bei der weiteren Erarbeitung dieses Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes zugrunde zu legen sind:

- **[1.1.1 (1) Z]** „In der Bauleitplanung sollen Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden.“
- **[1.2.1 (1) Z]** „In GIB ist die Ansiedlung oder wesentliche Erweiterung von Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bauleitplanerisch auszuschließen. Zum Zweck der Eingrenzung bereits bestehender solcher Betriebe ist ausnahmsweise die Festsetzung von Sondergebieten in der Bauleitplanung möglich – einschließlich ggf. zur Bestandssicherung notwendiger geringfügiger Erweiterungen.“

Die regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Baesweiler sind im vorliegenden Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept entsprechend berücksichtigt worden. Das kommunale Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf der gesamtstädtischen Ebene und ist künftig, als die entscheidende Abwägungsgrundlage, im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

## Regionales Einzelhandelskonzept

Auf regionaler Ebene stimmt die Stadt Baesweiler ihre großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Rahmen des städteregionalen Einzelhandelskonzeptes für die StädteRegion Aachen (STRIKT) ab. In Kooperation mit den weiteren neun Mitgliedskommunen, der Bezirksregierung Köln, der IHK Aachen sowie dem Einzelhandels- und Dienstleistungsverband Aachen-Düren-Köln e. V. wurde im Jahr 2008 das regionale Einzelhandelskonzept erarbeitet. Aufgrund von Veränderungen in den landesplanerischen Grundlagen und weiterer Anpassungserfordernisse ist das STRIKT im Jahr 2019 gemeinsam mit Stadt + Handel fortgeschrieben worden.

Das STRIKT definiert zunächst **Aufgreifschwellen**, ab welchen von einer regionalen Bedeutung eines Einzelhandelsvorhabens auszugehen ist. Lediglich Vorhaben mit einer Verkaufsfläche oberhalb der Aufgreifschwelle werden regional und konsensual abgestimmt. Diese werden nach Lage, Sortiment und Betriebstyp differenziert. Für die Stadt Baesweiler gelten folgende Aufgreifschwelle:

**Tabelle 1: Aufgreifschwelle des STRIKT Aachen**

Hauptsortiment	Betriebstyp	Haupt- und Stadtteilzentren	Nahversorgungszentren	sonstige Lagen
zentrenrelevant	alle	> 800 m <sup>2</sup>	> 800 m <sup>2</sup>	> 800 m <sup>2</sup>
	Supermarkt*	> 1.900 m <sup>2</sup>	> 1.600 m <sup>2</sup>	> 800 m <sup>2</sup>
zentren- und nahversorgungsrelevant	Lebensmittel-discounter*	> 1.200 m <sup>2</sup>	> 1.000 m <sup>2</sup>	> 800 m <sup>2</sup>
	übrige Betriebstypen	> 800 m <sup>2</sup>	> 800 m <sup>2</sup>	> 800 m <sup>2</sup>
nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevant	alle	> 800 m <sup>2</sup>	> 800 m <sup>2</sup>	> 800 m <sup>2</sup>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Grundlage: Städteregionales Einzelhandelskonzept der StädteRegion Aachen 2019. \* Voraussetzung: Der Verkaufsflächenanteil des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel beträgt mind. 80 %; Hinweis: Einzelhandelsagglomerationen gemäß STRIKT sind hinsichtlich der Aufgreifschwelle als Gesamtvorhaben zu bewerten.

Sobald ein Vorhaben eine regionale Bedeutung entwickelt (Überschreiten der Aufgreifschwelle), meldet die Kommune dieses Vorhaben an die StädteRegion und es wird im **moderierten Abstimmungsverfahren** innerhalb der Region abgestimmt. Dazu wird der Arbeitskreis zunächst über einen **Meldebogen** über das Vorhaben informiert. Mittels eines **standardisierten Antwortbogens** geben die einzelnen Mitgliedskommunen eine Rückmeldung an die Vorhabenkommune. Wird das Vorhaben als unkritisch in der Region angesehen, ist ein regionaler Konsens gegeben und die StädteRegion verfasst eine Stellungnahme für die formelle Bauleitplanung. Werden in den Antwortbögen kritische Rückmeldungen gegeben, gelangt das Vorhaben in die **vertiefende Prüfung des STRIKT**. Dazu wird das Vorhaben im Rahmen des AK STRIKT (ggf. ergänzt durch vertiefende gutachterliche Bewertungen) präsentiert. Der Arbeitskreis diskutiert auf dieser Basis das Gutachten und berät anhand der Bewertungsgrundlagen für die einzelnen Sortimentsbereiche, ob das Vorhaben als kritisch oder unkritisch zu bewerten ist.

Die einzelnen Vorhaben werden anhand ihres Hauptsortimentes bewertet. Für die einzelnen Sortimentsbereiche werden unterschiedliche Regelungen zur Konsensfindung im städteregionalen Einzelhandelskonzept definiert:

- **Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment:** Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sind konsensfähig, wenn sie in einem Haupt- oder Stadtteilzentrum liegen und der einzelbetriebliche Umsatz maximal der Kaufkraft im Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentrums entspricht.
- **Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem<sup>3</sup> Hauptsortiment:** Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment müssen auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche ebendiese Sortimente anbieten. Sie sind konsensfähig, wenn sie in einem zentralen Versorgungsbereich liegen und dabei der einzelbetriebliche Umsatz maximal der Kaufkraft im Verflechtungsbereich des jeweiligen ZVB entspricht. Liegt der Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches kann ein Vorhaben im Ausnahmefall konsensfähig sein, wenn es der wohnortnahen Versorgung dient. Diese Ausnahmefälle werden im Rahmen des Arbeitskreises diskutiert. Im STRIKT finden sich der Operationalisierung dienende Hinweise für die Beurteilung der wohnortnahen Versorgungsfunktion.
- **Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem<sup>4</sup> Hauptsortiment:** Vorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment sind konsensfähig, wenn sie im allgemeinen Siedlungsbereich liegen, die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente außerhalb zentraler Versorgungsbereiche auf unter 10 % (max. 2.500 m<sup>2</sup>) der GVKF begrenzt sind und der einzelbetriebliche Umsatz maximal der Kaufkraft im Verflechtungsbereich der Kommune entspricht. Übersteigt der Umsatz die Kaufkraft im Verflechtungsbereich der Kommune, besteht in Ausnahmefällen die Möglichkeit, dass einem entsprechenden Vorhaben im Rahmen des AK STRIKT konsensual zugestimmt wird.

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Baesweiler wurden unter Berücksichtigung der Inhalte und Zielstellungen des STRIKT Aachen erarbeitet.

---

<sup>3</sup> gleichzeitig zentrenrelevant

<sup>4</sup> gleichzeitig nicht nahversorgungsrelevant

# 3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische sowie empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

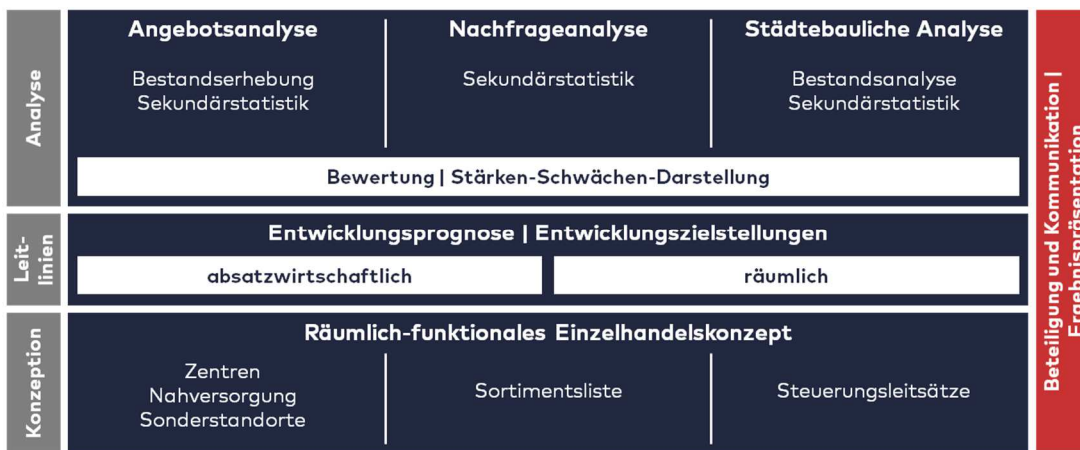


Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

## Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen (siehe dazu Kapitel 1) orientierte städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

## Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

Tabelle 2: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	05/2019	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergän- zende Funktionen, Leerstände

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

# 4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Baesweiler. Einführend werden zunächst die relevanten Trends im Einzelhandel sowie die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

## 4.1 TRENDS IM EINZELHANDEL

Der Einzelhandel unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei bundesweite Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich dabei wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder“ und „Folgeeffekt“ nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist. Für Baesweiler sind Strukturveränderungen im Bereich des **qualifizierten Grundbedarfs** (d. h. insbesondere Nahversorgung) von besonderer Relevanz und werden im Folgenden skizziert.

### 4.1.1 Nachfrageseitige Aspekte

**Wertewandel:** Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit<sup>5</sup>, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel wieder an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen.

**Individualisierung:** Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.<sup>6</sup> Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.).

**Demografischer Wandel:** Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu.<sup>7</sup> Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeu-

<sup>5</sup> LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

<sup>6</sup> 2016: rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

<sup>7</sup> 2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).

tung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Zudem steigt das Interesse an innerstädtischem Wohnen insbesondere auch bei den jungen Alten.

Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste).

**Online-/Sharing-Affinität:** Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen“) wird auf Konsumentenseite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend disruptiv und unterscheiden sich deutlich zwischen den Warengruppen.

Für die Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs ist derzeit von eher geringen Auswirkungen des Online-Handels auf den stationären Einzelhandel auszugehen. Im Gegensatz dazu sind in den innenstadtrelevanten Warengruppen bereits heute schon hohe Umsatzanteile in den Online-Handel abgeflossen. Prognosen sehen dabei in ausgewählten Warengruppen (insb. Bekleidung, Schuhe) in den nächsten fünf Jahren Umsatzanteile von mehr als einem Drittel bis zu der Hälfte der Umsätze in den Online-Handel abfließen. Ebenfalls ist die Sharing-Affinität in den nicht verbrauchbaren Warengruppen höher, wobei sich dies insbesondere im Bereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik im Bereich des Musik- und Video-streamings zeigt.

Insbesondere die Innenstadtzentren von Mittelzentren befinden sich deshalb in stärkerer Konkurrenz zum Online-Handel. Im Gegensatz zu den Grundzentren weisen sie hohe Angebote in stark vom Online-Handel betroffenen Warengruppen auf (u. a. Bekleidung, Schuhe, Neue Medien/Unterhaltungselektronik). Im Vergleich zu Großstädten verfügen Mittelzentren allerdings nicht im gleichen Maße über wirksame Wettbewerbsvorteile, wie z. B. eine starke Erlebnisorientierung bzw. hohe Kopplungseffekte. Umso wichtiger ist daher vielerorts eine auf die jeweilige Innenstadt individuell abgestimmte Positionierungsstrategie.



Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse

Quelle: Fotos (von links nach rechts) Fotos © M-SUR/Fotolia, © Worawut/AdobeStock, © oneinchpunch/Fotolia, © zapp2photo/Fotolia.

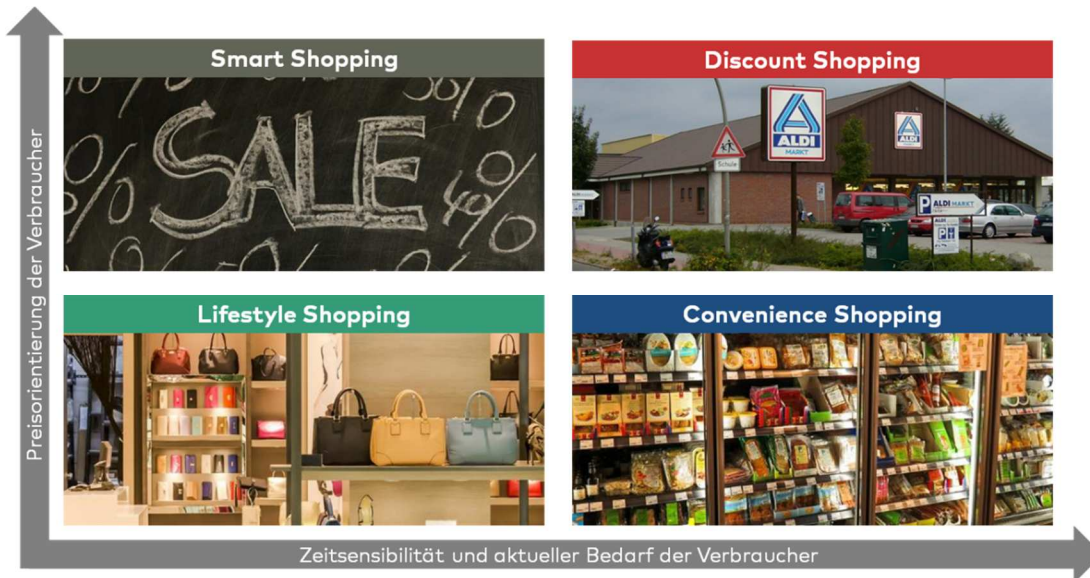


**Kopplung und Entkopplung von Konsum:** Aufgrund der bereits skizzierten gesellschaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente (insb. durch die individualisierten Lebensformen und die „doppelte“ Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte *one-stop-shopping* begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insb. durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum – der Einkauf „abends auf der Couch“ ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.

**Erlebnisorientierung:** Der Erlebniseinkauf spielt nicht nur beim klassischen „Einkaufsbummel“ eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kunden zu gewinnen. Der Einkauf wird dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt u. a. zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.

**Segmentierung der Nachfragemärkte:** Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle shopping*), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*). Neben dem für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der so genannte „hybride Verbraucher“ je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen (siehe Abbildung 3).





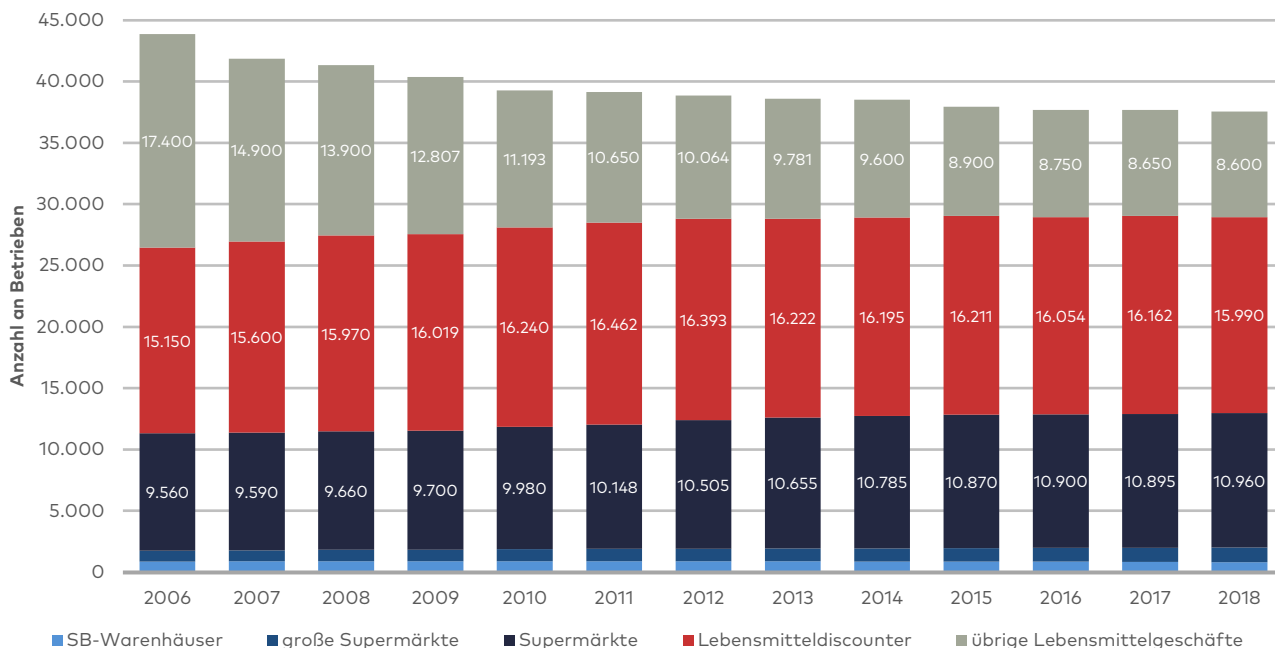
**Abbildung 3: Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Fotos Stadt + Handel, pixabay.

**Preis-/Zielgruppenpolarisierung:** Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck. Gerade in kleineren Städten wie Baesweiler beschränkt sich daher die Entwicklungsdynamik auf discountorientierte Angebote (z. B. Lebensmitteldiscounter, Tedi, Kodi, Kik, Action) sowie Supermärkte mit z. T. auch höherpreisigen Angebotssegmenten.

#### 4.1.2 Angebotsseitige Aspekte

**Filialisierung/Konzentration:** Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig – besonders deutlich wird dies insbesondere in kleineren Städten wie Baesweiler. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Dies betrifft im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel (siehe Abbildung 4). Eine wohnungsnah (fußläufige) adäquate Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlichen Raum und in Gebieten mit negativer Bevölkerungsentwicklung häufig nicht mehr gesichert oder nur schwer zu erreichen.



**Abbildung 4: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

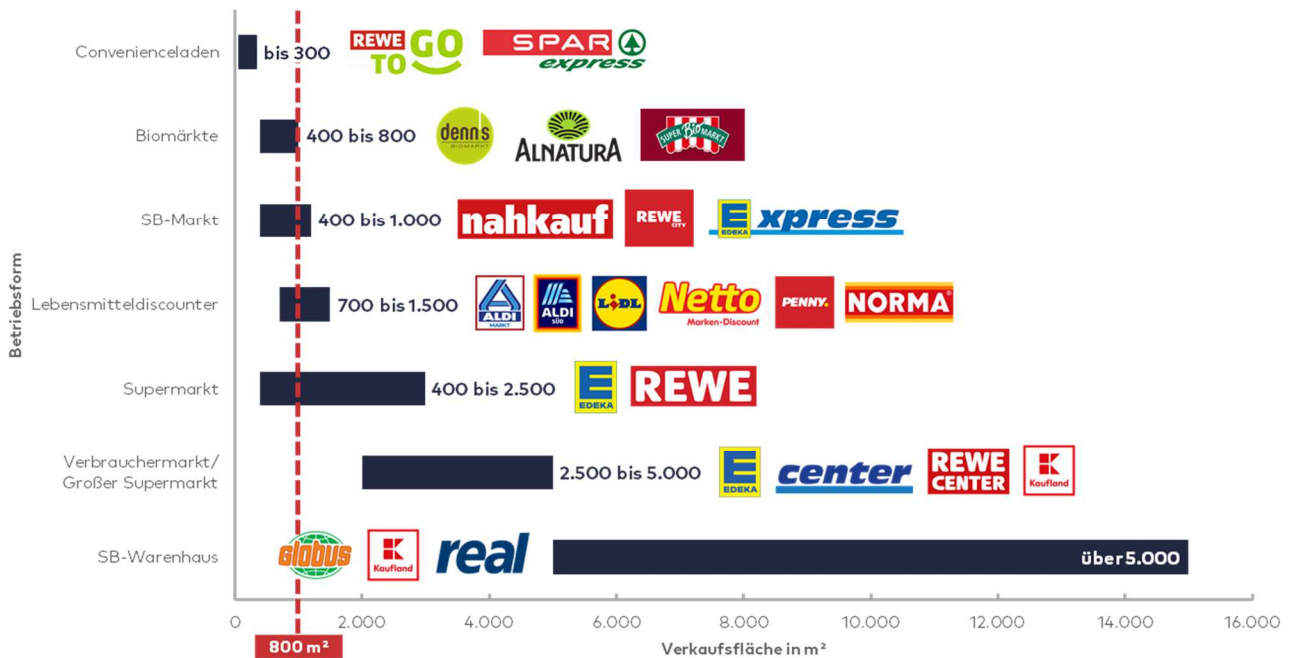
Bei Drogeriefachmärkten lässt sich aktuell als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten, welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert. Für kleinere Städte bzw. Stadtteile gestaltet es sich jedoch zunehmend anspruchsvoll, ein qualitativ hochwertiges Angebot in der Warengruppe Drogeriewaren vorzuhalten, da insbesondere grenzrentable Standorte im ländlichen Raum, in Grundzentren oder Stadtteilzentren von den Konzentrationsprozessen im Drogeriewarensegment betroffen sind.

**Verkaufsflächen- und Standortansprüche:** Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt.<sup>8</sup> Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, ist für kleinere Städte und Stadtteile aktuell von einer Mindestgröße von 800 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup> VKF bei Neuansiedlungen auszugehen<sup>9</sup> (siehe Abbildung 5). Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichts-

<sup>8</sup> Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m<sup>2</sup>, 2016 rd. 804 m<sup>2</sup> (+14 %); (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m<sup>2</sup>, 2016 rd. 1.245 m<sup>2</sup> (+17 %).

<sup>9</sup> Werte gelten für Lebensmitteldiscounter, Supermärkte i. d. R. mit deutlich höheren Verkaufsflächenansprüchen.

punkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtregio- nen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.



**Abbildung 5: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis ILG Gruppe 2016 (leicht modifiziert und ergänzt).

**Wandel der Betriebsformen:** Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen von städtebaulicher Bedeutung, wie z. B. Shopping-Center, Factory-Outlet-Center und Fachmarktzentren, verlieren andere Handelsformate (z. B. Warenhäuser) unter anderem aufgrund ihrer undifferenzierten Zielgruppenansprache und der Einkommens- und Zielgruppenpolarisierung bei den Verbrauchern an Bedeutung. Eindrucksvoll belegt wird diese Entwicklung durch die zahlreichen Schließungen von Warenhäusern (u. a. Hertie, Karstadt). Moderne Handelsformate weisen in vielen Fällen ein hohes Maß an Spezialisierung (z. B. Bio-Supermärkte, Mode-Geschäfte für spezielle Zielgruppen) und vertikalisierte Wertschöpfungsketten (z. B. Fast-Fashion-Anbieter) auf und haben das kundenseitige Bedürfnis nach Emotionalität, Multikontextualität und multisensorischer Erfahrung erkannt. Insbesondere Shopping-Center investieren verstärkt in Branchenmix, Verweilqualität und Nutzungsvielfalt jenseits des Einzelhandels, v. a. in Gastronomieangebote. Sie entwickeln sich systematisch zu sozialen Orten und vermarkten sich als „Ort der Überraschung“. Die Aufgabe von mittelzentralen Innenstädten wird es zukünftig sein, eine von Kunden angenommene Positionierung zu finden neben den hochgradig attraktiven Shopping-Konzepten und den oberzentralen Innenstädten mit einem Mix aus Einkauf, Erlebnis, Gastronomie, Kultur und Entertainment.

Im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen festzustellen. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (Betriebe

und Umsatz) ergeben sich insbesondere für (große) Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter, nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und 2000er Jahren, im Übergang zur Reifephase. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes infolge eines Trading-Up-Prozesses sowie einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen. Auch Drogeriefachmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und positionieren sich als „Kleinkaufhäuser“ mit einem entsprechend großen Warenspektrum. Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und für die zentralen Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig abzuwägen.

**Umsatzentwicklung:** Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt.<sup>10</sup> Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten vieler Betriebe v. a. bedingt durch den Online-Handel und mit räumlichen Fokus auf Klein- und Mittelstädte.



**Abbildung 6: Standortentwicklung in Kleinstädten**

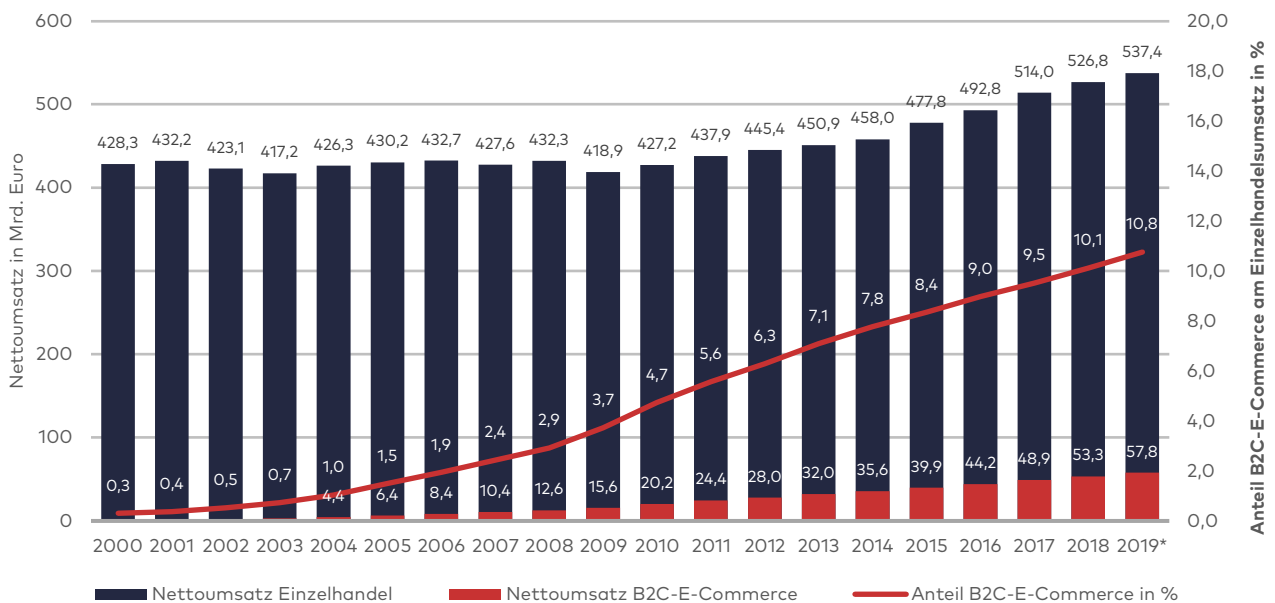
Quelle: Fotos Stadt + Handel, © cirquedesprit/Fotolia.

**Nachfolgeproblematik:** Insbesondere in kleineren Städten mit einem hohen Anteil inhabergeführter Geschäfte stellt sich im Zuge des demografischen Wandels auch die Frage der Geschäftsinhabernachfolge. Aufgrund hoher Arbeitsbelastung, langen Ladenöffnungszeiten, hoher Konkurrenz durch Filialisten und den Online-Handel, eigentümergeitigen Erwartungen an die Miethöhe und den weiteren oben skizzierten sozioökonomischen Rahmenbedingungen wird die Nachfolgersuche jedoch zunehmend anspruchsvoller. So stehen Ladenlokale nach dem Wechsel der Eigentümer in den Ruhestand oftmals leer. Immobilienseitige Defizite (z. B. geringe Verkaufsfläche, fehlende Barrierefreiheit, Renovierungs-/Sanierungsstau) erschweren die Situation weiter.

<sup>10</sup> In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2017).

**Neue Handelsformen und -formate:** Fachgeschäfte haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Ortskerne größtenteils verloren. In Klein- und Mittelstädten stellen stattdessen filialisierte Anbieter des täglichen Bedarfs (insbesondere Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmärkte) sowie discountorientierte Anbieter des mittelfristigen Bedarfs (u. a. Non-Food-Discounter in den Bereichen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK<sup>11</sup>/Hausrat/Einrichtungszubehör) die wichtigsten Magnetbetriebe dar. Weitere Handelsformen wie z. B. Shopping-Center und Factory-Outlet-Center sind primär in größeren Städten zu finden. Lediglich kleinere, zumeist autokundenorientierte Fachmarktzentren stellen eine gängige Handelsagglomeration in Klein- und Mittelstädten dar, die aufgrund ihres Flächenanspruchs und oftmals mangelnder städtebaulichen Qualität nur schwer in integrierte Siedlungslagen bzw. zentrale Versorgungsbereiche einzubinden sind.

**Digitalisierung:** Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und wird laut Prognosen im Jahr 2019 bei rd. 57,8 Mio. Euro (rd. 10,8 % des Einzelhandelsumsatzes) liegen (siehe Abbildung 7). Es sind allerdings sortimentspezifisch große Unterschiede festzustellen.



**Abbildung 7: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); \* Prognose.

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist<sup>12</sup>, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang nur rd. 1,7 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen<sup>13</sup> (siehe dazu auch Kapitel 4.1.1). Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden. Für Städte wie Baesweiler werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des qualifizierten Grundbe-

<sup>11</sup> GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

<sup>12</sup> Unterhaltungselektronik rd. 25,7 %, Fashion & Accessoires rd. 23,5 %, Freizeit & Hobby rd. 22,9 %, Büro & Schreibwaren rd. 22,8 % (vgl. HDE/IFH 2017).

<sup>13</sup> Vgl. HDE/IFH 2017.



darfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung allerdings eine bereits jetzt erkennbare, disruptive Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen, kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr spitzen Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien).

## **4.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.3 bis 0.

# SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

## Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion

Mittelzentrum

### Nächstgelegene Mittelzentren (Pkw-Fahrzeit)

Alsdorf (9 min)  
 Übach-Palenberg (11 min)  
 Geilenkirchen (16 min)  
 Herzogenrath (20 min)




### Nächstgelegene Oberzentren (Pkw-Fahrzeit)

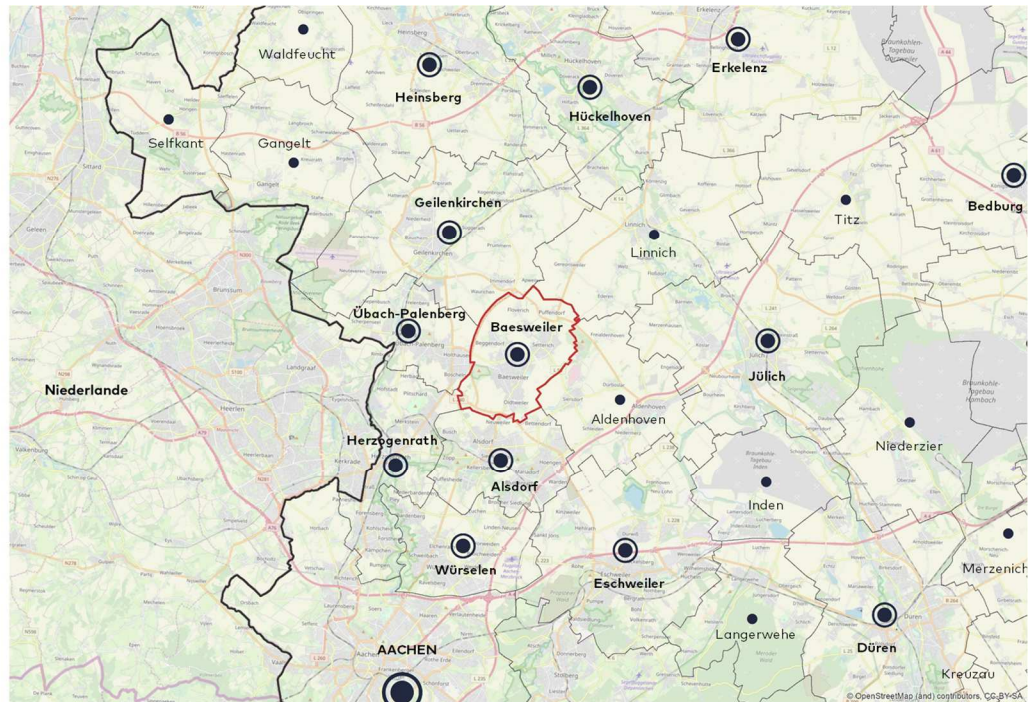
Aachen (30 min)  
 Mönchengladbach (48 min)  
 Düsseldorf (60 min)

#### Zentralörtliche Funktion

-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Grundzentrum

#### Administrative Grenzen

-  Untersuchungskommune
-  Kommune
-  Bundesland



## Siedlungsstrukturelle Kennwerte Gesamtstadt

Einwohner*	28.574
Relative Einwohnerentwicklung bis 2024**	-0,7 %

## Einwohner nach Stadtteilen

Baesweiler	14.036 (49 %)
Setterich	7.724 (27 %)
Oidtweiler	3.043 (11 %)
Beggendorf	1.667 (6 %)
Loverich	1.252 (4 %)
Puffendorf	462 (2 %)
Floverich	389 (1 %)

## Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr	Gute verkehrliche Anbindung an die nächstgelegenen Mittel- und Oberzentren über die B 56, B 57, B21 sowie die A 44
Öffentlicher Personennahverkehr	keine Anbindung an das Schienennetz des Regional- und Fernverkehrs; gute Anbindung an das Busliniennetz (u. a. Aachen, Übach-Palenberg, Alsdorf, Geilenkirchen)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Stadt Baesweiler (31.12.2018); Einwohnerprognose: IT.NRW; Zentralörtliche Funktionen: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL. \* Für Berechnungen relevant: Einwohner mit Hauptwohnsitz: 28.011 (06/2019) \*\* Die Einwohnerprognose wird aktuell durch den Landesbetrieb IT.NRW aktualisiert und kann zukünftig von der dargestellten Entwicklung abweichen.



### 4.3 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

#### Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die folgenden Tabellen stellen die sozioökonomischen Rahmendaten der Stadt Baesweiler im Verlauf der letzten Jahre im Vergleich zur StädteRegion Aachen dar. Aus den Daten lassen sich wichtige Rückschlüsse zum Versorgungsgebiet von Baesweiler und den daraus resultierenden Kaufkraftströme ziehen.

**Tabelle 3: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Baesweiler**

Baesweiler	2016	2017	2018	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	4.981	5.361	5.620	12,8 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	9.805	10.030	10.267	4,7 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	3.250 (65 %)	3.540 (66 %)	3.786 (67 %)	16,5 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	8.084 (82 %)	8.216 (82 %)	8.438 (82 %)	4,4 %
Pendlersaldo	-4.834	-4.676	-4.652	-3,8 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

**Tabelle 4: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der StädteRegion Aachen**

StädteRegion Aachen	2016	2017	2018	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	204.530	209.532	214.948	5,1 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	191.297	196.625	202.164	5,7 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	49.357 (24 %)	50.716 (24 %)	52.184 (24 %)	5,7 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	36.240 (19 %)	37.926 (19 %)	39.453 (20 %)	8,9 %
Pendlersaldo	13.117	12.790	12.731	-2,9 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in Baesweiler im Untersuchungszeitraum deutlich gestiegen – signifikant höher als der allgemeine Entwicklungstrend in der StädteRegion Aachen. Die wirtschaftliche Entwicklung in Baesweiler ist damit als überdurchschnittlich gut im städteregionalen Vergleich zu bezeichnen. Das zurückgehende negative Pendlersaldo von Baesweiler deutet im Vergleich zu einem leicht zurückgehenden positiven Pendlersaldo in der StädteRegion darüber hinaus darauf hin, dass die Bedeutung von Baesweiler als Arbeitsort in den letzten Jahren zugenommen hat. Die Mobilität der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist – bezogen auf die Pendlerzahlen – hoch. Sowohl die Ein- als auch die Auspendlerquote ist mit rd. 67 % bzw. rd. 82 % deutlich höher als die vergleichbaren Werte im gesamten Landkreis.

## Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

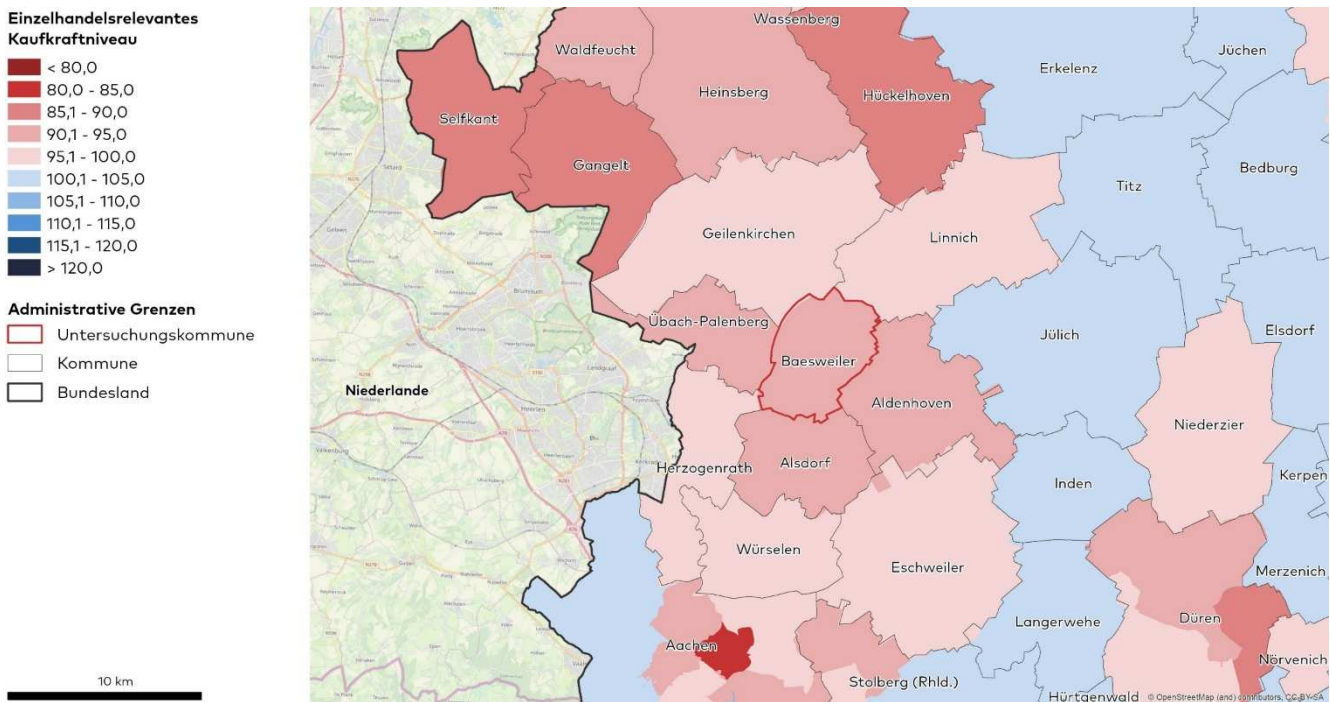
Die Stadt Baesweiler verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 162,4 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 5.800 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.260 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt (siehe Tabelle 5).

**Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen**

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	63,4	2.260
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	9,2	330
Blumen, zoologischer Bedarf	3,0	110
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	4,2	150
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>79,8</b>	<b>2.850</b>
Bekleidung	12,9	460
Schuhe/Lederwaren	3,7	130
Pflanzen/Gartenbedarf	2,8	100
Baumarktsortiment i. e. S.	13,1	470
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1,6	60
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	3,3	120
Sportartikel/Fahrräder/Camping	3,7	130
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>41,2</b>	<b>1.470</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	4,0	140
Tepiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1,7	60
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	1,5	50
Möbel	8,2	290
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	4,7	170
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	9,7	350
Uhren/Schmuck	1,7	60
Sonstiges	10,0	360
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>41,4</b>	<b>1.480</b>
<b>Gesamt</b>	<b>162,4</b>	<b>5.800</b>

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2018; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Briefmarken, Münzen; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich. Für Berechnungen relevant: Einwohner mit Hauptwohnsitz: 28.011 (06/2019)

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer<sup>14</sup> beträgt in Baesweiler rd. 91 und liegt damit sowohl unter dem Durchschnitt von Nordrhein-Westfalen (rd. 99) als auch unter dem Bundesdurchschnitt von 100. Auch die Nachbarkommunen verfügen über ein eher unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau (siehe Abbildung 8), was auf eine strukturelle Schwäche der ehemaligen Bergbauregion hindeutet.



**Abbildung 8: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Baesweiler und Umgebung**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2018; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014.

### Einzugsgebiet der Stadt Baesweiler

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statisches Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil der betrachteten Stadt stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb und Abflüsse von innerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen<sup>15</sup> zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der **Abgrenzung des Einzugsgebietes** von Baesweiler haben insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

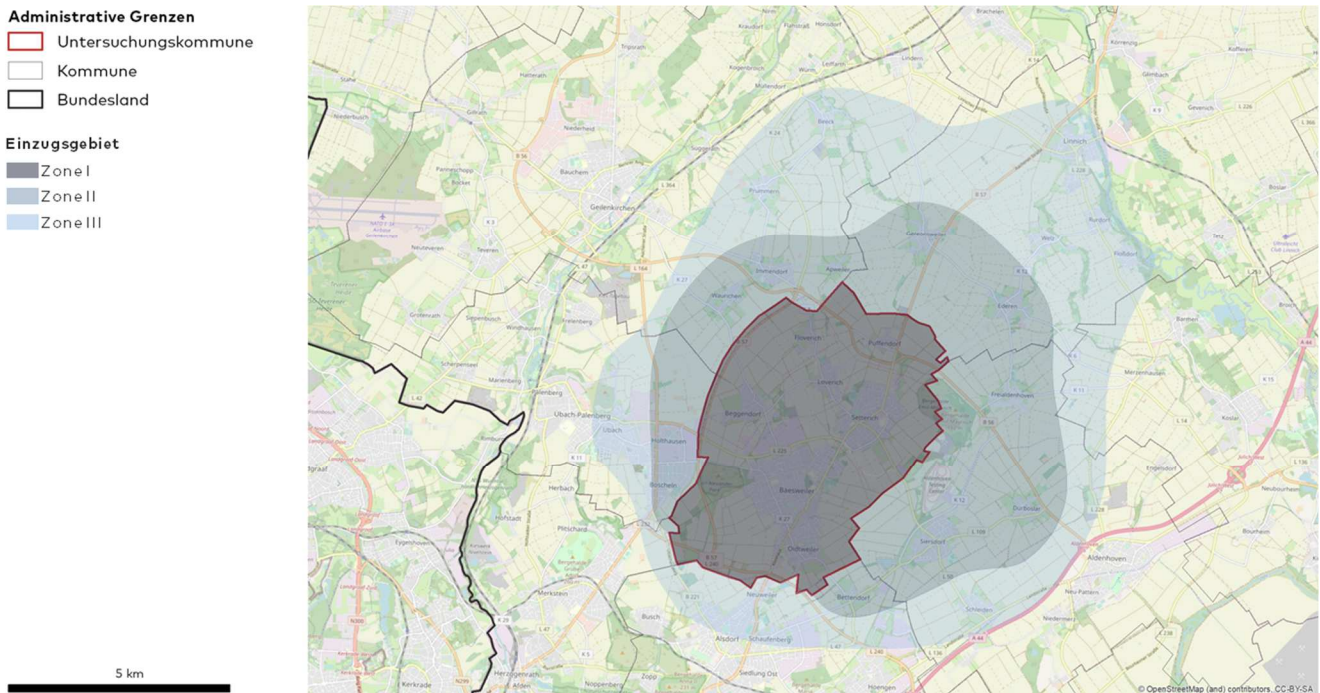
- die Attraktivität und Anziehungskraft der Bestandsstrukturen in Baesweiler (u. a. Branchen, Betreiber, Größen, Standorteigenschaften)
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Umfeld
- die sozioökonomischen Rahmenbedingungen von Baesweiler im Vergleich zum engeren und weiteren Umfeld (insb. Bedeutung als Arbeitsort)

<sup>14</sup> Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

<sup>15</sup> diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug

- die verkehrlichen, topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten im engeren und weiteren Umfeld
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung
- die administrative Gliederung im engeren und näheren Umfeld
- die Versorgungsfunktion Baesweilers
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung

Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte kann für die Stadt Baesweiler das in Abbildung 9 dargestellte Einzugsgebiet abgegrenzt werden.



**Abbildung 9: Einzugsgebiet der Stadt Baesweiler**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Einzelhandelsumsatzes in Baesweiler überwiegend aus dem aufgezeigten Einzugsgebiet generiert wird. Dabei ist eine Differenzierung des Einzugsgebietes in mehrere Zonen zielführend.

**Zone I** umfasst das Stadtgebiet von Baesweiler, das den hauptsächlichen Teil des mittelzentralen Verflechtungsbereiches der Stadt Baesweiler darstellt. Es ist davon auszugehen, dass der ganz überwiegende Teil des Einzelhandelsumsatzes von Baesweiler aus diesem Gebiet generiert wird.

**Zone II** umfasst Teile der an Baesweiler angrenzenden Städte und Gemeinden Übach-Palenberg, Geilenkirchen, Linnich, Aldenhoven und Alsdorf. Hierbei handelt es sich vornehmlich um kleinere Ortsteile und Ortschaften, aus welchen aufgrund der räumlichen Nähe, der Angebotssituation und der verkehrlichen Erreichbarkeit Einkaufsfahrten in relevanter Zahl nach Baesweiler zu erwarten sind.

**Zone III** umfasst schließlich weitere Orts- und Stadtteile der in Zone II angesprochenen Kommunen. Aufgrund von Raum-Zeit-Distanzen und der grundzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde Aldenhoven und der Stadt Linnich sind auch aus den Hauptorten dieser Kommunen Einkaufsfahrten in gewisser Zahl und in ausgewählten Sortimentsbereichen zu erwarten. Im Gegensatz dazu sind ange-

sichts der mittelzentralen Funktion der Städte Übach-Palenberg und Geilenkirchen sowie der ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen Einkaufsfahrten aus diesen Kommunen nur in relativ geringer Zahl nach Baesweiler zu erwarten. Diese stammen vor allem aus den östlichen bzw. südöstlichen Randbereichen der Kommunen.

Umgekehrt ist auch insgesamt ein verstärkter Kaufkraftabfluss in die Mittel- und vor allem Oberzentren im engeren und weiteren Umfeld sowie darüber hinaus aus den peripheren Stadtteilen zu erwarten, die in räumlicher Nähe zu den Versorgungsstrukturen der Nachbarkommunen liegen und selbst über ein nur begrenztes Einzelhandelsangebot verfügen. Weiterhin sind Kaufkraftabflüsse in den Online-Handel mit sortimentsspezifisch z. T. stark ausgeprägten Marktanteilen zu berücksichtigen.

#### 4.4 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

Im Stadtgebiet von Baesweiler wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (05/2019) insgesamt 136 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 27.500 m<sup>2</sup> verfügen (siehe Tabelle 6). Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Baesweiler mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,98 m<sup>2</sup> je Einwohner deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,5 m<sup>2</sup> VKF/Einwohner<sup>16</sup>) liegt.

**Tabelle 6: Einzelhandelsbestand in Baesweiler**

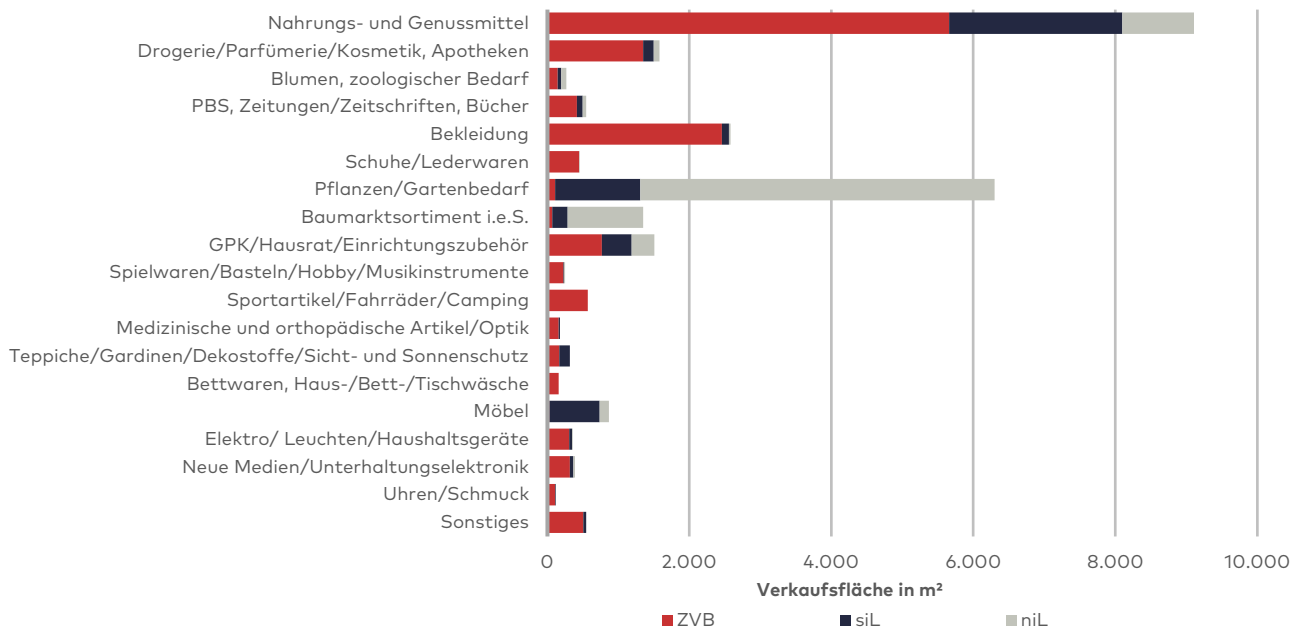
Strukturdaten	Erhebung 05/2019
Einwohner*	28.574
Anzahl der Betriebe	136
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	27.500
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	0,98

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2019; Einwohner: Stadt Baesweiler (Stand: 31.12.2018); Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet. \* Für Berechnungen relevant: Einwohner mit Hauptwohnsitz: 28.011 (06/2019)

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass in Baesweiler Einzelhandelsbetriebe mit rd. 72 % der Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen (rd. 51 % in ZVB, rd. 21 % in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen) angesiedelt sind. Die übrigen Betriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 28 % sind in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet. Abbildung 10 stellt die in Baesweiler erfasste Verkaufsfläche differenziert nach Warengruppen und Lagebereichen dar.

<sup>16</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).





**Abbildung 10: Einzelhandelsbestand in Baesweiler nach Warengruppen und Lagebereichen**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 05/2019; ZVB-Abgrenzung: REHK Region Bremen 2014; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Hinsichtlich der sortimentspezifischen Verkaufsfläche und deren städtebaulicher Integration sind insbesondere die folgenden Punkte von höherer Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen:

- Das Einzelhandelsangebot in Baesweiler ist hinsichtlich der Verkaufsfläche überwiegend geprägt durch die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung und Pflanzen/Gartenbedarf. Dies begründet sich v. a. durch mehrere großflächige Angebotsformen (u. a. Edeka, Aldi Süd, Rewe, Lidl sowie mehrere Pflanzen- und Gartenfachmärkte), die im Stadtgebiet vorzufinden sind.
- Der hohe Verkaufsflächenanteil in der Warengruppe Bekleidung ist mit dem für eine Stadt dieser Größenordnung sowohl quantitativ als auch qualitativ gutem Angebot im ZVB Hauptzentrum Baesweiler zu begründen.
- In den klassischen innerstädtischen Leitsortimenten (insb. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör) ist sowohl absolut als auch relativ betrachtet ein hoher Anteil der Verkaufsfläche im ZVB Hauptzentrum Baesweiler verortet. Das Einzelhandelsangebot ist hier überwiegend kleinteilig strukturiert.
- Eine deutliche Prägung erfahren die zentralen Versorgungsbereiche durch großflächige Lebensmittelanbieter (Hauptzentrum Baesweiler: Edeka, Aldi Süd; Stadtteilzentrum Setterich: Rewe, Penny)
- Das Verkaufsflächenangebot in städtebaulich nicht integrierten Lagen besteht überwiegend aus den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment im engeren Sinne. Betriebe mit diesen Sortimenten sind aufgrund ihres flächenintensiven Charakters i. d. R. weder für eine Ansiedlung in zentralen Versorgungsbereichen geeignet noch sind diese Branchen in funktionaler Hinsicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche.
- Nur nachgeordnet werden in städtebaulich z. T. nicht optimal integrierter Lage Waren aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel angeboten

(insb. Aldi-Standort in Setterich). Innerhalb dieser Warengruppe ist von Wettbewerbsbeziehungen zum ZVB Stadteilzentrum Setterich auszugehen.

- Das Angebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen wird v. a. durch Lebensmittelmärkte sowie einen Pflanzen-/Gartenmarkt geprägt. Vor allem die Lebensmittelmärkte können – sofern sie in städtebaulich integrierten Lagen verortet sind – einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung leisten.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass das Einzelhandelsangebot in Baesweiler hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der gesamtstädtischen Verkaufsfläche als unterdurchschnittlich für ein Mittelzentrum zu bewerten ist. Dies lässt sich in Teilen durch das starke Wettbewerbsumfeld erklären. Die städtebauliche Integration der Einzelhandelsbetriebe ist in den relevanten Warengruppen als überwiegend positiv hervorzuheben.

### Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze<sup>17</sup> im Einzelhandel von Baesweiler basiert auf allgemeinen und für die Stadt Baesweiler spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden grundlegende **nachfrageseitige Rahmenbedingungen** (siehe dazu Kapitel 4.3) berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie sozioökonomische Strukturdaten (insb. die Bedeutung von Baesweiler als Arbeitsort in der Region).
- Im Rahmen einer Desk-Research werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Baesweiler beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.
- Auf Grundlage der oben genannten Punkte wird ein **Einzugsgebiet** der Stadt Baesweiler abgegrenzt, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil von Baesweiler stammt.
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortimentspezifischen Umsätze werden abschließend mit Hilfe von Stadt + Handel vorliegenden **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifischer Kennwerte einzelner Anbieter** plausibilisiert. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die, mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial, relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage, in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.

<sup>17</sup> Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.



Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 92,3 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 162,4 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität<sup>18</sup> von rd. 0,57. Diese ist angesichts der zentralörtlichen Funktion Baesweilers als Mittelzentrum als unterdurchschnittlich zu bewerten, begründet sich aber vor allem durch die unmittelbare räumliche Nähe zu weiteren leistungsstarken Mittelzentren sowie dem Oberzentrum Aachen. Wie Tabelle 7 zu entnehmen ist, fällt die Zentralität in Baesweiler je nach Warengruppe sehr differenziert aus.

---

<sup>18</sup> Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) gibt das Verhältnis des örtlichen Einzelhandelsumsatzes zur örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 1,00 ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 1,00 ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

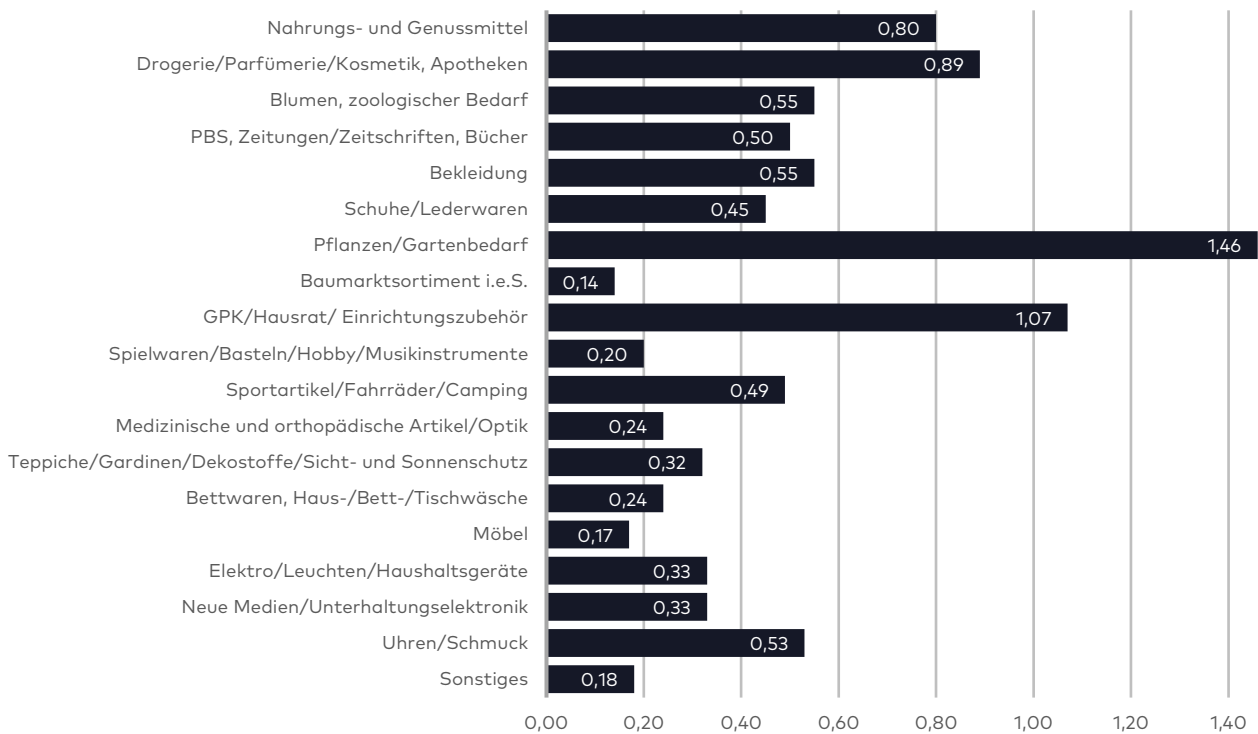
**Tabelle 7: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Baesweiler**

Warengruppe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	9.100	50,7	63,4	0,80
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	1.600	8,2	9,2	0,89
Blumen, zoologischer Bedarf	300	1,7	3,0	0,55
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	500	2,1	4,2	0,50
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>11.500</b>	<b>62,6</b>	<b>79,8</b>	<b>0,79</b>
Bekleidung	2.600	7,1	12,9	0,55
Schuhe/Lederwaren	500	1,7	3,7	0,45
Pflanzen/Gartenbedarf	6.300	4,1	2,8	1,46
Baumarktsortiment i. e. S.	1.300	1,8	13,1	0,14
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	1.500	1,8	1,6	1,07
Spielwaren/Basteln/Hobby/Mu- sikinstrumente	300	0,7	3,3	0,20
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping	600	1,8	3,7	0,49
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>13.000</b>	<b>19,0</b>	<b>41,2</b>	<b>0,46</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	200	1,0	4,0	0,24
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	300	0,5	1,7	0,32
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	200	0,4	1,5	0,24
Möbel	900	1,4	8,2	0,17
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	400	1,6	4,7	0,33
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	400	3,2	9,7	0,33
Uhren/Schmuck	100	0,9	1,7	0,53
Sonstiges	600	1,8	10,0	0,18
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>3.000</b>	<b>10,7</b>	<b>41,4</b>	<b>0,26</b>
<b>Gesamt</b>	<b>27.500</b>	<b>92,3</b>	<b>162,4</b>	<b>0,57</b>

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 05/2019; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2018; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich. Für Berechnungen relevant: Einwohner mit Hauptwohnsitz: 28.011 (06/2019)

In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken können mit Zentralitäten von rd. 0,80 bzw. rd. 0,89 deutliche Kaufkraftabflüsse in das Umland festgestellt werden (siehe Abbildung 11). In den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe ist in der Summe mit einer Zentralität von rd. 0,79 auch insgesamt ein Kaufkraftabfluss festzustellen. Baesweiler erfüllt somit den mittelzentralen Versorgungsauftrag

im Bereich des Grundbedarfs aktuell nur eingeschränkt. Die Versorgungsfunktion hat sich durch die Ansiedlung der Magnetbetriebe Edeka in Baesweiler und Rewe in Setterich jedoch in den vergangenen Jahren verbessert. Die Analyse deutet darauf hin, dass deutliche Kaufkraftabflüsse in die umliegenden Kommunen zu verzeichnen sind.



**Abbildung 11: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Baesweiler**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches weist Baesweiler mit rd. 0,46 und rd. 0,26 nochmals deutlich niedrigere Zentralitäten auf, die für ein Mittelzentrum und vor dem Hintergrund der in Kapitel 4.1 skizzierten Rahmenbedingungen ebenfalls als ausbaufähig anzusehen sind. Die höchsten Werte werden dabei in den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf (rd. 1,46) und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (rd. 1,07) erreicht und sind auf entsprechend ausgeprägte Angebotsstrukturen (u. a. mehrere Pflanzen-Gartenmärkte, Fachgeschäfte für GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör) zurückzuführen. Dem entgegen sind die innerstädtischen Leitsortimente wie z. B. Bekleidung und Schuhe/Lederwaren mit Zentralitäten von rd. 0,55 und rd. 0,45 für ein Mittelzentrum eher schwach ausgeprägt und auf fehlende Fachmarktstrukturen zurückzuführen.

### Benchmarking: Gesamtstädtische Kennwerte

Im Folgenden werden die gesamtstädtischen Kennwerte der Stadt Baesweiler mit Daten vergleichbarer Kommunen im Rahmen eines Benchmarkings verglichen

(siehe Tabelle 8). Bei der Auswahl der Vergleichskommunen wurde u. a. die Einwohnerzahl, die zentralörtliche Funktion, die siedlungsräumliche Dichte und Lage<sup>19</sup>, die räumliche Nähe sowie das Bundesland berücksichtigt.

**Tabelle 8: Gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich**

Strukturdaten	Baesweiler	Alsdorf	Herzogenrath	Eschweiler	Würselen
Veröffentlichungsjahr	2019	2012	2012	2016	2017
Einwohner	<b>28.574*</b>	45.871	46.620	55.992	39.435
Anzahl der Betriebe Gesamtstadt	<b>136</b>	296	256	337	239
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	<b>27.500</b>	60.800	87.990	93.290	146.375
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	<b>0,98</b>	1,33	1,88	1,66	3,71

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet. \* Für Berechnungen relevant: Einwohner mit Hauptwohnsitz: 28.011 (06/2019)

Das Benchmarking bestätigt die im Bundesvergleich bereits als unterdurchschnittlich bewertete Verkaufsflächenausstattung. Insbesondere im Verhältnis zu den direkten Nachbarkommunen Alsdorf und Herzogenrath, verfügt Baesweiler über deutlich weniger Verkaufsfläche je Einwohner. Durch die Unterschiede in der Einwohnerzahl sind die Kommunen jedoch nur bedingt vergleichbar, da die gängigen Fachmarktconzepte vor allem in größeren Mittelzentren umgesetzt werden. Der Vergleich zu Würselen wird zudem dadurch beeinflusst, dass der Möbel- Standort am Aachener Kreuz als Konsensstandort für Möbelvorhaben in der gesamten StädteRegion Aachen vorgesehen ist und dadurch eine sehr hohe Verkaufsflächenausstattung im Bereich Möbel in Würselen vorhanden ist.

#### 4.5 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Im Rahmen der Markt- und Standortanalyse und unter Berücksichtigung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Baesweiler aus dem Jahr 2008 können neben den zentralen Versorgungsbereichen Hauptzentrum Baesweiler und dem Stadtteilzentrum Setterich keine weiteren strukturprägenden Standortbereiche in Baesweiler identifiziert werden. Die beiden zentralen Versorgungsbereiche werden im Folgenden hinsichtlich ihrer städtebaulich-funktionalen Aspekte analysiert.

<sup>19</sup> Grundlage für die Auswahl bilden u. a. die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierten Raumtypen 2010, die sich aus Bevölkerungsdichte, Siedlungsflächenanteil und potenziell erreichbarer Tagesbevölkerung ergeben.



# ZVB HAUPTZENTRUM BAESWEILER

## Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Stadt Baesweiler

### Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

- 0 - 99 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 3.999 m<sup>2</sup>
- ab 4.000 m<sup>2</sup>

### Zentren- und Standortabgrenzungen

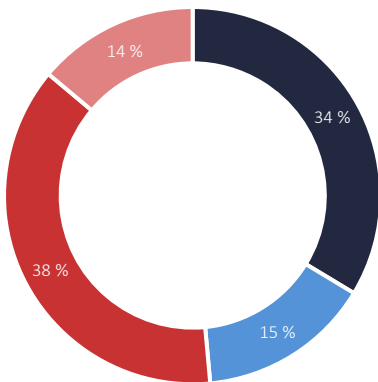
- ZVB-Abgrenzung EHK 2008

### Administrative Grenzen

- Kommune



## Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Siedlungsstruktur

Einwohner* (Gesamtstadt)	28.574
Relative Einwohnerentwicklung bis 2024	-0,7 %

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe**	77	57 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> **	10.300	37 %
Anzahl der Leerstände***	18	19 %
Zentrenergänzende Funktionen	109	-

## Magnetbetriebe

Edeka, Aldi Süd, Intersport Schäfer, dm

## Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 05/2019; Einwohner: Stadt Baesweiler (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Baesweiler; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* Für Berechnungen relevant: Einwohner mit Hauptwohnsitz: 28.011 (06/2019), Die Einwohnerprognose wird aktuell durch den Landesbetrieb IT.NRW aktualisiert und kann zukünftig von der darstellten Entwicklung abweichen. \*\* anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.



## ZVB HAUPTZENTRUM BAESWEILER

### Räumliche Integration



zentrale Lage im Hauptort Baesweiler; nördlich an nordöstlich verlaufende Hauptverkehrsachse (Aachener Straße) angegliedert; Umfeldnutzungen durch Wohngebäude geprägt; makroräumlich zentral im Stadtgebiet von Baesweiler gelegen; ZVB städtebaulich in umgebene Struktur eingebettet; Umfeld durch kleinteilige Strukturen (enge Straßen, Gassen) geprägt

### Verkehrliche Erreichbarkeit



äußere Anbindung an den MIV über Aachener Straße in nördliche und südliche Richtung; Mariastraße als westliche Parallelstraße des Zentrums mit wichtiger Erschließungsfunktion; Kirchstraße und Kückstraße als befahrbare Haupteinkaufslagen mit straßenbegleitendem Parken; Parkanlagen der südlichen Nahversorger und am Reyplatz als wichtige Stellflächen für das gesamte Zentrum; Erschließungssituation durch Einbahnstraßenregelungen insgesamt eher unübersichtlich; Haltestellen am Reyplatz und der Busbahnhof als wichtige ÖPNV-Haltestellen; Fußwege führen entlang der Einkaufsstraßen; Optimierungsmöglichkeiten bei der Wegeführung und Beschilderung

### Versorgungsfunktion



Übernahme der Versorgungsfunktion im mittelfristigen Bedarfsbereich für die Gesamtstadt und eingeschränkt für Nachbarkommunen (siehe Einzugsgebiet); eingeschränkte Versorgungsfunktion insb. durch geringe Verkaufsflächenausstattung im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich; wichtige Nahversorgungsfunktion für den Hauptort Baesweiler sowie die angegliederten Stadtteile (u. a. Oidtweiler); hohes städtebauliches Gewicht (37 % der Gesamtverkaufsfläche; 57 % der Betriebe) in Bezug auf die Gesamtstadt; z. T. Wechselwirkungen mit Stadtteilzentrum Setterich vor allem im mittelfristigen Bedarfsbereich durch räumliche Nähe und Verbindungsfunktion der Aachener Straße

### Einzelhandelsbesatz



Edeka, Aldi Süd und dm als wichtige Nahversorger mit Magnetfunktion; höchste Einzelhandelsdichte entlang der Kirchstraße; steigende Anzahl an leerstehenden Ladenlokalen in der Kückstraße mit z. T. einsetzenden Trading-Down-Prozessen (Spielhallen); filialisierter Einzelhandel mit eher preisorientierter Angebotsstruktur; inhabergeführte Fachgeschäfte mit differenziertem Warenangebot in unterschiedlichen Sortimentsbereichen; Kirmesplatz mit höchster Frequenz durch Nahversorgungsfunktion; Kundenläufe in weitere Lagebereiche jedoch durch fehlenden Besatz entlang Verbindungsstraßen eingeschränkt; Nahversorger mit modernem Marktauftritt; Inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals mit ansprechender Warenpräsentation

### Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



großflächige Lebensmittelmärkte als Ankerpunkte im südlichen Bereich des Zentrums; Angebotsfokus im weiteren kurz- sowie mittelfristigen Bedarfsbereich entlang der Kirchstraße; Easingtonstraße als Fokusbereich von zentrenergänzenden Funktionen v. a. Dienstleister; eher geringe Zahl an Bekleidungsfilialisten, Fokus eher auf inhabergeführten Einzelhandel; inhabergeführte Fachgeschäfte meist mit langer Tradition am Standort; geringe Angebote im Bereich Basteln/Hobby/Musikinstrumente sowie bei medizinischen und orthopädischen Artikeln sowie Optik; eher generalisierte Angebotsstruktur ohne speziellen Angebotsfokus

### Zentrenergänzende Funktionen



breiter Angebotsmix im gesamten Hauptzentrum; gute Ausstattung mit zentrenergänzenden Funktionen als wichtige Frequenzbringer für das Zentrum abseits des Einzelhandels: Easingtonstraße als wichtiger Standortbereich im Bereich Dienstleistungen; Reyplatz als gastronomischer Ankerpunkt mit Außengastronomie und Aufenthaltsqualität; vereinzelte Prägung der Kückstraße durch Mindernutzungen (Leerstand, Spielhallen)

### Städtebauliche Struktur



einheitliche Topographie im gesamten Hauptzentrum; fehlende Sichtachsen zwischen Kirchstraße und Kückstraße; Kirchplatz und nördlich anschließende Löffelstraße als städtebaulich-funktionaler Bruch der Einkaufslage; Standortbereich der Nahversorger inkl. der Stellplatzanlagen eher funktional; Hauptzentrum mit starker Nord-Süd-Ausdehnung; fehlende Ausbildung einer Knochenstruktur; einheitliche Bebauung im zentralen Bereich (Kirch- und Kückstraße); Eingangssituation über Reyplatz mit hoher Qualität; Zuwegung aus südlicher Richtung mit Optimierungspotenzial

### Städtebauliches Erscheinungsbild



Einheitliches Stadtbild mit vornehmlich zwei bis dreigeschossigen Gebäuden in Reihenbebauung entlang der Kirch- und Kückstraße; Easingtonstraße mit z. T. modernerer Architektur; Reyplatz als aufgewertete Platzlage mit Aufenthaltsqualität; Kirchplatz mit Potenzial für städtebauliche Aufwertung; Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre durch MIV in Hauptlagen eingeschränkt, straßenbegleitendes Parken jedoch auch wichtiger Frequenzbringer; Vereinheitlichung des Stadtmobiliars als Chance zur Aufwertung des Zentrums; Stadtgrün durch Straßenbäume geprägt, fehlende Grünflächen im Zentrum



## Markante Entwicklungen seit 2008



Aufwertung der Platzlagen als nördliche und südliche Ankerpunkte des Zentrums; Inwertsetzung des Kirmesplatzes durch Ansiedlung von Magnetbetrieben im Lebensmittelsegment; städtebauliche Aufwertung des sehr gut angenommenen Reyplatzes zur Erzeugung von Aufenthaltsqualität und Implementation eines Bereiches für Außengastronomie, Beherbergung und Freizeitaktivitäten

## Entwicklungsperspektive (Zukunftsperspektive)



Hauptzentrum von Baesweiler als wichtigster Einkaufsort für die Einwohner der Stadt; gelungene Implementation von Ankerpunkten (Kirmesplatz, Reyplatz) führen zu differenzierten Funktionsbereichen im zentralen Versorgungsbereich; städtebauliche Aufwertung des Kirchplatzes als wichtiges Potenzial für die Optimierung von Wege- und Sichtbeziehungen sowie die Fortentwicklung des Einzelhandels

## Gesamtbewertung



**Hauptzentrum Baesweiler mit wichtiger Versorgungsfunktion für die städtische Bevölkerung im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich; insgesamt angemessene Einzelhandelsausstattung mit räumlichem sowie sortimentspezifischem Optimierungspotenzial; hohe städtebauliche Homogenität in zentralen Lagen, jedoch Unterbrechung der Sicht- und Wegebeziehungen im Bereich Löffelstraße; weitere Aufwertung des Zentrums durch Umgestaltung des Kirchplatzes, städtebaulich-funktionale Neuordnung der Löffelstraße und Schaffung von Flächenpotenzialen für die Handelsentwicklung (Potenzialflächen, Flächenzusammenlegungen) als wichtiger Schritt für die Fortentwicklung**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

## Benchmarking: Innenstadtrelevante Kennwerte

Im Folgenden werden die innenstadtrelevanten Kennwerte des ZVB Hauptzentrum Baesweiler mit Daten vergleichbarer Kommunen im Rahmen eines Benchmarkings gegenübergestellt (siehe Tabelle 9). Bei der Auswahl der Vergleichskommunen wurde u. a. die Einwohnerzahl, die zentralörtliche Funktion, die siedlungsräumliche Dichte und Lage<sup>20</sup>, die räumliche Nähe sowie das Bundesland berücksichtigt.

**Tabelle 9: Innenstadtrelevante Kennwerte im Vergleich**

Strukturdaten	Baesweiler	Alsdorf	Herzogenrath	Eschweiler	Würselen
Veröffentlichungsjahr	2019	2012	2012	2016	2017
Einwohner (Gesamtstadt)	<b>28.574*</b>	45.871	46.620	55.992	39.435
Anzahl der Betriebe	<b>77</b>	104	54	170	102
Anteil der Betriebe (an Gesamtstadt)	<b>57 %</b>	35 %	21 %	50 %	44 %
Anzahl der Leerstände	<b>18</b>	33	k. A.	k. A.	k. A.
Leerstandsquote	<b>19 %</b>	24 %	k. A.	13 %	13 %
Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	<b>10.300</b>	19.200	10.200	25.100	12.300
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	<b>0,37</b>	0,42	0,22	0,49	0,31
Verkaufsflächenanteil (an Gesamtstadt)	<b>37 %</b>	32 %	12 %	27 %	8 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* Für Berechnungen relevant: Einwohner mit Hauptwohnsitz: 28.011 (06/2019)

Das Benchmarking zeigt auf, dass Baesweiler hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der Verkaufsfläche im Hauptzentrum Baesweiler eher unterdurchschnittliche Werte für ein Mittelzentrum im regionalen Kontext aufweist, jedoch für die bestehende Stadtgröße angemessen aufgestellt ist. Gleichzeitig fällt jedoch auf, dass das Hauptzentrum von Baesweiler im Vergleich zu den umliegenden Mittelzentren ein hohes Standortgewicht hat, da 57 % der Betriebe aktuell im zentralen Versorgungsbereich verortet sind. Entsprechend bestehen auch 37 % der Gesamtverkaufsfläche im Hauptzentrum, was sich als deutlich überdurchschnittlich darstellt. Das Benchmarking zeigt, dass die quantitativen Kennwerte (Betriebszahl, Verkaufsfläche) im Hauptzentrum von Baesweiler im Vergleich niedriger sind, was jedoch in Anbetracht der Einwohnerzahlen etwas zu relativieren ist. Bei der Betrachtung des Standortgewichts fällt jedoch auf, dass das Hauptzentrum insgesamt eine höhere Bedeutung für die Gesamtstadt aufweist, als es in den umliegenden Mittelzentren der Fall ist.

<sup>20</sup> Grundlage für die Auswahl bilden u. a. die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierten Raumtypen 2010, die sich aus Bevölkerungsdichte, Siedlungsflächenanteil und potenziell erreichbarer Tagesbevölkerung ergeben.

Die Leerstandsquote stellt sich als durchschnittlich dar. Während die Innenstädte von Eschweiler und Würselen eine Quote von 13 % aufweisen, liegt die Stadt Alsdorf mit 24 % fünf Prozentpunkte über dem Wert von Baesweiler. Hier ist festzustellen, dass Baesweiler über eine leicht höhere Leerstandsquote verfügt.

# ZVB STADTTEILZENTRUM SETTERICH

## Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Setterich, Puffendorf, Floverich, Loverich

### Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

### Betriebsgrößenstruktur in m<sup>2</sup>

- 0 - 99 m<sup>2</sup>
- 100 - 399 m<sup>2</sup>
- 400 - 799 m<sup>2</sup>
- 800 - 3.999 m<sup>2</sup>
- ab 4.000 m<sup>2</sup>

### Zentren- und Standortabgrenzungen

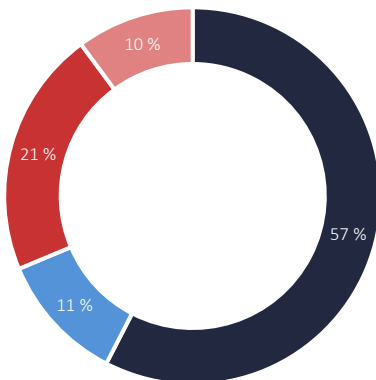
- ZVB-Abgrenzung EHK 2008

### Administrative Grenzen

- Kommune



## Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

## Siedlungsstruktur

Einwohner\* (Versorgungsbereich) 9.827

Relative Einwohnerentwicklung bis 2024 -0,7 %

### Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe**	23	17 %
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> **	3.800	14 %
Anzahl der Leerstände***	9	28 %
Zentrenergänzende Funktionen	22	-

## Magnetbetriebe

Rewe, Penny, Kik

## Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 05/2019; Einwohner: Stadt Baesweiler (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: Stadt Baesweiler; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* Für Berechnungen relevant: Einwohner mit Hauptwohnsitz: 9.634 (06/2019), Die Einwohnerprognose wird aktuell durch den Landesbetrieb IT.NRW aktualisiert und kann zukünftig von der dargestellten Entwicklung abweichen. \*\* anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

## ZVB STADTTEILZENTRUM SETTERICH

### Räumliche Integration



überwiegend von Wohnbebauung umschlossen im zentralen Bereich des nördlich abgesetzten Stadtteils Setterich gelegen; umfasst die an die Hauptstraße angrenzenden Grundstücke zwischen den Kreuzungsbereichen zur Straße An der Burg sowie zum Adenauerring/Im Bongert; mikroräumlich überwiegend in direktes Wohnumfeld integriert

### Verkehrliche Erreichbarkeit



Hauptstraße als zentrale Erschließungsstraße des ZVB mit Verbindungsfunktion zum Hauptort Baesweiler in südliche Richtung und mit Anbindung an die Bundesstraße B 56 und B 57 in nördliche Richtung; recht breiter Querschnitt und stark befahren – dadurch gewisse Barrierewirkung; Stellplätze der „Neuen Mitte“ als wichtige Parkflächen für den gesamten Stadtteil neben den straßenbegleitenden Parkmöglichkeiten; direkte Anbindung an den örtlichen und überörtlichen ÖPNV über die zentrale Haltestelle Setterich Neue Mitte; zumeist breit gefasste Gehwege mit Anbindung an die angrenzenden Wohnlagen; klare Trennung von MIV und Fußgängern

### Versorgungsfunktion



Rewe und Penny als Magnetbetriebe im kurzfristigen Bedarfsbereich; Übernahme der Versorgungsfunktion für den nördlichen Stadtbereich inkl. der Stadtteile nördlich von Setterich; geringes städtebauliches Gewicht; aufgrund der Angebotsausstattung und räumlichen Distanz keine signifikanten Wechselwirkungen mit dem Hauptzentrum; eingeschränkt funktionsgerechte Dimensionierung zur Versorgung des Stadtteils mit Fokus auf das Lebensmittelsegment; Versorgungsfunktion als Stadtteilzentrum durch fehlende Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich begrenzt

### Einzelhandelsbesatz



überwiegend Anbieter der kurzfristigen Bedarfsstufe im ZVB verortet; Rewe und Penny als Magnetbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment; höchste Einzelhandelsdichte im nordöstlichen Bereich des ZVB; Funktionsverlust im Einzelhandel im südwestlichen Bereich z. T. durch leerstehende Ladenlokale und Umbau der Erdgeschossnutzungen zu erkennen; modernes Erscheinungsbild der beiden Nahversorger

### Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Rewe und Penny als Magnetbetriebe in nordöstlicher Hauptlage des ZVB; beide Magnetbetriebe als Nahversorger im ZVB; neben den beiden Nahversorgern vornehmlich kleinflächige Betriebsgrößenstruktur (< 100 m<sup>2</sup>); Filialisten mit preisorientierter Angebotsstruktur; Optimierungspotenzial im sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich

### Zentrenergänzende Funktionen



Fokus der ergänzenden Funktionen entlang der Hauptstraße; Differenziertes Angebot mit Fokus auf Dienstleister sowie therapeutische Einrichtungen; gastronomisches Angebot eher preisorientiert (Imbisse)

### Städtebauliche Struktur



Struktur des ZVB durch Straßenverlauf der Hauptstraße (mit gewisser Barrierewirkung) geprägt; vornehmlich straßenbegleitende Reihenbebauung; nordöstlicher Bereich durch großflächige Nahversorger geprägt; südwestlicher Bereich z. T. mit Wohnhäusern durchsetzt; Länge des ZVB und Verlauf der Hauptstraße schränken Sicht- und Funktionsbeziehungen ein; städtebaulich-funktionaler Zusammenhang durch fehlende Homogenität eingeschränkt

### Städtebauliches Erscheinungsbild



überwiegend gepflegte Bausubstanz der 60er und 70er Jahre entlang der Hauptstraße; fehlendes Begleitgrün im Straßenraum; wenige Verweilmöglichkeiten; Immissionen (Lärm, Abgase etc.) durch Verbindungsfunktion der Hauptstraße; eher geringe Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre durch Ausdehnung des ZVB und niedrige Einzelhandelsdichte; Neue Mitte als zentraler Bereich mit erhöhter städtebaulicher Qualität, jedoch eher funktionaler Ausgestaltung

### Markante Entwicklungen seit 2008



Neugestaltung des Zentrums als „Neue Mitte Setterich“; Ansiedlung des Rewe-Marktes als zusätzlicher Magnetbetrieb im kurzfristigen Bedarfsbereich; Zunehmende Leerstandsproblematik in weiteren Lagebereichen des Stadtteilzentrums; Funktionsverlust im südwestlichen Bereich

### Entwicklungsperspektive (Zukunftsperspektive)



zukünftige Konzentration auf die Versorgung der nördlichen Stadtteile mit Angeboten im kurzfristigen Bedarfsbereich; Angebotserweiterung im Bereich Drogeriewaren; lediglich ergänzende, kleinflächige Fachgeschäfte in mittel- und langfristigen Sortimentsbereichen; Entwicklung von Nachnutzungskonzepten für Leerstände im südwestlichen Bereich (ggf. Wohnen)

Stadtteilzentrum Setterich übernimmt Versorgungsfunktion im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel für die nördlichen Stadtteile der Gesamtstadt Baesweiler; kaum ergänzende Einzelhandelsbetriebe mit Bedeutung über den Stadtteil hinaus; Städtebauliche Situation mit Optimierungspotenzial, ggf. Umnutzung von leerstehenden Ladenlokalen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

## 4.6 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürgerinnen und Bürger, wird die Nahversorgungsstruktur von Baesweiler im Folgenden vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird. Zu den Trends im Bereich der Nahversorgung sei auf Kapitel 4.1 verwiesen.

### Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Baesweiler

Baesweiler weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 9.100 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 1.600 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken<sup>21</sup> auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,32 m<sup>2</sup> je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,06 m<sup>2</sup> je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt Baesweiler im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m<sup>2</sup> je Einwohner<sup>22</sup> und im Bereich der Drogeriewaren ebenfalls unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts von rd. 0,08 m<sup>2</sup> je Einwohner<sup>23</sup>.

Die Zentralitäten von rd. 0,80 im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 0,89 im Bereich Drogeriewaren zeigen, dass die lokale Kaufkraft insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nicht vollständig im eigenen Stadtgebiet gebunden werden kann. Tabelle 10 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

<sup>21</sup> Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

<sup>22</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup>); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

<sup>23</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.



**Tabelle 10: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Baesweiler**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
	ZVB	siL	niL	ZVB	siL	niL
Einwohner* (inkl. Entwicklung bis 2024)	28.574 (-0,7 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m²	9.100			1.600		
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	0,32			0,06		
Sortimentspezifische Zentralität	0,80			0,89		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	62 % ZVB	27 % siL	11 % niL	86 % ZVB	9 % siL	5 % niL
Betriebstypenmix	3x Lebensmittelsupermarkt 5x Lebensmitteldiscounter 34x sonstige Lebensmittelgeschäfte			1x Drogeriefachmarkt 7x sonstige Drogeriewarengeschäfte		

**Quantitative Nahversorgungssituation**

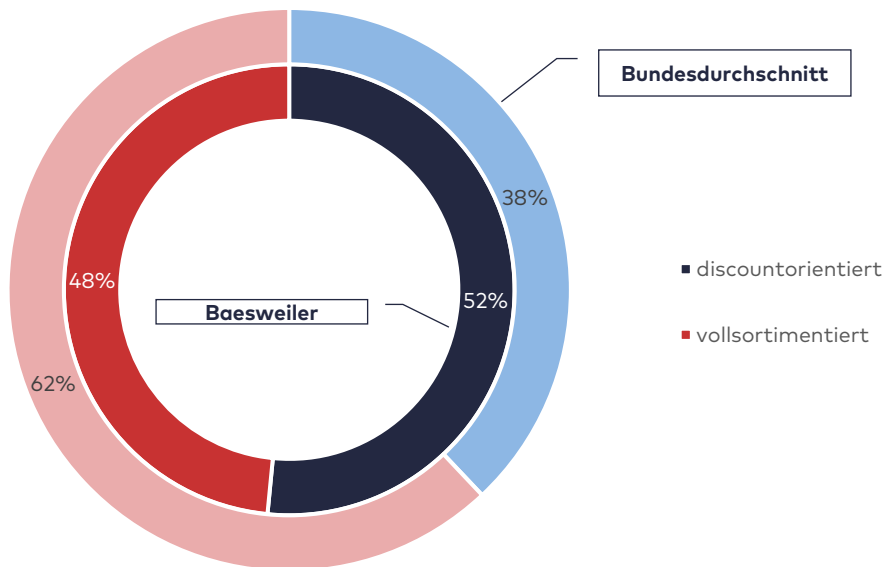


**Qualitative Nahversorgungssituation**



Quelle: Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2019 Einwohner: Stadt Baesweiler (Stand: 31.12.2018); ZVB-Abgrenzung: BBE 2008; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet. Für Berechnungen relevant: Einwohner mit Hauptwohnsitz: 28.011 (06/2019), Die Einwohnerprognose wird aktuell durch den Landesbetrieb IT.NRW aktualisiert und kann zukünftig von der dargestellten Entwicklung abweichen.

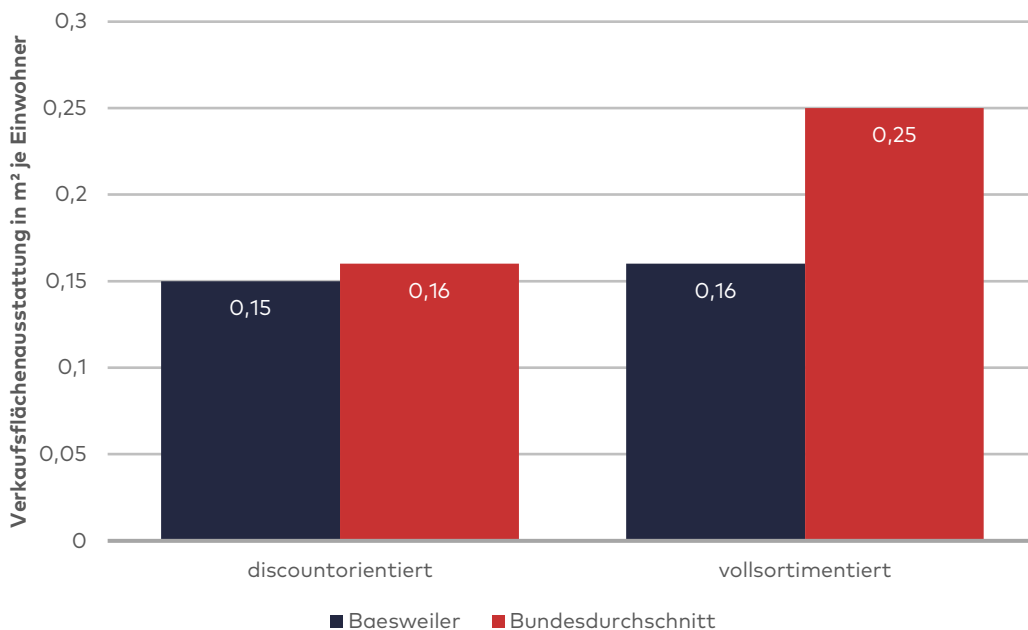
Insgesamt sind im Stadtgebiet acht strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m²) vorhanden. Davon sind fünf Betriebe Lebensmitteldiscounter, bei weiteren drei Betrieben handelt es sich um Supermärkte. Ergänzt wird das Angebot an strukturprägenden Märkten durch einen Getränkemarkt sowie zwei deutlich kleinflächige ethnische Lebensmittelfachgeschäfte. Bedingt durch die vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Baesweiler hinsichtlich des Betriebstypenmixes als eher unausgewogen zu bewerten. So ist in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine Angebotsprägung durch entsprechende discountorientierte Betriebskonzepte festzustellen. Dies wird auch durch die Verkaufsflächenrelation (siehe dazu Abbildung 12) und die Verkaufsflächenausstattung nach Betriebstyp deutlich.



**Abbildung 12: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 05/2019, EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen; innerer Ring: Stadt Baesweiler; äußerer Ring: Bundesdurchschnitt.

Während die Verkaufsflächenausstattung mit rd. 0,15 m<sup>2</sup> je Einwohner für Lebensmitteldiscounters in etwa im bundesweiten Durchschnitt liegt, stellt sich insbesondere die Verkaufsflächenausstattung mit rd. 0,16 m<sup>2</sup> je Einwohner für Lebensmittelvollsortimenter in Baesweiler als unterdurchschnittlich dar (siehe Abbildung 13)<sup>24</sup>. So wird ein vollsortimentiertes Angebot in dieser Warengruppe nur in einem großen Supermarkt sowie nur in zwei weiteren Lebensmittelsupermärkten im Stadtgebiet Baesweilers vorgehalten.



**Abbildung 13: Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 05/2019, EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten (hier jedoch nur als Randsortiment) durch einen

<sup>24</sup> Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; inkl. Non-Food-Flächen.

Drogeriefachmarkt im Hauptzentrum Baesweiler sichergestellt. Ein weiterer Drogeriefachmarkt beispielsweise im Stadtteilzentrum Setterich ist aktuell nicht vorhanden. Bei sechs weiteren Einzelhandelsbetrieben mit einem entsprechenden Hauptsortiment handelt es sich um Apotheken. Die Verkaufsflächenrelation und Verkaufsflächenausstattung resultieren hier direkt aus den in Baesweiler vorhandenen Anbietern im Sortimentsbereich Drogeriewaren.

Die quantitative Nahversorgungssituation der Stadt Baesweiler ist insbesondere aus den oben genannten Gründen als **verbesserungswürdig** zu bezeichnen. Die qualitative Nahversorgungssituation bietet insbesondere **Optimierungspotenzial** hinsichtlich des Marktauftritts einzelner Betriebe sowie des Betriebstypenmixes. Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.2.

### Benchmarking: Nahversorgungsrelevante Kennwerte

Im Folgenden werden die nahversorgungsrelevanten Kennwerte der Stadt Baesweiler mit Daten vergleichbarer Kommunen im Rahmen eines Benchmarkings verglichen (siehe Tabelle 11).

**Tabelle 11: Nahversorgungsrelevante Kennwerte im Vergleich**

Strukturdaten	Baesweiler	Alsdorf	Herzogenrath	Eschweiler	Würselen
Veröffentlichungsjahr	2019	2012	2012	2016	2017
Einwohner	<b>28.574*</b>	45.871	46.620	55.992	39.435
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel in m <sup>2</sup>	<b>9.100</b>	17.200	19.600	29.400	13.900
Verkaufsfläche Drogeriewaren in m <sup>2</sup>	<b>1.600</b>	3.000	3.300	5.300	2.800
Verkaufsflächenausstattung NuG in m <sup>2</sup> je Einwohner	<b>0,33</b>	0,38	0,42	0,52	0,35
Verkaufsflächenausstattung Drog in m <sup>2</sup> je Einwohner	<b>0,06</b>	0,07	0,07	0,09	0,07

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* Für Berechnungen relevant: Einwohner mit Hauptwohnsitz: 28.011 (06/2019),

Das Benchmarking bestätigt die im Bundesvergleich bereits als unterdurchschnittlich bewertete Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Insbesondere im Verhältnis zu den angrenzenden Mittelzentren Alsdorf und Herzogenrath verfügt Baesweiler über eine geringere Verkaufsfläche je Einwohner. Im Sortimentsbereich Drogeriewaren stellt sich die Verkaufsflächenausstattung in Baesweiler im direkten Vergleich ebenfalls als unterdurchschnittlich dar.

### Räumliche Nahversorgungssituation in Baesweiler

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte und Nahversorgungsbetriebe ab 200 m<sup>2</sup> VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann.

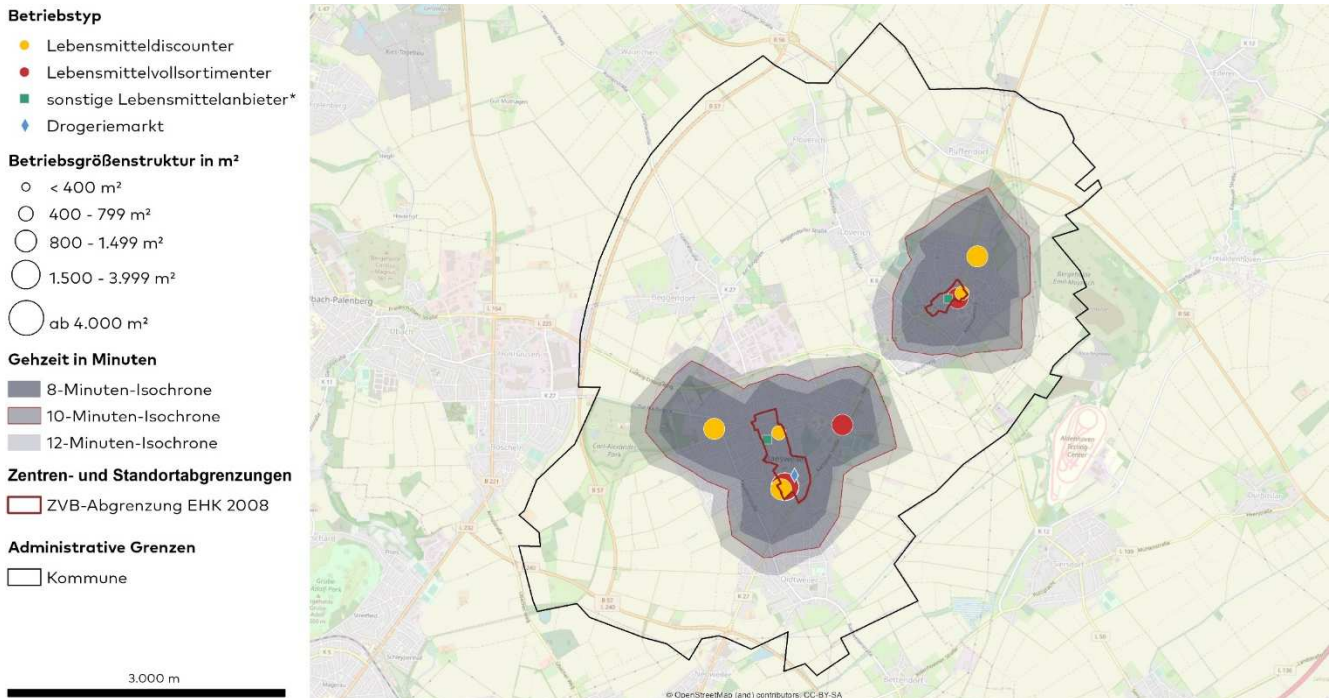
Um die Versorgungsqualität und die **räumliche Erreichbarkeit** der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen<sup>25</sup>. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (siehe Abbildung 14). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.

In Abhängigkeit von der Dichte der Wohnbebauung, den topografischen Gegebenheiten, den städtebaulichen/naturräumlichen Barrieren, der Attraktivität der Fußwegenetze sowie dem Wettbewerbsumfeld sollte für die einzelfallbezogene Betrachtung jedoch ein an den örtlichen Gegebenheiten orientierter **situativer Nahbereich** abgegrenzt werden. Für Baesweiler ist die Darstellung der Gehzeit-Isochronen daher lediglich als erste Einschätzungshilfe zu verstehen. So kann z. B. auch die Ausweisung eines deutlich über den **wohnungsnahen Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehenden Nahbereiches in begründeten Ausnahmefällen zielführend sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft nicht optimal fußläufig erreichbare Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen. Solche **wohnstandortnahen Bereiche** umfassen bspw. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren.

Die nachfolgende Abbildung 14 gibt einen Überblick über das Grundgerüst der derzeitigen Nahversorgungsstruktur in Baesweiler. Die Abbildung verdeutlicht, dass strukturprägende Lebensmittelmärkte in beiden großen Stadtteilen Baesweilers bestehen. Dabei ist eine überwiegend fußläufige Erreichbarkeit in beiden großen Stadtteilen teilweise sogar über mehrere Versorger gegeben. Gleichzeitig ist neben vereinzelt Randlagen der Hauptsiedlungsgebiete auch im Ortsteil Oidtweiler eine eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit bis hin zu einer fehlenden Nahversorgung festzustellen.

---

<sup>25</sup> Auf Grundlage einer durchschnittlichen Fußgängergeschwindigkeit von 5 km/h.



**Abbildung 14: Räumliche Nahversorgungssituation von Baesweiler**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 05/2019; Kartengrundlage: OpenStreet-Map – veröffentlicht unter ODbL.

#### 4.7 BEWERTUNG DER ENTWICKLUNG SEIT 2008

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung wird auch die Entwicklung des Einzelhandels seit der Konzepterstellung im Jahr 2008 (BBE) bewertet. Dazu werden die relevanten Strukturdaten aus der aktuellen Analyse aus dem Jahr 2019 mit den Daten aus dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2008 verglichen (siehe Tabelle 12).

Die Entwicklung der angebots- und nachfrageseitigen Einzelhandelsstrukturdaten der Stadt Baesweiler werden im Folgenden näher erläutert und hinsichtlich der bundesweiten Trends eingeordnet.

- Die Einwohnerzahl der Stadt Baesweiler ist in den letzten Jahren leicht gestiegen und wird zukünftig als leicht abnehmend prognostiziert.
- Im Vergleich zu der vorhergegangenen Bestandserhebung ist die Anzahl der Betriebe um 47 (rd. -25,7 %) zurückgegangen. Gleichzeitig wurden jedoch rd. 3.800 m<sup>2</sup> (rd. + 16,0 %) Verkaufsfläche mehr erfasst. Der Rückgang der Betriebszahl entspricht weitestgehend dem bundesdeutschen Trend und unterstreicht die strukturellen Schwierigkeiten von Mittelzentren gegenüber dem Online-Handel und den Oberzentren. Insgesamt hat sich die durchschnittliche Verkaufsflächengröße der Betriebe in Baesweiler jedoch somit erhöht, welches ebenfalls bundesweiten Trends entspricht.
- Die sinkende Einwohnerzahl führt in Verbindung mit der gestiegenen Verkaufsfläche zu einem Anstieg der durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung je Einwohner, welche nun bei 0,98 m<sup>2</sup>/Einwohner liegt (+0,14 m<sup>2</sup>/Einwohner). Baesweiler verfügt jedoch nach wie vor über eine stark unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und kann seinen mittelzentralen Versorgungsauftrag nur bedingt erfüllen.
- Der Verkaufsflächenzuwachs lässt sich vor allem auf den Zuwachs im Bereich der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zurückführen. Hier ist

vor allem durch Ansiedlungen im Hauptzentrum ein Verkaufsflächenzuwachs von 35,8 % auf rd. 9.100 m<sup>2</sup> sortimentspezifische Verkaufsfläche zu verzeichnen.

- Die Kaufkraft in Baesweiler ist seit 2008 um rd. 23,0 Millionen Euro angestiegen (aktuell rd. 162,4 Mio. Euro). Das Kaufkraftniveau befindet sich zudem auf einem niedrigeren Niveau als der deutsche Durchschnitt und ist seit 2008 zudem um einen Punkt gesunken.
- Die Zentralität der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel verzeichnet angesichts der Zuwächse der Verkaufsflächen und der gestiegenen Kaufkraft einen geringfügigen Zuwachs, deutet jedoch weiterhin auf Kaufkraftabflüsse hin.
- Insgesamt deutet die gestiegene Kaufkraft bei der gleichzeitigen Zunahme der Verkaufsflächen auf einen leichten Bedeutungsrückgang des Einzelhandels in Baesweiler hin.

**Tabelle 12: Relevante Kenndaten im Vergleich**

Strukturdaten	2008	2019	Entwicklung	
Einwohner*	27.991	28.574	+2,0 %	↑
Anzahl der Betriebe	183	136	-25,7 %	↓
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	23.700	27.500	16,0 %	↑
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	0,84	0,98	0,14	↑
Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in m <sup>2</sup>	6.700	9.100	35,8 %	↑
Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in m <sup>2</sup> /Einwohner	0,24	0,33	0,09	↑
Kaufkraft in Mio. Euro	139,4	162,4	16,5 %	↑
Kaufkraftniveau	92	91	-1	→
Umsatz in Mio. Euro	92,6	91,9	- 0,01 %	→
Zentralität	0,66	0,57	-0,09	↓
Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	0,73	0,80	0,07	↑

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 05/2019; BBE 2008; Kaufkraft: Institut für Handelsforschung (IFH) 2018; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet. \*Einwohner: Stadt Baesweiler (Stand: 31.12.2008/31.12.2018); Für Berechnungen relevant: Einwohner mit Hauptwohnsitz: 28.011 (06/2019),

## 4.8 ZWISCHENFAZIT

Hinsichtlich der Analyse der gesamtstädtischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie unter gleichzeitiger Berücksichtigung der dargestellten Trends im Einzelhandel sind folgende wesentlichen Erkenntnisse und Rückschlüsse fest-



zuhalten, die im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Zentren- und Standortstruktur in Baesweiler dienen.

---

## RÜCKSCHLÜSSE AUS DEN BISHERIGEN ANALYSEERGEBNISSEN

- Die Stadt Baesweiler ist von mehreren leistungsstarken Mittelzentren (u. a. Alsdorf, Herzogenrath und Übach-Palenberg) umgeben. Mit Blick auf diese Wettbewerbssituation gilt es, insbesondere auch im Kontext der Entwicklungen im Online-Handel, das **Einzelhandelsangebot** in Baesweiler zukünftig qualitativ und quantitativ zu **stärken**.
- Bei einer unterdurchschnittlichen Kaufkraftausstattung Baesweilers ist gleichzeitig insgesamt mit hohen **prognostizierten Umsatzrückgängen** im stationären Einzelhandel bis 2025 zu rechnen, mit denen sich zukünftig gerade Mittelzentren wie Baesweiler konfrontiert sehen müssen. Hieraus erwächst die Notwendigkeit für die Stadt Baesweiler sich zukünftig als Einzelhandelsstandort weiter zu profilieren. Insbesondere der Bereich der **Kirchstraße** steht zukünftig durch die bestehende Sortimentsstruktur im zunehmenden Wettbewerb mit dem Online-Handel im Bereich der innerstädtischen Leitsortimente (u. a. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren)
- Die Verkaufsflächenausstattung Baesweilers stellt sich als **unterdurchschnittlich** dar. Auch die Anzahl an Betrieben und die gesamtstädtische Verkaufsfläche kann mit Blick auf Baesweilers Funktion als Mittelzentrum als **verbesserungswürdig** bewertet werden. Gleichzeitig ist ein **rückläufiges Investitionsinteresse** an Mittelzentren wie Baesweiler zu beobachten, sodass eine hervorgehobene Wirtschaftsförderung für die Ansiedlung von weiteren funktionsstarken Anbietern in Baesweiler zukünftig unabdingbar sein wird. Gleichzeitig gilt es, vor allem im Bereich der **Kückstraße**, aufgrund der Prägung mit inhabergeführten Fachgeschäften zukünftig Maßnahmen im Rahmen der Unternehmensnachfolge vorzunehmen.
- Die städtebauliche Analyse zeigt, dass das **Hauptzentrum von Baesweiler** in seiner derzeitigen Struktur punktuelle **städtebauliche Defizite** aufweist. Zur Akzentuierung des Hauptzentrums als Einkaufsort mit Erlebnismoment und Aufenthaltsqualität bedarf es einer **städtebaulichen Aufwertung**. Hier bieten insbesondere der Kirchplatz sowie Kirch- und Kückstraße Potenziale zur Weiterentwicklung.
- Die rechtlichen und konzeptionellen Grundlagen geben klare Indikatoren für die Ausweisung von Stadtteilzentren. In seiner aktuellen Ausstattung genügt das **Stadtteilzentrum Setterich** nur bedingt den angesprochenen Merkmalen. Zukünftig gilt es Setterich in seiner **Versorgungsfunktion** für die nördlichen Stadtteile weiter zu überprüfen und das Einzelhandelsangebot vor allem im Bereich der Grundversorgung zu sichern und zu stärken. Hier kann die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes entlang der **Hauptstraße** in **Setterich** könnte einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung des Stadtteils liefern.

Handlungsbedarf ergibt sich darüber hinaus für die Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in Baesweiler auf der einen Seite und der Sicherung des Hauptzentrums als soziale, wirtschaftliche und kulturelle Mitte der Stadt auf der anderen Seite. Der Einzelhandel kann als wesentlicher (jedoch nicht einziger) Frequenzbringer durch eine konsequente und zielführende bauleitplanerische Steuerung seinen Beitrag dazu leisten. Der Anspruch an eine entsprechende konzeptionelle Grundlage steigt dabei weiter. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund fortschreitender Konzentrations- und Filialisierungsprozesse, der Nachfolgeproblematik im inhabergeführten Einzelhandel, dem Online-Handel und geänderten Konsumverhaltensmustern.

Entsprechende Handlungs- und Lösungsansätze sind in den nachfolgenden Teilbausteinen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept sowohl aus funktionaler als auch aus städtebaulicher Sicht zu erarbeiten.

# 5

## Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen und die daraus resultierenden übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Baesweiler zu erarbeiten.

### 5.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHER ENTWICKLUNGSRAHMEN

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Im Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

#### 5.1.1 Vorbemerkung zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen kann und soll aufgrund seines mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich **keine „Grenze der Entwicklung“** (etwa als oberer Grenzwert) darstellen. Er ist vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen **überschreiten**, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes beitragen, sofern sie mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Baesweiler korrespondieren. Dies kann der Fall sein, wenn eine Ansiedlung an einem stadtentwicklungspolitisch gewünschten und konzeptionell konformen Standort (z. B. Hauptzentrum) erfolgen soll.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können das städtebaulich präferierte Zentrum und weitere Standorte durch verhältnismäßig hohe **Umsatzumverteilungseffekte** im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen ist. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Angaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Baesweiler gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

### 5.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Baesweiler werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.

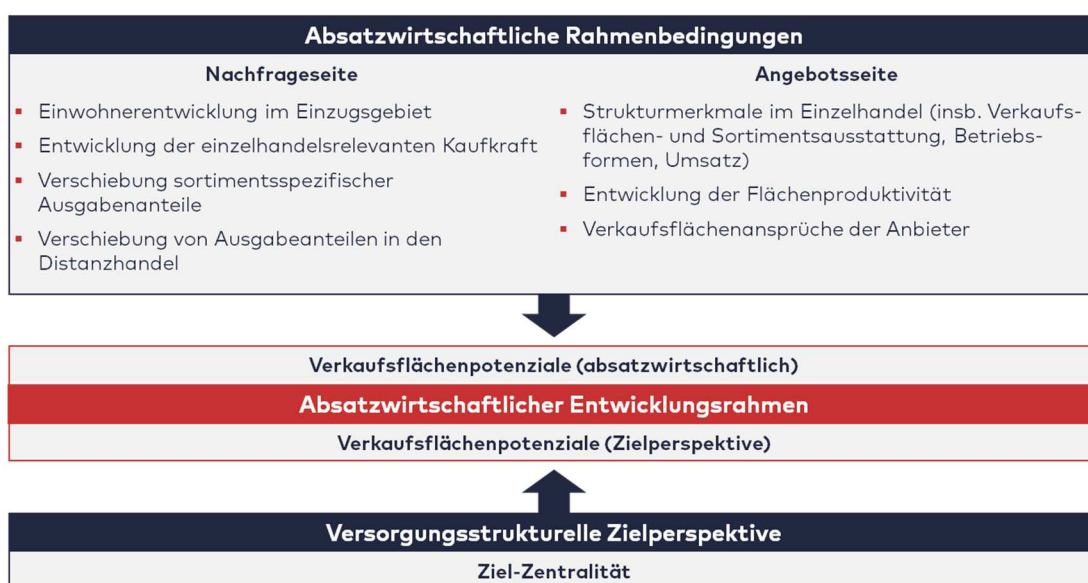


Abbildung 15: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren z. B. breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die wohnstandortnahe Versorgung mit dem qualifizierten Grundbedarf zu. Dieser planerisch und rechtlich zugewilligte Versorgungsauftrag wird hier als so genannte Ziel-Zentralität aufgegriffen.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für das **Prognosejahr 2024** einzeln erläutert.

## Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet<sup>26</sup>

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Baesweiler werden Prognosedaten des Landesbetrieb IT.NRW sowie der Bertelsmann Stiftung zugrunde gelegt. Die Bevölkerungsprognose des Landesbetrieb IT.NRW berücksichtigt einen geringfügigen Bevölkerungsrückgang um rd. -0,7 % bis zum Prognosejahr 2024. Die Prognose der Bertelsmann Stiftung weicht mit einem Rückgang um rd. -0,6 % nur geringfügig davon ab (siehe Abbildung 16). Für die Ermittlung der Verkaufsflächenpotenziale wird ein gemittelter Wert der Prognosedaten (rd. -0,7 %) verwendet.

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind insgesamt keine Impulse, aber auch keine deutlichen Einbußen im Hinblick auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.

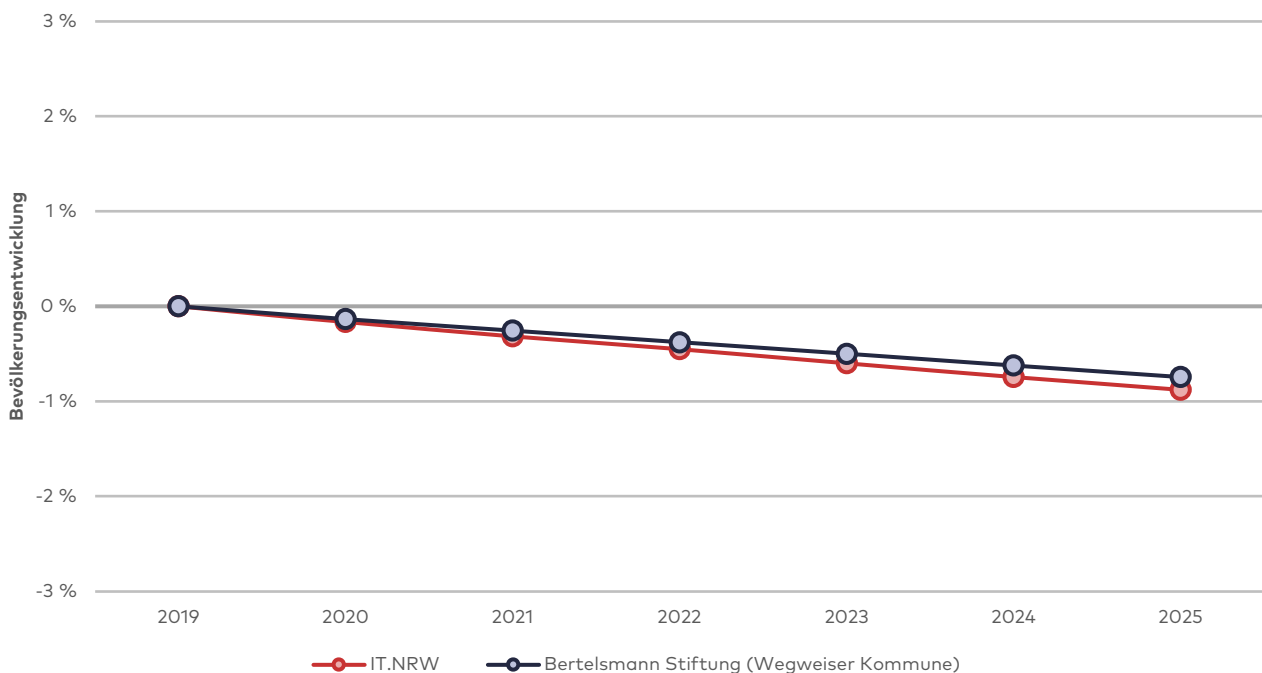


Abbildung 16: Einwohnerprognose für Baesweiler

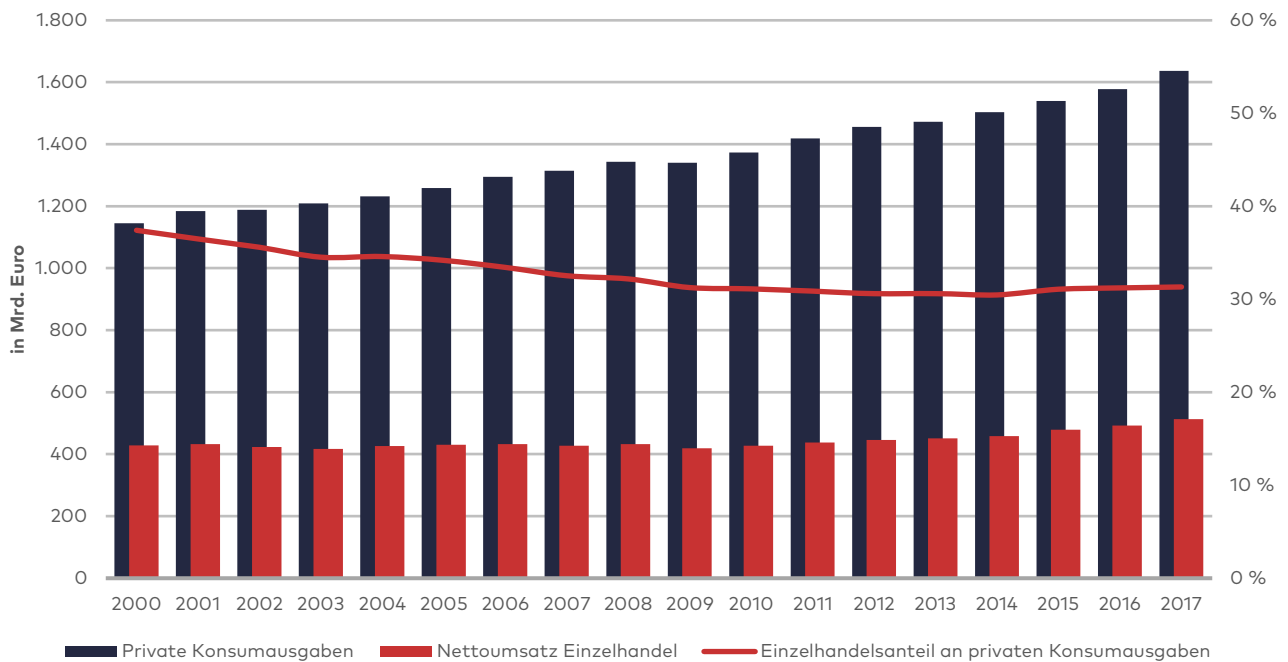
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohnerprognose: siehe Legende.

## Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2017 bei rd. 512,8 Mrd. Euro liegen (siehe Abbildung 17). Dies entspricht einem Wachstum von rd. 15 % in den letzten fünf Jahren. Im Gegensatz dazu sind die allgemeinen Konsumausgaben in den letzten fünf Jahren lediglich um rd. 12 % gestiegen. Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil bei rd. 31 %. Der spürbar gestiegene Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln, hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den

<sup>26</sup> Die Einwohnerprognose wird aktuell durch den Landesbetrieb IT.NRW aktualisiert und kann zukünftig von der dargestellten Entwicklung abweichen.

stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).



**Abbildung 17: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

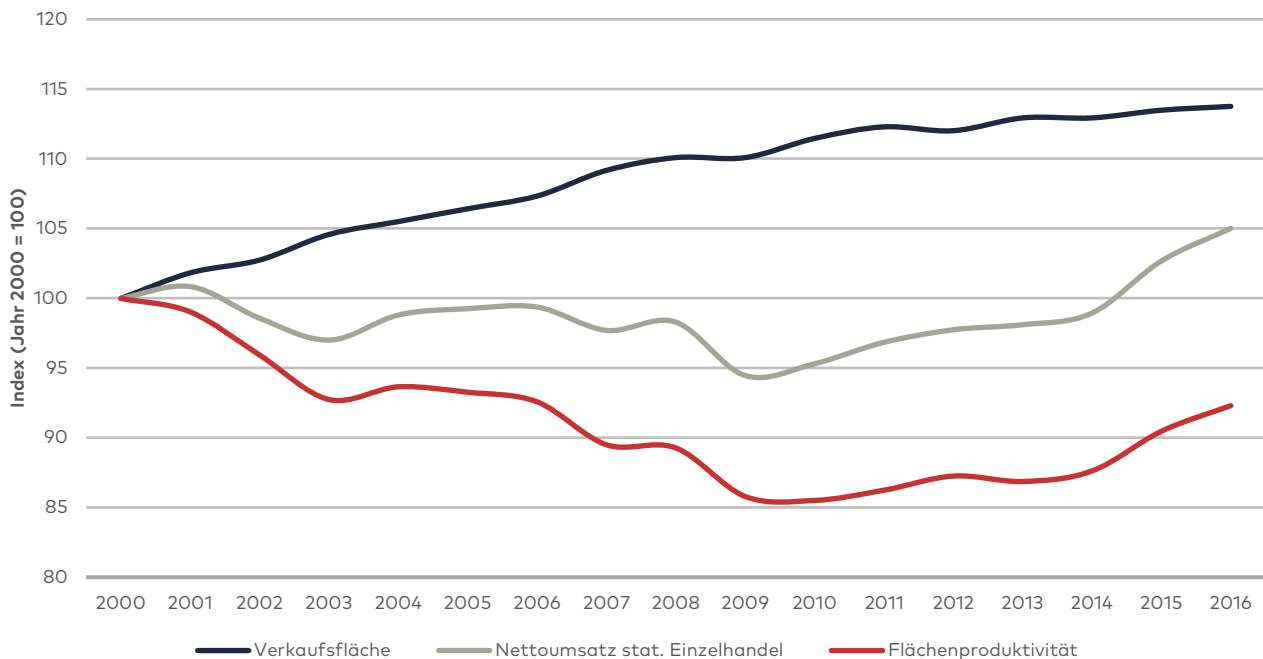
In der Summe ist somit eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts aktueller Unsicherheiten in der Entwicklung des stationären Einzelhandels nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft mit sortimentspezifischen Unterschieden angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede: Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung sowie dem veränderten Konsumverhalten weiter deutlich ansteigt, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

### Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2014 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm. Das Verkaufsflächenwachstum hat sich in den letzten Jahren allerdings abgeschwächt. Eine Fortsetzung des Trends zum Verkaufsflächenwachstum ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich. Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch die Flächenproduktivität) ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat



sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. umgekehrt, sodass die Flächenproduktivität insgesamt aktuell wieder ansteigt (vgl. Abbildung 18).



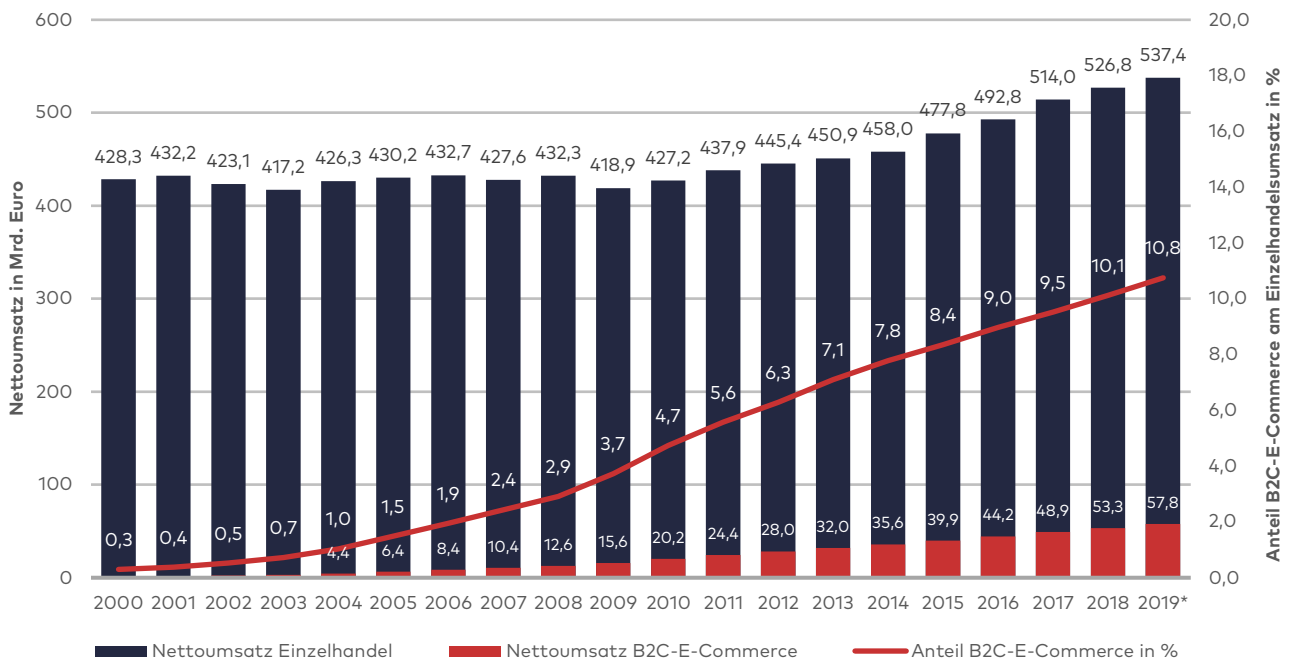
**Abbildung 18: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Zukünftig kann daher von deutlichen Unterschieden bei der Entwicklung der Raumleistung ausgegangen werden. Dabei sind selbst in der gleichen Warengruppe je nach Betreiber gegensätzliche Entwicklungen zu konstatieren.

### Entwicklung des Online-Handels

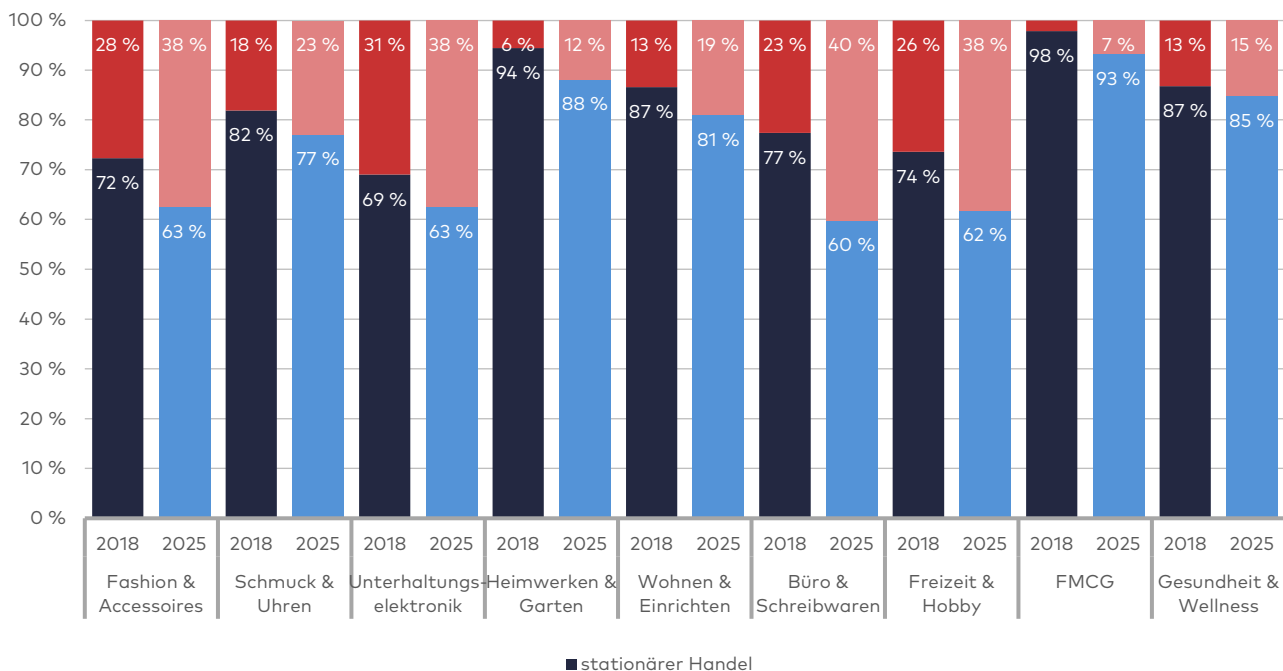
Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. So wird für das Jahr 2019 im Online-Segment ein Einzelhandelsumsatz von rd. 57,8 Mio. Euro (rd. 10,8 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) prognostiziert (siehe Abbildung 19).



**Abbildung 19: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); \* Prognose.

Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Online-Anteil am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu (siehe Abbildung 20). Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leit-sortimente betroffen.



**Abbildung 20: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2018 und 2025 (Prognose)**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), Institut für Handelsforschung (IFH) 2019, BBSR 2017; Prognose: BBE/elaboratum; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Ob oder in welchem Maße dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist derzeit allerdings nicht präzise vorherzusagen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Online-Anteil im Jahr 2025 je nach Sortiment zwischen rd. 6,7 % und rd. 40,2 % liegen wird.

### **Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel**

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

### **Ziel-Zentralität**

Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Baesweiler beträgt rd. 0,57, wobei jedoch sortimentsspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen Ansiedlungs- und Erweiterungspotenziale bis zur jeweiligen Ziel-Zentralität.

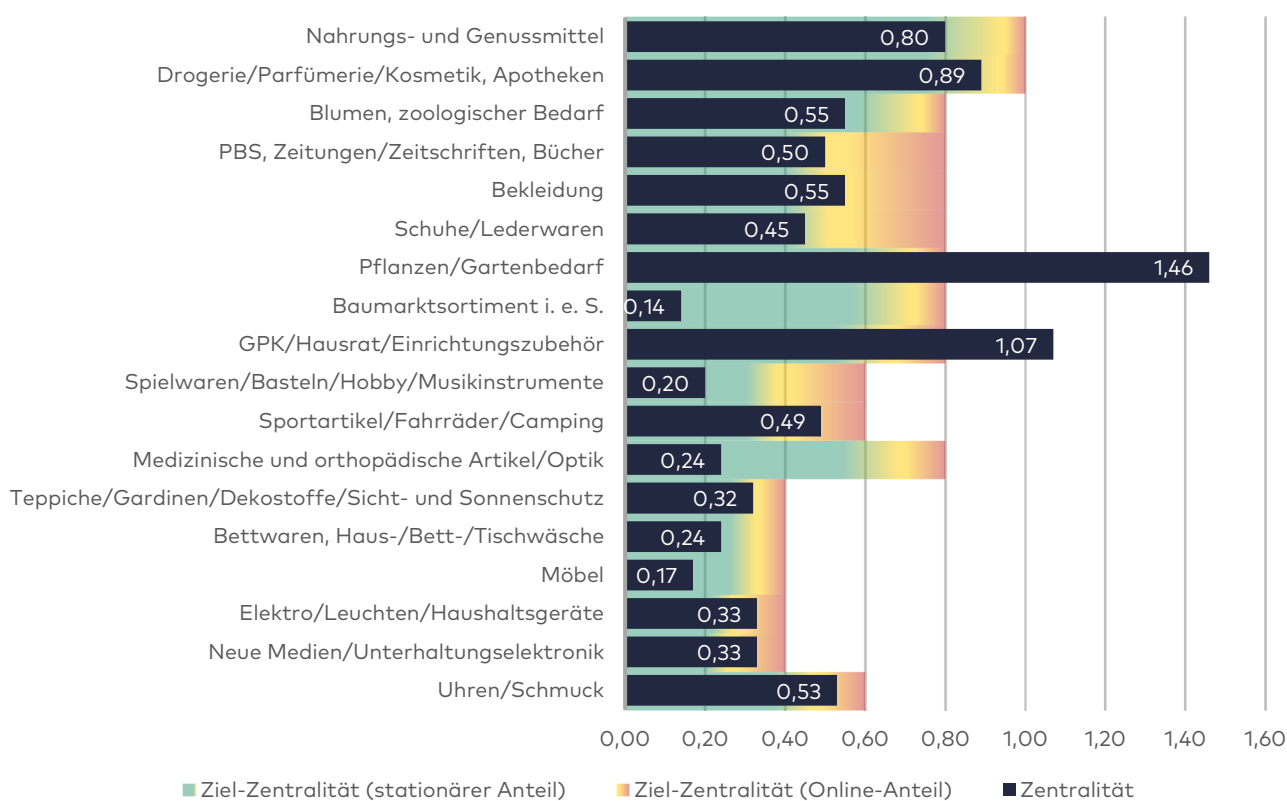
Demnach ist für alle Sortimente des täglichen Bedarfsbereiches (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) aus fachgutachterlicher Sicht eine Ziel-Zentralität von 1,00 stadtentwicklungspolitisch und hinsichtlich des landesplanerischen Versorgungsauftrages für ein Mittelzentrum plausibel. Diese Sortimente sollen grundsätzlich von allen Kommunen, gemessen an der jeweiligen vor Ort verfügbaren Kaufkraft, im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung vollständig zur Verfügung gestellt werden. Auch die weiteren Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches (Blumen, zoologischer Bedarf und PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher) werden vornehmlich vor Ort nachgefragt. Aufgrund des starken Wettbewerbsumfeldes wird hier jedoch eine Zielzentralität von 0,80 ausgewiesen.

Für die Mehrzahl der Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches wird eine Ziel-Zentralität zwischen 0,40 und 0,60 als stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell angemessen erachtet. Eine höhere Ziel-Zentralität kann aufgrund des landesplanerischen Versorgungsauftrages als Mittelzentrum, der leistungsstarken Mittelzentren im engeren und des attraktiven Oberzentrums im weiteren Umfeld sowie des geänderten Konsumverhaltens der Verbraucher nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden.

Für ausgewählte Warengruppen wird eine von der oben angegebenen Spannweite abweichende Ziel-Zentralität für Baesweiler festgelegt. Dies betrifft die folgenden Sortimente:

- Im Zuge des demografischen Wandels kommt gerade auch den Mittelzentren eine höhere Bedeutung bei der Versorgung mit medizinischen und orthopädischen Artikeln sowie Optik- und Akustikbedarf zu – denn oftmals ist gerade die Bevölkerungsstruktur kleinerer Mittelzentren durch einen hohen Anteil älterer und damit auch zunehmend mobilitätseingeschränkter Menschen geprägt. Daher erfolgt für die Warengruppe medizinische und orthopädische Artikel/Optik eine differenzierte Ausweisung der Ziel-Zentralität von 0,60.

Aus der dargestellten Ziel-Zentralität (siehe Abbildung 21) ergeben sich gewisse Entwicklungspotenziale für die Mehrheit der Warengruppen. Es ist dabei jedoch zu berücksichtigen, dass aufgrund der Entwicklungen im Online-Handel bereits das Erreichen des „stationären Anteils“ der Ziel-Zentralität (d. h. abzüglich des Online-Anteils im Prognosejahr) als Erfüllung des stadtentwicklungspolitischen und landesplanerischen Versorgungsauftrages bewertet werden kann.



**Abbildung 21: Sortimentspezifische Zentralität und Ziel-Zentralität**







Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Für die Stadt Baesweiler ergeben sich damit stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell begründbare Entwicklungspotenziale v. a. in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, Blumen, zoologischer Bedarf, Baumarktsortiment i. e. S., medizinische und orthopädische Artikel/Optik sowie in der Warengruppe Möbel.

### Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den zu ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter ist Tabelle 13 zu entnehmen.

**Tabelle 13: Relevante Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Baesweiler**

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für Baesweiler bis 2023
Demografische Entwicklung		leicht rückläufige Einwohnerentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft		moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter		leichte Impulse bei Filialisten insbesondere im periodischen Bedarfsbereich
Entwicklung der Flächenproduktivität		insgesamt zunehmend, jedoch mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden (konjunkturbedingte Abschwächung erwartet)
Online-Handel		konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Versorgungsauftrag (Ziel-Zentralität)		sortimentspezifische Entwicklungspotenziale im Rahmen des den qualifizierten Grundbedarf umfassenden Versorgungsauftrages sowie ausgewählter Sortimente im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

### 5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Baesweiler

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der Ziel-Zentralitäten ergeben sich für die Stadt Baesweiler bis 2024 absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale, die in der Tabelle 14 in qualitativer Form dargestellt werden.

**Tabelle 14: Verkaufsflächenpotenziale für die Stadt Baesweiler bis 2024**

Warengruppe	Arrondierungs- spielraum	Fachgeschäft	kleiner Fachmarkt	großer Fachmarkt
Nahrungs- und Genussmittel	■	■	■	■
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	■	■	■	□
Blumen, zoologischer Bedarf	■	■	□	□
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	■	■	□	□
Bekleidung	■	■	■	■
Schuhe/Lederwaren	■	■	■	□
Pflanzen/Gartenbedarf	□	□	□	□
Baumarktsortiment i. e. S.	■	■	■	■
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	□	□	□	□
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstru- mente	■	■	■	□
Sportartikel/Fahrräder/Camping	■	■	□	□
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	■	■	■	□
T Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	■	■	□	□
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	■	■	□	□
Möbel	■	■	□	□
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	■	□	□	□
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	■	□	□	□
Uhren/Schmuck	■	□	□	□

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ■ = absatzwirtschaftliches Potenzial vorhanden; ■ = absatzwirtschaftliches Potenzial z.T. vorhanden; □ = kein absatzwirtschaftliches Potenzial vorhanden.

Unterschieden wird nach den Ansiedlungsfällen „Fachgeschäft“, „kleiner Fachmarkt“ und „großer Fachmarkt“. Während bei einem **Fachgeschäft** i. d. R. eine sortimentspezifische Verkaufsfläche von 50 bis 100 m<sup>2</sup> (in Ausnahmefällen wie z. B. Möbelfachgeschäften auch mehr) angenommen wird, so ist bei einem **kleinen Fachmarkt** i. d. R. je nach Warengruppe von einer sortimentspezifischen Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> (z. B. Bekleidungsfachmarkt) bis 800 m<sup>2</sup> (z. B. kleiner Lebensmitteldiscounter) auszugehen. Auch hier können flächenintensive Betriebstypen (z. B. kleine Garten-, Bau- und Möbelmärkte) deutlich höhere sortimentspezifischen Verkaufsflächen (bis zu 5.000 m<sup>2</sup>) umfassen und sind dementsprechend in der Berechnung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens berücksichtigt worden. **Große Fachmärkte** beginnen i. d. R. je nach Warengruppe bei einer sortimentspezifischen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> (z. B. Drogeriefachmärkte)



bis 1.200 m<sup>2</sup> (z. B. große Lebensmitteldiscounter). Flächenintensivere Betriebstypen beginnen hingegen bei 5.000 m<sup>2</sup> (z. B. Garten- und Baumärkte) bzw. bei rd. 20.000 m<sup>2</sup> (z. B. Möbelhäuser) Verkaufsfläche. Entwicklungspotenziale, die unterhalb des Niveaus eines Fachgeschäftes liegen, sind in Tabelle 14 als **Arrondierungsspielraum** ausgewiesen.

Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Warengruppen. Die Stadt Baesweiler übernimmt als Mittelzentrum eine Versorgungsfunktion im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs. Dieser Aufgabe wird Baesweiler aktuell mit teilweise unterdurchschnittlichen Ausstattungskennwerten im kurzfristigen Bedarfsbereich nicht vollumfänglich gerecht.

Die ermittelten absatzwirtschaftlichen Potenziale im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** reichen für eine Ansiedlung eines entsprechenden großen Fachmarktes aus, welcher vornehmlich an stadtentwicklungspolitisch und konzeptionell gewünschten Standorten (insb. zentrale Versorgungsbereiche und zukünftige Nahversorgungsstandorte (vgl. Kapitel 6.2.1)) erfolgen sollte.

Die rechnerischen Verkaufsflächenpotenziale im Bereich **Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheke** können für die Ansiedlung eines kleinen Drogeriefachmarktes im Stadtteil Setterich genutzt werden. Dadurch würde der zentrale Versorgungsbereich in Setterich in seiner Funktion als Stadtteilzentrum mit besonderem Fokus auf Nahversorgung gestärkt.

In den sonstigen Warengruppen des **kurzfristigen Bedarfsbereiches** kann das vorhandene Verkaufsflächenpotenzial für kleinere Sortimentsergänzungen in den Lebensmittelmärkten genutzt werden. Für die Warengruppen **Blumen, zoologischer Bedarf** und **PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher** bestehen darüber hinaus Entwicklungspotenziale im Rahmen der Ansiedlung von Fachgeschäften. Eine Ansiedlung im Hauptzentrum von Baesweiler oder in Setterich würde die jeweiligen Zentren in ihrer Funktion stärken. Aufgrund der Wettbewerbssituation zu den großen Gartenmärkten (Höppener) und der aktuellen Entwicklungen im Buchhandel, erscheint eine Ansiedlung jedoch unwahrscheinlich.

In den Warengruppen des **mittelfristigen Bedarfsbereiches** – insbesondere **Baumarktsortiment i. e. S.** – bestehen Entwicklungspotenziale für die Ansiedlung eines großen Baumarktes. Im Bereich **Bekleidung** und **Schuhe/Lederwaren** ist darüber hinaus die Ansiedlung eines größeren Bekleidungs- bzw. kleineren Schuhfachmarktes möglich. Für die Ansiedlungen in diesem Bereich sollte das Hauptzentrum von Baesweiler fokussiert werden. Hier bieten sich, im Sinne der weiteren Qualifizierung der Handelslagen, die Kirchstraße sowie die Kückstraße als Suchbereiche an.

In der Warengruppe **Medizinische und orthopädische Artikel/Optik** wird auf Grundlage des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens die Ansiedlung eines entsprechenden kleineren Sanitätshauses besonders im Kontext einer steigenden Nachfrage in Folge des demographischen Wandels empfohlen. Weiterhin können die Potenziale für Angebote im Bereich Hörakustik und Weiterentwicklungen im Angebotsbereich Optik genutzt werden.

Im weiteren langfristigen Bedarfsbereich ergeben sich vornehmlich Potenziale für sortimentspezifische Fachgeschäfte bzw. Arrondierungsspielräume im Bestand.

Die ermittelten absatzwirtschaftlichen Potenziale in den Warengruppen **Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz, Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche** sowie **Möbel** genügen für die Ansiedlung einzelner Fachgeschäfte. Hier könnte zur weiteren Profilierung Baesweilers als Einkaufsort auch eine größere Ladeneinheit realisiert werden, welche die einzelnen Sortimentspotenziale in einem Markt vereint. Die Potenziale im Bereich der kopplungsaffinen Warengruppen **Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte** und **Neue Medien/Unterhaltungselektronik** können gemeinsam für die Realisierung eines Fachgeschäftes genutzt werden oder sowie im Bereich **Uhren/Schmuck** vornehmlich für mögliche Erweiterungen bestehender Betriebe oder Sortimentsergänzungen.

Für Baesweiler bedeuten die Prognoseergebnisse zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion von Baesweiler in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen mit höherer Wahrscheinlichkeit durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu),
- bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens sowie bei Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten, ein stadtentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche von Baesweiler einerseits und die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert und
- bei Warengruppen mit begrenzten Entwicklungspotenzialen der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beizumessen ist.

Darüber hinaus legen Handelsunternehmen generell für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die das absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenzial überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Baesweiler korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

## 5.2 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR BAESWEILER

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Baesweiler bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte,

übergeordnete Entwicklungszielstellungen, verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

1. **Stärkung der Gesamtstadt:** Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Baesweiler im Kontext des starken Wettbewerbsumfeldes.
2. **Stärkung und Weiterentwicklung der Zentren:** Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum Baesweiler (primär) und Stadtteilzentrum Setterich mit besonderem Fokus auf Nahversorgung (sekundär) entsprechend ihrer funktionalen Ausrichtung durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen, ohne dabei schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung auszuüben. Profilierung der Zentren als Einkaufsorte mit Erlebnis- und Aufenthaltsqualität.
3. **Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung im Hauptort Baesweiler und im Stadtteil Setterich durch eine Sicherung und Stärkung sinnvoller Standorte (insb. ZVB und Nahversorgungsstandorte) bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche. Gewährleistung einer ortsteilspezifisch angepassten Nahversorgung in kleinen, siedlungsräumlich abgesetzten Stadtteilen durch alternative Nahversorgungsangebote.

Abbildung 22 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Baesweiler.

1. Ziel Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel Stärkung und Weiterentwicklung der Zentren	3. Ziel Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion im regionalen Kontext</li> <li>▪ Erhöhung der Einkaufsqualität</li> <li>▪ Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen in den Zentren)</li> <li>▪ Gleichzeitig Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Nahversorgung</li> <li>▪ Profilierung der Zentren als Einkaufsorte mit Erlebnis- und Aufenthaltsqualität</li> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der jeweiligen Zentren (im Stadtteilzentrum Setterich insb. kurzfristiger Bedarfsbereich)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen sichern</li> <li>▪ Städtebaulich integrierte Standorte sichern, stärken und ergänzen</li> <li>▪ kleinere Ortsteile: ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung ermöglichen bzw. sichern</li> <li>▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung vermeiden</li> <li>▪ Zukunftsfähigkeit im Rahmen des demographischen Wandels</li> </ul>

**Abbildung 22: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Baesweiler**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet. Vor diesem Hintergrund erfolgt in den nächsten Schritten eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen im Form eines Zentren-, Nahversorgungs- und Sonderstandortkonzeptes, einer Liste zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Sortimentsliste für Baesweiler) sowie in Form von bei Standortfragen anzuwendenden Steuerleitsätze.

# 6

## Einzelhandelskonzept

Aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung werden im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept, eine Liste zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Stadt Baesweiler entwickelt.

### 6.1 ZENTRENKONZEPT

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zulegenden Kriterien werden in Kapitel 4.5 detailliert vorgestellt.

#### 6.1.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen

Die Innenstädte und Ortszentren sowie die Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

#### Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

## Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Hauptzentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 23). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

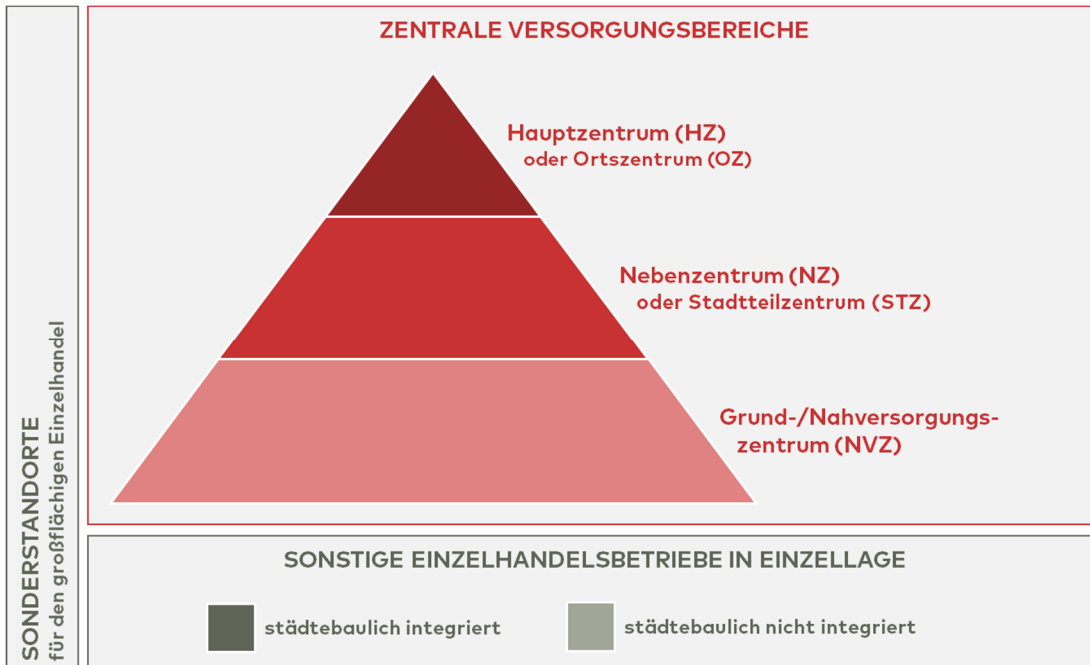


Abbildung 23: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:<sup>27</sup>

1. **Hauptzentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
2. **Stadtteilzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.
3. **Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,

<sup>27</sup> Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.<sup>28</sup>

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.<sup>29</sup>

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereiches – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.<sup>30</sup>

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereiches setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.<sup>31</sup>

---

## EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbraucherernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.<sup>32</sup>

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über

<sup>28</sup> Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

<sup>29</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

<sup>30</sup> Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

<sup>31</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

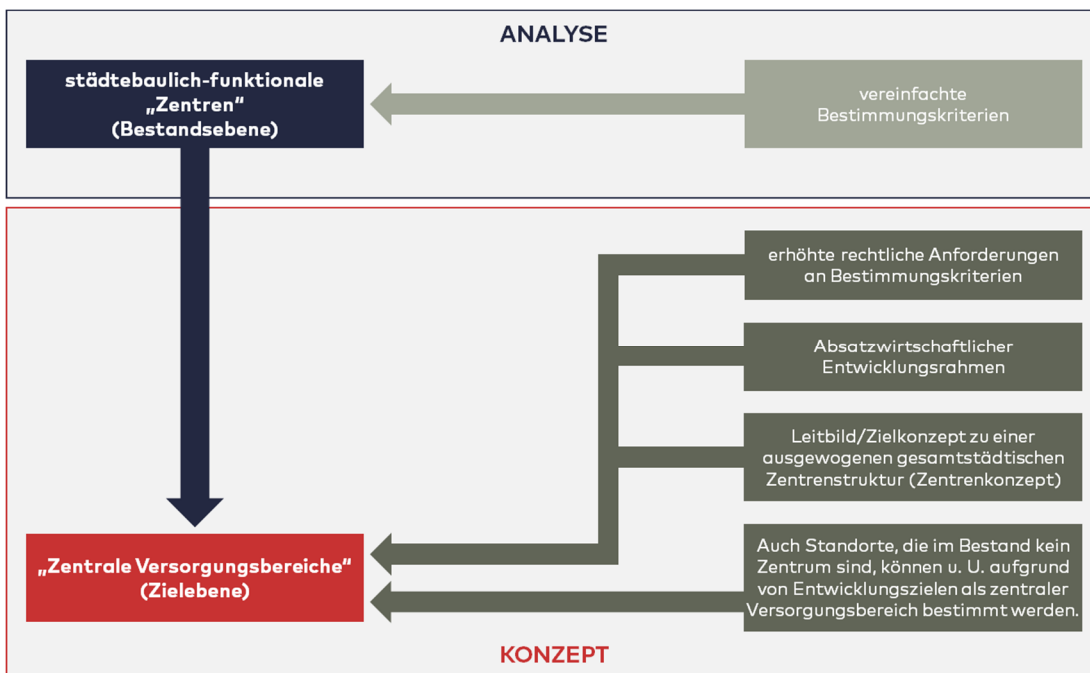
<sup>32</sup> Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.



den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen.<sup>33</sup>

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 24 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.



**Abbildung 24: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen**  
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt.

<sup>33</sup> Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

---

## FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

### Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

### Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, Stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.<sup>34</sup>

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches begründen können.<sup>35</sup>

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl

---

<sup>34</sup> Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereiches einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

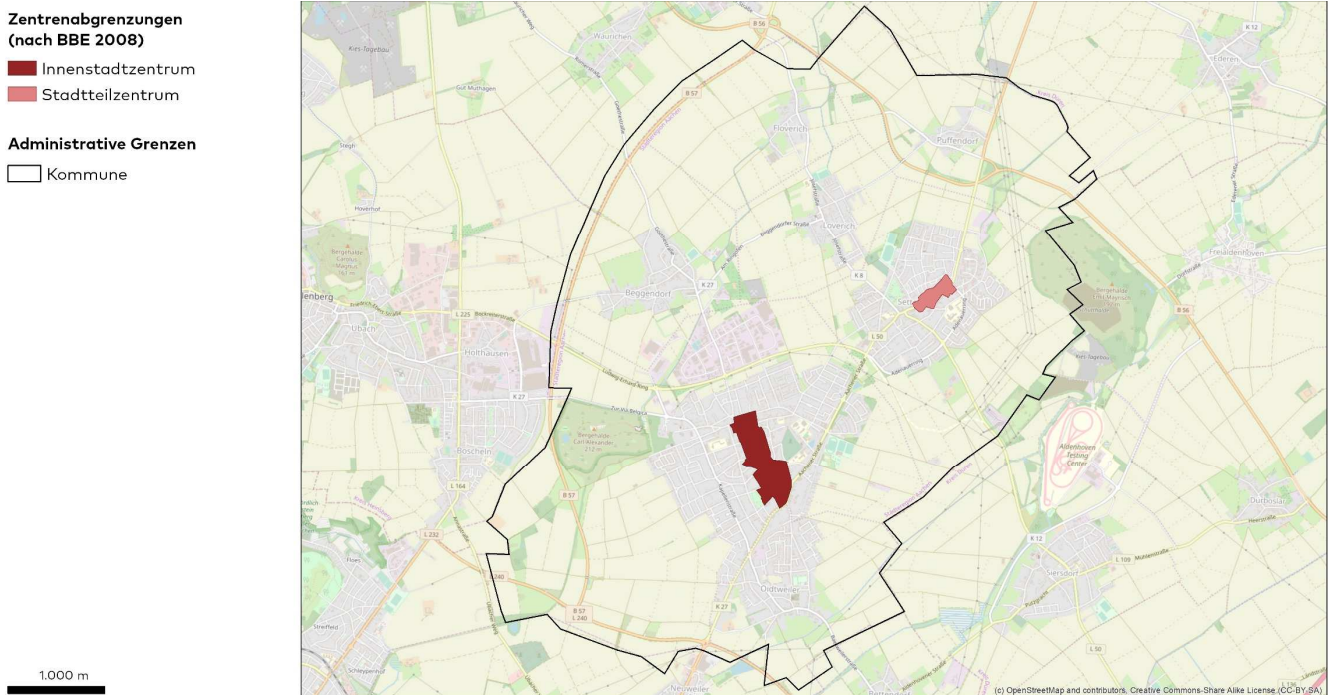
<sup>35</sup> Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder

- wenn potentielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

### 6.1.2 Zentrenstruktur von Baesweiler

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Baesweiler aus dem Jahr 2008 definiert mit dem ZVB Hauptzentrum Baesweiler und dem ZVB Stadtteilzentrum Setterich zwei zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Stadtgebietes von Baesweiler (siehe Abbildung 25).



**Abbildung 25: Zentrenstruktur Baesweiler**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Auf Grundlage der städtebaulichen Analyse (siehe Kapitel 4.5) und den Untersuchungsergebnissen hinsichtlich der dargestellten Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche, werden im Rahmen des vorliegenden Konzeptes für Baesweiler die beiden zentralen Versorgungsbereiche aus dem Jahr 2008 fortgeschrieben. Eine Erläuterung der jeweiligen Funktionszuweisung erfolgt im Rahmen der Einzelfallbetrachtung:

- Hauptzentrum Baesweiler
- Stadtteilzentrum Setterich

Darüber hinaus lassen zwar mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine zum Teil aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen, diese weisen jedoch nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere sind bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten – etwa Versor-

gungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich. Im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes werden weitere Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche identifiziert (siehe Kapitel 6.2).

### 6.1.3 Hauptzentrum Baesweiler

Das Hauptzentrum von Baesweiler ist hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Stadt Baesweiler. Dieser weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.5.

#### Räumliche Ausprägung

Das Hauptzentrum von Baesweiler umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Baesweiler. Die Abgrenzung aus dem bestehenden Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2008 hat sich insgesamt bewährt.

Auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen wird die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 6.1.1) begründete und geänderte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches vorgenommen.

- Die Kirchstraße sowie die Kückstraße bilden den zentralen Straßenzug des Hauptzentrums von Baesweiler. Sie verbinden gemeinsam mit der Löffelstraße die beiden Platzlagen des Reyplatzes und des zentralen Busbahnhofes. Die Abgrenzung orientiert sich grundsätzlich entlang der beiden Straßen sowie der angrenzenden Wohngebäude und der zugeordneten Flurstücke.
- Im Norden wird der zentrale Versorgungsbereich durch den Reyplatz und die östlich verlaufende Breite Straße bis zum Kreuzungsbereich zur Burgstraße/Kampstraße begrenzt. Hier werden die Bereiche entlang der Albert-Schweitzer-Straße im Vergleich zur bestehenden Abgrenzung zurückgenommen.
- Im östlichen Bereich wird das Hauptzentrum zukünftig durch den Lagebereich zwischen der Kreuzung der Kückstraße und der Easingtonstraße sowie der Kreuzung der Easingtonstraße mit der Burgstraße definiert. Hier werden die Grundstücke entlang des Steingäßchens, der Straße An Gut Driesch sowie Teilbereiche der Burgstraße südlich und nördlich der Easingtonstraße aus dem zentralen Versorgungsbereich herausgenommen. Hier stehen stadtentwicklungspolitisch zukünftig andere Nutzungen (v. a. innenstadtnahes Wohnen) im Vordergrund.
- Im Süden bilden der Kirmesplatz im Südwesten, die Kreuzung der Kirchstraße und der Aachener Straße im Süden sowie der Bereich des Busbahnhofes In der Schaf im Südosten den Abschluss des zentralen Versorgungsbereiches.



- Östlich der Kirchstraße und südöstlich der Burgstraße definiert das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept zukünftig eine Potenzialfläche für einzelhandelsseitige Entwicklungen im Hauptzentrum von Baesweiler. Diese wird aktuell durch vornehmlich private Grünflächen genutzt, stellt aber gleichzeitig ein Potenzial zur Weiterentwicklung des Zentrums dar.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 26 für das Hauptzentrum Baesweiler dargestellt.



**Abbildung 26: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Baesweiler**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2019; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Baesweiler 2008; Kartengrundlage: Stadt Baesweiler.

Auf Basis der neuen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Baesweiler ergeben sich folgende Ausstattungskennwerte (siehe Tabelle 16).

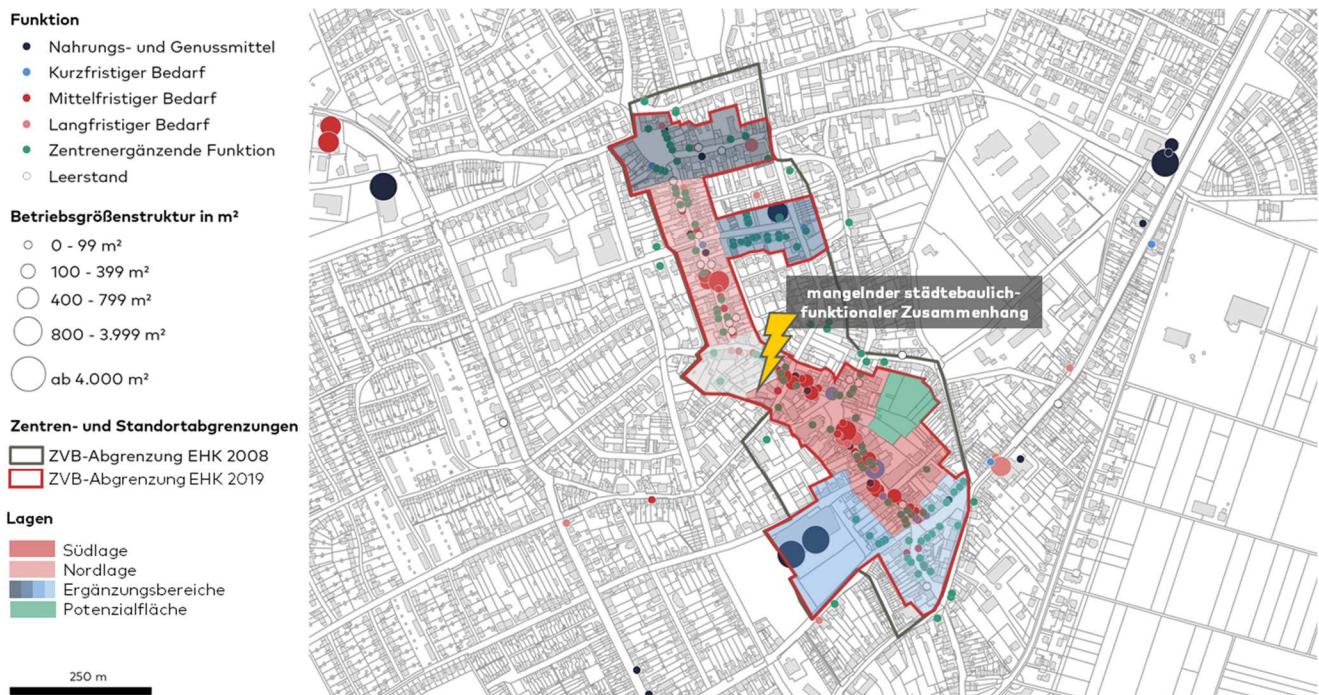
**Tabelle 15: Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Baesweiler**

Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen	Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
	Anzahl der Betriebe*	76	56 %
	Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup> *	10.200	37 %
	Anzahl der Leerstände**	18	19 %
	Zentrenergänzende Funktionen	106	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 05/2017 und 06/2017; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtgemeinde; \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

## Innere Organisation

Das Hauptzentrum von Baesweiler ist kein homogenes Gebilde, sondern kann in verschiedene Lagekategorien differenziert werden. Zur inneren Gliederung des zentralen Versorgungsbereiches werden Südlage, Nordlage, Ergänzungsbereiche, Problemlagen und die angesprochene Potenzialfläche näher betrachtet (siehe Abbildung 27). Die Einordnung erfolgt dabei anhand der baulichen und handelsprägenden Strukturen der verschiedenen Lagebereiche.



**Abbildung 27: Innere Organisation des Hauptzentrum Baesweiler**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2019; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Baesweiler 2008; Kartengrundlage: Stadt Baesweiler.

Die Südlage des Hauptzentrums von Baesweiler wird hauptsächlich durch die zentralen Bereiche der Kirchstraße abgebildet. Der Lagebereich erstreckt sich vom Kreuzungsbereich zur Löffelstraße bis zur Kreuzung zur Straße In der Schaf. Die Kirchstraße schließt sich nordöstlich an den Kirmesplatz an und bildet den Fokusbereich des Einzelhandels im Hauptzentrum. Entlang der Straße sind die strukturprägenden Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtaffinem Hauptsortiment gebündelt. Diese finden sich vornehmlich in eher kleinteiligen Ladenlokalen wieder, welche zum Teil durch Filialisten bespielt werden. Die Nutzungen entlang der Kirchstraße wirken vornehmlich frequenzerzeugend, sind in ihrer Struktur allerdings auch von einer gewissen Kundenfrequenz im Umfeld abhängig. Die Südlage ist insgesamt durch einen Angebotsmix aus verschiedenen Einzelhandelsangeboten geprägt, weist allerdings auch Angebotslücken in den innerstädtischen Leitsortimenten auf. Auch städtebaulich zeigt sich die Südlage in den zentralen Bereichen als homogene Lage mit einem hohen städtebaulich-funktionalem Zusammenhang, welcher sich in der hohen Handelsdichte sowie der dichten Bebauung und mehrgeschossigen Nutzungsdurchmischung begründet. Positiv hervorzuheben ist darüber hinaus die geringe Leerstandsquote, welche Trading-Down-Tendenzen im Bereich der Kirchstraße vermeidet. Prägend bleibt für die Kirchstraße die Befahrbarkeit mit dem Auto, welche sich durch straßenbegleitende Parkplätze, den Verkehr sowie die Lärm- und Abgasemissionen zum Teil negativ



auf die Aufenthaltsqualität in der Südlage auswirkt, aber auch ein wichtiger Frequenzbringer ist. Optimierungspotenzial im Rahmen der städtebaulichen Situation besteht darüber hinaus im Bereich des Kirchplatzes, welcher bereits im Fokus der Planungen von Politik und Verwaltung steht. Diese Platzlage bildet mit seiner Scharnierfunktion zu den nördlichen Bereichen des Hauptzentrums eine Potenziallage für die Weiterentwicklung der Südlage. Darüber hinaus bildet die Potenzialfläche nordöstlich der Südlage einen möglichen Bereich zur Fortentwicklung des Zentrums in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Südlage. Hierbei gilt es jedoch zunächst Erschließungsmöglichkeiten abzustimmen und in einem weiteren Schritt Sichtbeziehungen zur Kirchstraße zu schaffen. Insgesamt gilt es die Südlage im Sinne der Ausbildung einer Knochenstruktur weiterzuentwickeln. Dazu bedarf es entweder der Umgestaltung und Aufwertung der Löffelstraße oder der Ausbildung einer größeren Handelsnutzung im Bereich der Potenzialfläche.

---

## LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: SÜDLAGE

- Fokusbereich für Ansiedlungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Sicherung und Stärkung der bestehenden Einzelhandelsfunktion
- Aufwertung des Kirchplatzes als zentrale Platzlage im zentralen Versorgungsbereich
- Entwicklung von frequenzabhängigen und frequenzerzeugenden Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben, insbesondere in räumlicher Nähe zu den öffentlichen Plätzen
- Erhaltung und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen und der Funktionsvielfalt
- **Zielperspektive:** Schwerpunkttraum für klassische Handelsnutzungen, Nutzung des Potenzials des Kirchplatzes als Ankerpunkt im ZVB

Nördlich an die Südlage schließt sich die **Löffelstraße** an. Sie verbindet die Südlage mit der Nordlage. Der Lagebereich ist durch eine Nutzungsmischung geprägt und bildet einen städtebaulich-funktionalen Bruch zwischen der Süd- und der Nordlage. Die Straßenführung in diesem Bereich unterbindet die Sichtbeziehungen zwischen den einzelnen Lagen und schränkt dadurch die Kundenläufe in nördliche Richtung aus der Südlage ein. Zur Aufwertung des gesamten Hauptzentrums gilt es die Löffelstraße durch Ankernutzungen (ggf. auch einzelhandelsfern) aufzuwerten und dadurch einen Frequenzpol zwischen der Süd- und der Nordlage zu schaffen. Dies impliziert zudem eine städtebauliche Aufwertung des Bereiches durch eine Inwertsetzung der Immobilienfassaden und Fahr- sowie Gehwegen.

Die **Nordlage** des Hauptzentrums von Baesweiler wird durch die Kückstraße sowie die daran angrenzenden Flurstücke zwischen der Löffelstraße und dem Reyplatz definiert. Der Lagebereich ist handelsseitig eher durch frequenzunabhängigere und weniger frequenzbedeutsame Nutzungen geprägt. Diese stellen zumeist eine Ergänzung zu den Angeboten in der Südlage dar und stellen sich zum Beispiel als inhabergeführte Spezialisten dar. Neben den handelsseitigen Nutzungen wird die Kückstraße vornehmlich durch zentrenergänzende Funktionen sowie eher imbissorientierte Gastronomienutzungen geprägt. Durch die aufgrund der Entfernung und der Straßenführung fehlenden Sichtbeziehungen nimmt die Passantenfrequenz in nördliche Richtung zunehmend ab. Gerade im nördlichen Bereich der Kückstraße sind städtebauliche Defizite, eine erhöhte Leerstandzahl sowie Trading-Down-Prozesse zu konstatieren. Gleichzeitig erschweren die kleinteilig organisierten Flächenzuschnitte perspektivische Ansiedlungen von frequenzerzeugenden Nutzungen in diesem Bereich.

---

## LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: NORDLAGE

- Stärkung der nur noch schwach ausgeprägten Handelsfunktion und der Vielfalt der inhabergeführten Fachgeschäfte
- sofern möglich: Ansiedlung von Ankernutzungen (auch jenseits des Einzelhandels) und Aktivierung von Leerständen (z. B. durch Flächenzusammenlegungen)
- Entwicklung von frequenzunabhängigen Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben mit hohem identitätsstiftendem Potenzial
- Erhaltung und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen und Funktionsvielfalt
- Stärkung der Verbindungsfunktion der Kückstraße insb. zwischen Kirchstraße und Reyplatz
- **Zielperspektive:** Lagebereich mit frequenzunabhängigen Nutzungen, Aufenthaltsqualität, Verbindungsfunktion

Insgesamt werden im Hauptzentrum von Baesweiler vier Ergänzungsbereiche mit unterschiedlicher Zweckbestimmung ausgewiesen. **Der Ergänzungsbereich Reyplatz** umfasst den Reyplatz sowie die Breite Straße bis zum Kreuzungsbereich zur Burgstraße/Kampstraße. Der neu gestaltete Reyplatz bildet das nördliche Eingangstor zum Hauptzentrum im Übergangsbereich zur Kückstraße. Die Platzlage impliziert das Potenzial für Außengastronomie und die Erzeugung von Aufenthaltsqualität. Diese Eigenschaften werden durch die bestehenden gastronomischen Betriebe genutzt und gestärkt, sodass der Reyplatz der gastronomische Ankerpunkt des Zentrums ist. Dies wird durch weitere freizeitorientierte Nutzungen sowie Beherbergungsbetriebe bestärkt. Gleichzeitig wird die Eingangsfunktion durch die bestehenden Stellplatzanlagen sowie die Bushaltestelle verstärkt, sodass der Reyplatz auch zukünftig in seiner Funktion als nördliches Eingangstor gewürdigt und gestärkt werden sollte.

---

## LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: ERGÄNZUNGSBEREICH REYPLATZ

- funktionale Stärkung und Ergänzung des Hauptzentrums
- Fortentwicklung des Reyplatzes als gastronomischer Ankerpunkt mit Aufenthaltsqualität und Außengastronomie
- Potenzialbereich für Neuansiedlungen von ergänzenden Funktionen (v. a. Gastronomie, Freizeit & Beherbergung) bei gleichzeitiger Vermeidung negativer Auswirkungen auf Süd- und Nordlage
- Erhalt der Stellplatzflächen als wichtige Anbindung an den MIV
- **Zielperspektive „Gastronomie, Beherbergung & Freizeit“:** Schwerpunkttraum für gastronomische Nutzungen und weitere zentrenergänzende Funktionen; Ansiedlung geeigneter Handelsnutzungen in Ergänzung zur Haupt- und Nebenlage

Der **Ergänzungsbereich Easingtonstraße** umfasst im Wesentlichen den Platzbereich am Markt mit den Nutzungen entlang der Easingtonstraße zwischen Kückstraße und Burgstraße. Im Bereich der Easingtonstraße finden sich vornehmlich Dienstleistungsnutzungen (v. a. medizinisch und pflegeorientiert), welche den Straßenzug deutlich in Außenwirkung und Frequenz definieren. Im östlichen Bereich findet sich zudem ein kleinflächiger Nahversorgungsbetrieb. Dieser nimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden innenstadtnahen Wohnbereiche wahr, ist jedoch in seinen Entwicklungsmöglichkeiten begrenzt. Die hohe Dichte der zentrenergänzenden Nutzungen in der Easingtonstraße erzeugt zusätzliche Frequenz für die Nordlage. Hier gilt es die beiden Bereiche städtebaulich und funktional zukünftig in ihrer Verknüpfung zu stärken.

---

## LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: ERGÄNZUNGSBEREICH EASINGTONSTRASSE

- funktionale Stärkung und Ergänzung der Süd- und Nordlage
- Sicherung des Lebensmittelbetriebes zur Stärkung der fußläufigen Nahversorgung
- Potenzialbereich für Neuansiedlungen von ergänzenden Funktionen bei gleichzeitiger Vermeidung negativer Auswirkungen auf Süd- und Nordlage
- **Zielperspektive „Dienstleistung & Nahversorgung“:** Schwerpunktraum für Dienstleistungen und weitere zentrenergänzende Funktionen

Der **Ergänzungsbereich Kirmesplatz** wird durch die Nutzungen nördlich und östlich des Kirmesplatzes sowie die dortigen Stellplatzanlagen gebildet. Die prägenden Nutzungen sind die Lebensmittelmärkte, welche eine hohe Bedeutsamkeit für die Frequentierung der weiteren Lagen des Zentrums verzeichnen. Sie bilden wichtige Magnet- und Ankerbetriebe für das gesamte Hauptzentrum. Gleichzeitig bilden die Märkte eine wichtige Ergänzung der Angebote im kurzfristigen Bedarfsbereich, welche sich jedoch als ergänzend und nicht innenstadtprägend darstellen. Der Lagebereich befindet sich in Rücklage zur östlich befindlichen Südlage und ist über die Peterstraße und die Straße Im Kirchwinkel an die Kirchstraße angebunden. Die Verbindungsfunktion der beiden Straßenzüge wird jedoch aufgrund fehlender Sichtbeziehungen und des fehlenden städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs nur bedingt erfüllt. Insgesamt bildet der Ergänzungsbereich Kirmesplatz einen zweiten ergänzenden Pol im Zentrum als Gegenpol zum gastronomisch geprägten Reyplatz nördlich der Kirch- und Kückstraße.

---

## LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: ERGÄNZUNGSBEREICH KIRMESPLATZ

- funktionale Stärkung und Ergänzung des Hauptzentrums
- Sicherung der Angebote im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich
- Erhalt der Pkw-Stellplätze und Stärkung der Verbindungsfunktion zur Hauptlage (Kirchstraße)
- Zurückhaltender Umgang mit Ansiedlungsvorhaben im zentrenrelevanten Bedarfsbereich
- Stärkung der Integration des Standortbereiches zur Hauptlage durch Optimierung des Weegeleitsystems und Akzentuierung der Sichtachsen
- **Zielperspektive:** Schwerpunktraum für nahversorgungsrelevante Betriebe inkl. arrondierender Nutzungen; Nutzen der Magnetfunktion der großflächigen Lebensmittelanbieter; Sicherung und Nutzbarmachung der Passantenfrequenz für Süd- und Nordlage

Der **Ergänzungsbereich Alte Post** umfasst die südlichen Nutzungen entlang der Kirchstraße bis zur Einmündung in die Aachener Straße sowie die Bereiche entlang der Straße In der Schaf und schließt damit den zentralen Bushaltepunkt im Hauptzentrum von Baesweiler mit ein. Der Lagebereich stellt sich als Transitlage mit einem Nutzungsmix aus Dienstleistungsangeboten und nachgeordneten Einzelhandelsnutzungen dar. Dabei werden durch den Pendlerverkehr im Bereich des Bushaltespunktes zwar hohe Passantenfrequenzen generiert, allerdings ist eine geringe Synergiewirkung aufgrund der überwiegend frequenzschwachen Nutzungen zu konstatieren. Gleichzeitig orientieren sich die Passantenfrequenzen, ausgehend vom Haltepunkt, unmittelbar in die nordwestlich angrenzenden Südlage.

## LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: ERGÄNZUNGSBEREICH ALTE POST

- Sicherung bestehender Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen
- Stärkung und Ausbau (bus-)bahnhofsaffiner Nutzungen (z. B. Imbiss, Kiosk)
- Aufwertung des Straßenraums im Zuge der Umgestaltung des ZOB
- Stärkung der Wahrnehmung als Eingangsbereich des Hauptzentrums (Wegeleitsystem, Sichtbeziehungen)
- **Zielperspektive:** Südliches Eingangstor des Hauptzentrums mit (bus-)bahnhofsaffinen Nutzungen

### Flächenzusammenlegung

Die Entwicklungsziele umfassen auch die Empfehlung zur Prüfung von Möglichkeiten zur Flächenzusammenlegung von getrennten Ladenlokalen. Das Hauptzentrum in Baesweiler ist geprägt durch überwiegend kleinteilige Verkaufsflächengrößen der einzelnen Ladenlokale. Aktuelle Betriebskonzepte fragen regelmäßig deutlich größere Ladenflächen nach. Um hier marktadäquate und moderne Verkaufsflächeneinheiten zu schaffen und somit das Hauptzentrum entsprechend der ausgesprochenen Empfehlungen nachhaltig zu stärken, sollte das Zusammenlegen von Ladenlokalen geprüft und umgesetzt werden. Infolge dieser Maßnahmen sind größere Ladeneinheiten für gängige Filialkonzepte nutzbar. Voraussetzung ist jedoch eine Sensibilisierung von Immobilieneigentümern von geeigneten Objekten. Die Stadtverwaltung selbst kann in solchen Prozessen lediglich unterstützend steuernd und ggf. moderierend tätig sein.

Als Beispiel für eine erfolgreiche Flächenzusammenlegung sei auf zwei in der Abbildung 28 dargestellten Projekte aus der Stadt Plauen verwiesen. Dort sind jeweils zwei zuvor getrennte Ladenflächen zusammengelegt worden, sodass ein zusammenhängendes größeres Ladenlokal entstanden ist. Ersichtlich wird, dass eine Flächenzusammenlegung sowohl von nebeneinander als auch hintereinander gelegenen Verkaufsräumen erfolgen kann. In Baesweiler bieten sich insbesondere Immobilien in der Kückstraße und der Kirchstraße an.

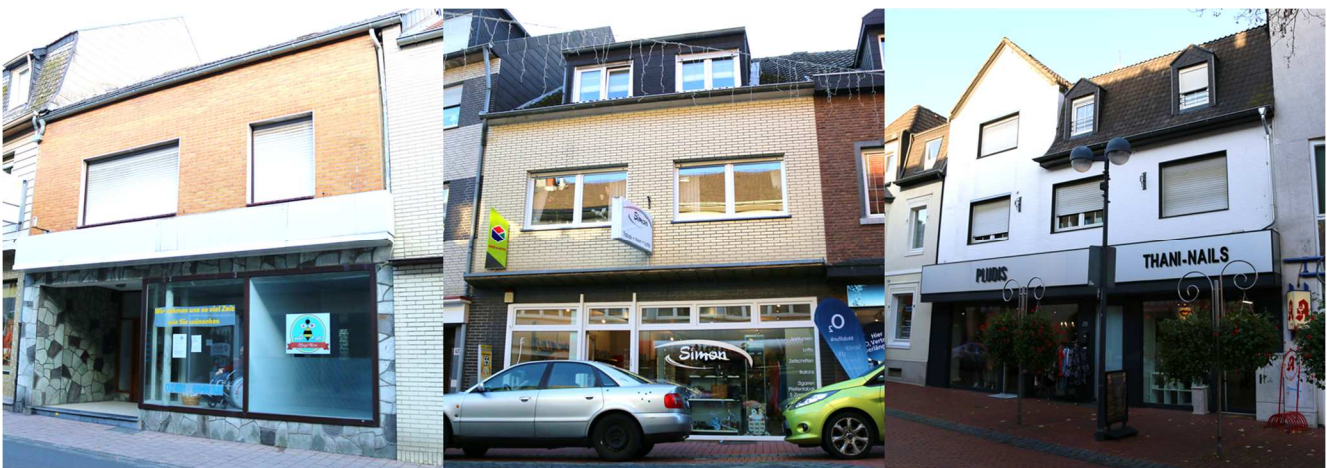


Abbildung 28: Beispiele für potenzielle oder erfolgte Flächenzusammenlegungen in Baesweiler

Quelle: Darstellung und Fotos Stadt + Handel.

## Etablierung von Kompetenz-Ankerpunkten

Neben dem Einzelhandel spielen auch die zentrenergänzenden Funktionen als Frequenzbringer eine wichtige Rolle für die Funktionsvielfalt des Hauptzentrums. Es sollte daher auf die Sicherung bereits bestehender zentrenergänzender Funktionen sowie die gezielte Neuansiedlung solcher Funktionen, wie z. B. Banken und Ärzte im Hauptzentrum hingewirkt werden. Für das Hauptzentrum Baesweiler empfiehlt sich zudem die Etablierung von Ankerpunkten an denen Einzelhandel, Dienstleistungen und weitere Funktionen eine gebündelte Angebotskompetenz aufweisen. Beispiele hierfür sind z. B. Einzelhandelsbetriebe mit regionalspezifischen Produkten und gastronomischen Angeboten. Auch im gesundheitsorientierten Bereich bietet sich die Etablierung von Kompetenz-Ankerpunkten an – gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels. So ist z. B. die Kombination aus verschiedenen Ärzten, einer Apotheke, altengerechtem Wohnen sowie Einzelhandelsbetrieben wie Sanitätshäusern und Anbietern von Reformwaren eine zukunftsfähige Form, das Hauptzentrum belebt zu halten. Ein etablierter „Gesundheitscluster“ kann entscheidend höhere Besucherfrequenzen erzeugen als die einzelnen Betriebe für sich alleine.

## Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Hauptzentrums von Baesweiler für die Gesamtstadt ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung im Sinne einer mittelzentralen Versorgungsfunktion eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Baesweiler, die einen Bezug zum Hauptzentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

---

## ENTWICKLUNGSZIELE HAUPTZENTRUM BAESWEILER

- Sicherung und Erhöhung der Funktionsvielfalt des Hauptzentrums
- Sicherung und Stärkung der kleinen Fachgeschäfte
- Schaffung von marktadäquaten Flächen (z. B. durch Flächenzusammenlegungen)
- Weiterentwicklung und Stärkung des Hauptzentrums im Rahmen einer Positionierungs- und Profilierungsstrategie (hier insb. Berücksichtigung der Wettbewerbssituation Baesweilers gegenüber Nachbarkommunen, Fachmarktzentren und dem Online-Handel)
- Entgegenwirken einer Ausbreitung der z. T. erkennbaren Mindernutzungen (insb. im Bereich der Kückstraße), ggf. auch verstärkt durch attraktive Nutzungen jenseits des Einzelhandels (Dienstleistungen und v. a. Gastronomie, Freizeit)
- fortlaufende Umsetzung von regelmäßig stattfindenden verkaufsoffenen Sonntagen zur Attraktivierung und Belebung des Hauptzentrums von Baesweiler

### 6.1.4 Stadtteilzentrum Setterich

Das Stadtteilzentrum Setterich ist nach dem Hauptzentrum Baesweiler hinsichtlich der Ausdehnung der einzige weitere zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Stadt Baesweiler. Das Stadtteilzentrum weist dabei einen besonderen Fokus auf die Nahversorgung auf. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.5. Das Stadtteilzentrum Setterich mit Fokus auf die Nahversorgung, übernimmt für den



Stadtteil Setterich sowie die nördlich abgesetzten Stadtteile Puffendorf, Floverich, Loverich eine Versorgungsfunktion für den qualifizierten Grundbedarf.

### Räumliche Ausprägung

Das Stadtteilzentrum Setterich mit Fokus auf die Nahversorgung umfasst hauptsächlich die Strukturen entlang der Hauptstraße. Strukturprägend wirkt die „Neue Mitte Setterich“ mit den zwei großen Lebensmittelbetrieben auf den Standortbereich, welcher in diesem Bereich zudem eine städtebauliche Aufwertung erfahren hat. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Baesweiler und das Stadtteilzentrum mit Fokus auf Nahversorgung im Speziellen.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 6.1.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen, erstreckt sich das Stadtteilzentrum Setterich mit besonderem Fokus auf Nahversorgung entlang der Hauptstraße bis zum Kreuzungsbereich zu den Straßen Im Bongert und Adenauerstraße im Nordosten
- In Richtung Südwesten wird der zentrale Versorgungsbereich eingekürzt und zukünftig durch die Strukturen im Bereich der Kreuzung der Hauptstraße zur Emil-Mayrisch-Straße begrenzt (Hauptstraße Höhe Hausnummer 75; Emil-Mayrisch-Straße Höhe Hausnummer 10)

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 29 für das Stadtteilzentrum Setterich mit Fokus auf die Nahversorgung dargestellt.



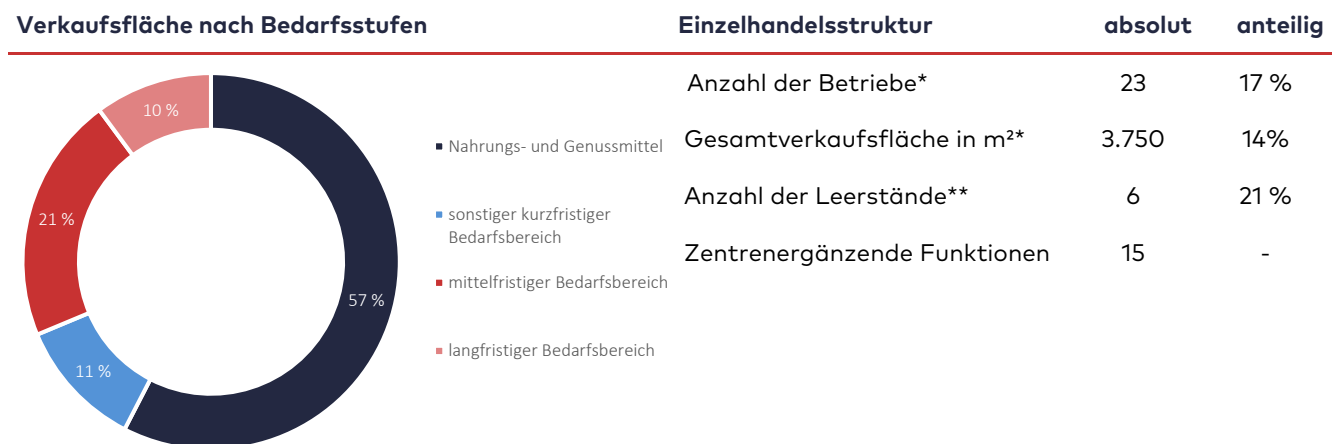
**Abbildung 29: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Setterich**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2019; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Baesweiler 2008; Kartengrundlage: Stadt Baesweiler.



Es ergeben sich anhand der neuen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Setterich folgende Ausstattungskennwerte (siehe Tabelle 16).

**Tabelle 16: Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Setterich**



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 05/2019; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet; \* anteilig bezogen auf Gesamtstadt; \*\* anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

### Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums mit Fokus auf die Nahversorgung für den Stadtteil Setterich und die nördlich angrenzenden, abgesetzten Stadtteile stellt vor allem die Sicherung der bestehenden Angebote im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich eine künftige Herausforderung dar, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Baesweiler, die einen Bezug zum Stadtteilzentrum mit Fokus auf Nahversorgung aufweisen, berücksichtigt werden.

### ENTWICKLUNGSZIELE STADTTEILZENTRUM SETTERICH

- Erhalt und Stärkung der beiden strukturprägenden Lebensmittelanbieter
- Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes
- Sicherung und Ausbau des Branchenmix durch weitere zentrenrelevante, i. d. R. kleinflächige Angebote
- Ausbau der städtebaulichen Qualität sowie der Aufenthaltsqualität insb. im nordwestlichen Bereich
- Kleinteilige Angebotserweiterung und qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen

## 6.2 NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.6 bereits tiefergehend analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in Baesweiler ausgesprochen.

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel fokussiert sich in der Stadt Baesweiler auf die beiden größeren Siedlungsbereiche der Stadtteile Baesweiler und Setterich. In den kleineren Ortsteilen bestehen zudem zum Teil ergänzende Angebote durch Hofläden. Im Stadtteil Baesweiler liegt ein Angebotsschwerpunkt auf den modernen, großflächigen Angeboten am Kirmesplatz (Edeka, Aldi Süd) im zentralen Versorgungsbereich. Darüber hinaus finden sich weitere Nahversorgungsbetriebe in städtebaulich integrierten Lagen im westlichen (Lidl) und nordöstlichen (Rewe) Bereich des Stadtteils, welche eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnbereiche einnehmen. Hier ist jedoch festzustellen, dass der Marktauftritt nicht vollumfänglich die steigenden Anforderungen der Kunden erfüllen kann. Im Stadtteil Setterich sind die Angebote ebenfalls vornehmlich auf das Stadtteilzentrum mit besonderem Fokus auf die Nahversorgung an der Hauptstraße (Rewe, Penny) fokussiert. Zudem besteht ein Aldi Süd am nördlichen Randbereich des Stadtteils, welcher aktuell nur bedingt städtebaulich in Wohnbebauung integriert ist.

Insgesamt ist die Nahversorgungssituation aus quantitativer und qualitativer Sicht als verbesserungswürdig zu bewerten. Es ist zu konstatieren, dass gerade im vollsortimentierten Angebotsbereich Angebotsdefizite zu verzeichnen sind. Bei der räumlichen Betrachtung lassen sich zudem gerade im Bereich des südöstlich des Stadtteils Baesweiler liegenden Stadtteil Oidtweiler Defizite im Rahmen der fußläufigen Versorgung verzeichnen.

Außerhalb der beiden Kernsiedlungsbereiche ist bislang kein strukturprägender Lebensmittelmarkt (> 400 m<sup>2</sup> VKF) verortet. Angesichts des geringen Einwohnerpotenzials in den weiteren Stadtteilen Beggendorf, Floverich, Loverich und Puffendorf ist perspektivisch eine Ansiedlung eines marktüblichen Lebensmitteldiscounters oder Supermarktes als nur bedingt möglich anzusehen.<sup>36</sup>

### 6.2.1 Nahversorgungsstandorte

Neben den zentralen Versorgungsbereichen wird in Baesweiler die Ausweisung sogenannter Nahversorgungsstandorte geprüft. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (siehe dazu auch Kapitel 6.1.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit

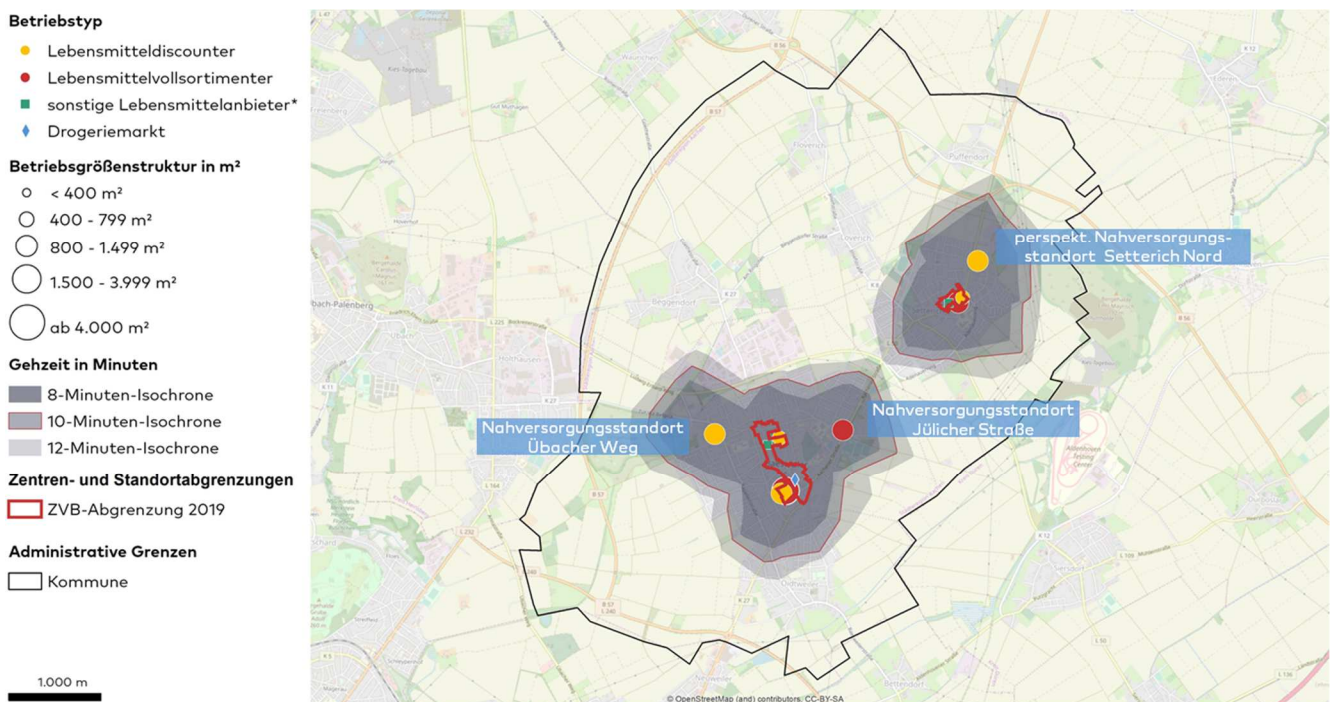
---

<sup>36</sup> Für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters bzw. Supermarktes in einer marktüblichen Dimensionierung von mindestens 800 m<sup>2</sup> bzw. 1.200 m<sup>2</sup> GVKF wird i. d. R. eine Mantelbevölkerung von 3.500 bis 5.000 Einwohnern benötigt.

ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Baesweiler dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.<sup>37</sup>

### Nahversorgungsstandorte in Baesweiler

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Baesweiler werden Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet identifiziert und ausgewiesen. Dabei handelt es sich um Ansiedlungen von strukturprägenden, ggf. auch großflächigen Lebensmittelmärkten in städtebaulich integrierter Lage, die zum Teil durch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe und zentrenergänzende Funktionen ergänzt werden. Die solitären Nahversorgungsstandorte übernehmen eine wichtige Funktion im Rahmen der wohnortnahen Grundversorgung.



**Abbildung 30: Nahversorgungsstandorte in der Stadt Baesweiler**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2019; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Baesweiler 2008; Kartengrundlage: Stadt Baesweiler.

Unter besonderer Beachtung der Bedeutung für die wohnortnahe Grundversorgung ist insbesondere den Standorten am Übacher Weg (Lidl) und an der Jülicher Straße (Rewe) eine wichtige Versorgungsfunktion zuzuweisen. Vor diesem Hintergrund sollten diese Standorte zukünftig in ihrem Bestand gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Hier besteht aufgrund des nur bedingt gängigen Marktauftritts insbesondere für den Standort an der Jülicher Straße Optimierungspotenzial. Im Stadtteil Setterich wird der Standort an der Hauptstraße 150 als perspektivischer Nahversorgungsstandort Setterich Nord (Aldi Süd) ausgewiesen. Um hier zukünftig die wohnortnahe Versorgungsfunktion zu stärken gilt es, den Standort angesichts seiner städtebaulichen Integration zu stärken (Akzentuierung von Wegebeziehungen, langfristig Ausweisung von Wohngebieten in unmittelbarer Nähe).

<sup>37</sup> Es sei darauf verwiesen, dass gem. LEP großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment lediglich ausnahmsweise außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden können. Dieser Ausnahmetatbestand ist individuell und vorhabenbezogen herzuleiten bzw. zu prüfen.

Im Sinne der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung sowie unter Beachtung der vorrangigen Versorgungsfunktion, der Steuerungsleitsätze und der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale werden für die Nahversorgungsstandorte nachfolgende Empfehlungen für die Weiterentwicklung ausgesprochen:

---

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Bestandssicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau der einzelnen Standorte (unter Vorbehalt der landesplanerischen Bewertung und städtebaulichen Verträglichkeit und im Rahmen der STRIKT-Abstimmung mit den Nachbarkommunen) zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes (VKF-Erweiterung ist im Einzelfall durch vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse unter Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben zu prüfen)
- Insbesondere Bestandssicherung des Lebensmittelmarktes am Standort Jülicher Straße zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Siedlungsgebiete an der Jülicher und Aachener Straße
- zurückhaltender Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen an den Nahversorgungsstandorten im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (nur deutlich kleinflächige Betriebe, d. h. insbesondere keine Fachmärkte)
- keine Ergänzung der Nahversorgungsstandorte durch Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

### 6.2.2 Handlungsprioritäten

In Baesweiler besteht aktuell zusätzliches Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente. Dies kann für die Ansiedlung weiterer Märkte sowie insbesondere für die zukunftsfähige Aufstellung der Bestandsmärkte genutzt werden.

Da bei einem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Baesweiler aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

---

## EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN BAESWEILER

### Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)

### Ziel 2: Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte (Einzelfallbetrachtung unter Vorbehalt der landesplanerischen Bewertung und städtebaulichen Verträglichkeit)
- Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmitteldiscounter und Supermärkte (ggf. auch durch Optimierung des Fußwegenetzes)
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten

- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben

### **Ziel 3: Integrierte Nahversorgungsangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichern**

### **Ziel 4: Keine Ansiedlungen/Erweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen**

#### **Sonstige Empfehlungen:**

- grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes (ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung)
- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service
- Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Stadtteilzentrum Setterich mit besonderem Fokus auf die Nahversorgung
- Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation im Stadtteil Oidweiler
- Prüfung der Möglichkeit von Angeboten der Nahversorgung in kleineren Ortsteilen (z. B. mobiler Handel, Dorfläden)
- Ansonsten konsequenter Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 6.5), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

#### **Empfehlungen für die Stadtteile von Baesweiler**

Vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung einer weitestgehend flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung, gewinnt eine optimierte räumliche Verteilung der Betriebe an Bedeutung. Außerhalb der Kernsiedlungsbereiche bestanden zur Zeit der Bestandserhebung (05/2019) keine fußläufig erreichbaren, strukturprägenden Nahversorgungsangebote mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m<sup>2</sup>. Die Ansiedlung eines marktüblichen Lebensmitteldiscounters oder Supermarktes erscheint aufgrund des geringen Einwohnerpotenzials in den einzelnen Stadtteilen auch perspektivisch als unrealistisch.

In Zukunft sollte deshalb der Fokus in diesen Lagen auf alternativen Vertriebskonzepten und Versorgungsangeboten liegen. Dazu gehören:

- mobiler Handel (Verkaufswagen)
- „gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“)
- Liefer- und Bestellservice
- Hofläden
- Dorfläden

Gerade der mobile Handel in Form von Verkaufswagen ist im ländlichen Raum eine Alternative, die Nahversorgung sicherzustellen – entweder als Spezialanbieter (z. B. Eier, Fleisch) oder mit einem breit gefächerten Sortiment als mobiler La-

den. Eine zeitliche wie räumliche Bündelung mehrerer Verkaufswagen bietet zudem die Möglichkeit der Schaffung eines „Minimarkts“ mit einem vielfältigen Angebotspektrum.

Darüber hinaus können an Einzelhandelsbetriebe angegliederte Bringdienste das Nahversorgungsangebot in einem Ort ergänzen und durch Attraktivitätssteigerung gleichzeitig dessen Marktdurchdringung erhöhen. Bisher gibt es in diesem Bereich jedoch keinen bundesweit tätigen Anbieter und auch hinsichtlich der Ausgestaltung der Angebote lassen sich deutliche Unterschiede feststellen.

Eine weitere Alternative, die Nahversorgung im ländlichen Raum sicherzustellen, sind Hofläden, welche meist als Direktverkauf landwirtschaftlicher Betriebe dienen. Gemeinsam mit oftmals genossenschaftlich oder durch engagierte, lokale Akteure betriebene Dorfläden bietet diese zudem die Möglichkeit, durch eine Erweiterung einen Multifunktionsladen mit vielfältigen Kopplungsmöglichkeiten (ähnlich zu Nahversorgungsagglomerationen oder Zentren) zu bieten. Die Bandbreite an Kopplungsmöglichkeiten ist dabei sehr groß und jeweils auf die lokale Nachfrage und zielgruppenspezifische Bedürfnisse anzupassen (z. B. Post/Bank-Service, Wäscherei/Bügelservice, Gastronomie/Mittagstisch, Verwaltungsleistungen, kulturelle/soziale Angebote).

### **6.3 SONDERSTANDORTKONZEPT**

Neben den zentralen Versorgungsbereichen und den Nahversorgungsstandorten bestehen in Baesweiler keine weiteren strukturprägenden Einzelhandelsagglomerationen mit einem gewissen Standortgewicht. Zur Erhöhung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Baesweiler kann die Angebotsergänzung mit Betrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im Rahmen der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale eine wichtige Rolle spielen. Hier ist aus städtebaulicher und stadtentwicklungspolitischer Sicht eine Bündelung dieser Angebote an ausgewählten Standorten sinnvoll. Im folgenden Kapitel wird zunächst erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für Sonderstandorte grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind. Darauf aufbauend werden mögliche Suchbereiche für Sonderstandorte auf Basis der Bestandsanalyse und der städtebaulichen Situation identifiziert.

#### **6.3.1 Übergeordnete Zielstellungen zu Sonderstandorten**

Im Sinne der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Baesweiler und einer gesamtstädtischen Standortbalance sind Sonderstandorte grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den (großflächigen) Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen

- die Sortimente führen, welche die zentralen Versorgungsbereiche wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen,
- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen und



- die in den gewachsenen Haupt- und Stadtteilzentren räumlich schwierig zu integrieren sind.

Die gezielte Ausweisung von Sonderstandorten und eine differenzierte planerische Festsetzung tragen dazu bei, dass

- Flächen für geeignete Vorhaben bereitstehen und ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden und
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Aktuell bestehen in Baesweiler keine Sonderstandorte für Betriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Wie bereits erwähnt werden nachfolgend Suchbereiche für mögliche Sonderstandorte in Baesweiler ausgewiesen.

Die Sonderstandorte sollen im Rahmen der Steuerungsleitsätze und des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens zur Angebotsergänzung durch (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen. Da Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Sortiment im Allgemeinen auch zur Angebotsverbesserung in Zentren beiträgt, ist ergänzend zu Ansiedlungen in den ausgewiesenen Suchbereichen jedoch stets auch zu prüfen, inwieweit eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten alternativ in den zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden könnte.

Nachfolgend finden sich aufbauend auf den vorhergehenden Ausführungen die Entwicklungsziele und -empfehlungen für den Umgang mit Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

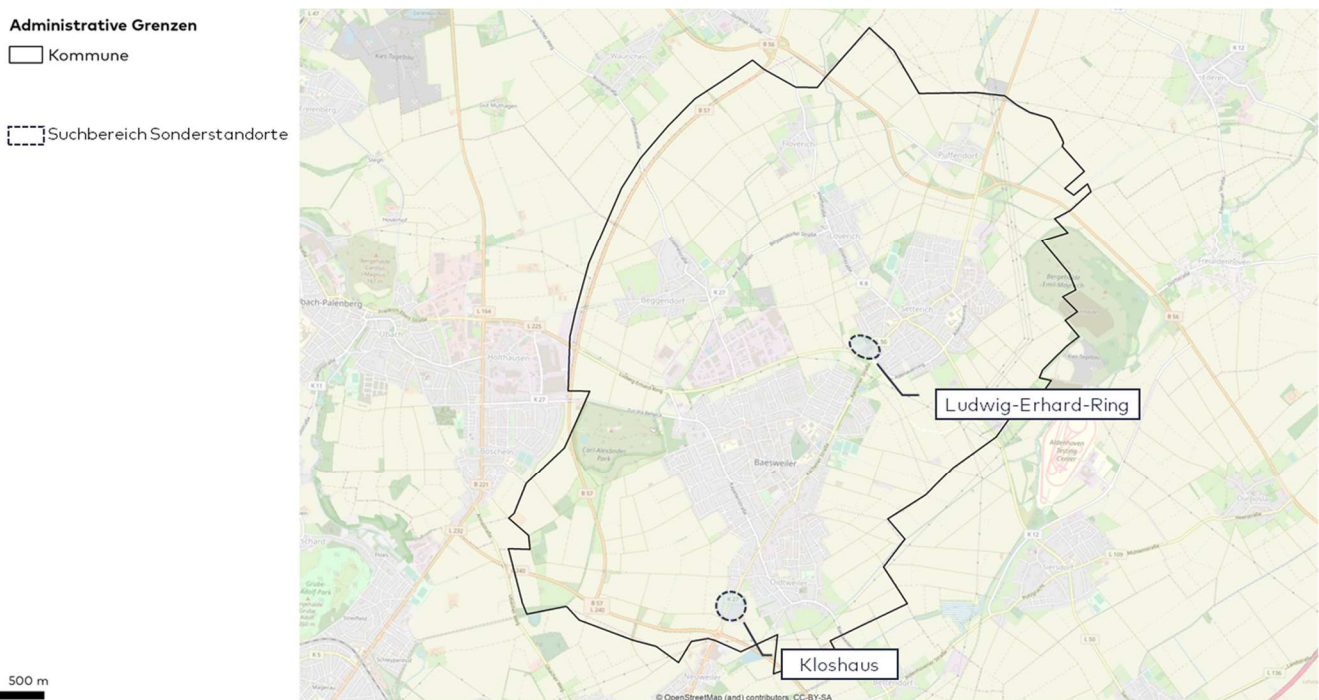
---

## ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Fokussierung von klein- und (wenn möglich) großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auf die zentralen Versorgungsbereiche
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.
- Fokussierung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auf die ausgewiesenen Suchbereiche ("Ludwig-Erhard-Ring" und „Kloshaus").
- Großflächige Ansiedlungsvorhaben bedürfen einer regionalplanerischen Einzelfallbetrachtung

### 6.3.2 Suchbereiche für Sonderstandorte

Aktuell sind für die Stadt Baesweiler keine Sonderstandorte im Stadtgebiet definiert. Im Sinne der attraktiven Angebotsbündelung und zur Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe werden nachfolgend jedoch Suchbereiche für Sonderstandorte ausgewiesen, welche als Fokusbereich für Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment dienen sollen. Diese möglichen Sonderstandorte können einen Beitrag zur funktionalen und gesamtstädtisch strukturverträglichen Aufgabenteilung der Einzelhandelsstandorte liefern. Dabei gilt jedoch, dass in jedem Fall ein restriktiver Umgang mit Ansiedlungsvorhaben mit zentrenrelevantem oder zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorgenommen wird. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die beiden Suchbereiche für mögliche Sonderstandorte im Stadtgebiet von Baesweiler:



**Abbildung 31: Suchbereiche für Sonderstandorte in der Stadt Baesweiler**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

#### Suchbereich „Ludwig-Erhard-Ring“

Der Suchbereich „Ludwig-Erhard-Ring“ befindet sich im Kreuzungsbereich Aachener Straße/Hauptstraße/Ludwig-Erhard-Ring am Siedlungsrandbereich des Stadtteils Setterich. Der Standortbereich ist bereits durch den großflächigen Einzelhandelsbetrieb Gartencenter Höppener vorgeprägt und verfügt über relevante Flächenpotenziale im direkten Umfeld der Bestandsnutzungen. Über den Ludwig-Erhard-Ring (L 225) besteht eine gute verkehrliche Anbindung sowohl an die weiteren Stadtteile Baesweilers als auch an das überregionale Fernstraßennetz (insb. B 56, B 57, A 44).

Im derzeit gültigen Regionalplan liegt der Standortbereich (inkl. Teilen des Bestandsstandortes Gartencenter Höppener) innerhalb eines festgesetzten regionalen Grünzugs und damit knapp außerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches. Zur Entwicklung des Standortbereiches wäre somit eine frühzeitige Erörterung

mit der Bezirksregierung erforderlich, in der zu klären ist, inwiefern die Ziele der Regionalplanung auch bei einer Standortentwicklung gewahrt werden können. Es scheint jedoch unabhängig davon sinnvoll, dass dieser bereits seit Jahrzehnten bebaute Standort in den allgemeinen Siedlungsbereich aufgenommen und der Regionalplan an die derzeitige Gegebenheit angepasst wird. Sofern weiterhin eine räumliche Trennung der Siedlungsstrukturen Baesweiler und Setterich klar erkennbar ist, blieben auch bei einer geringfügigen Ausweitung des allgemeinen Siedlungsbereiches die grundlegenden regionalplanerischen Ziele gewahrt. Aus diesem Grund beschränkt sich der Suchbereich auch auf die Flächen nordöstlich des Ludwig-Erhard-Rings.

Die derzeit noch nicht durch Einzelhandel genutzten Flächen des Suchbereiches sind gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Baesweiler als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Somit wäre bei entsprechenden Entwicklungen ebenfalls eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Zudem wäre die Aufstellung eines ggf. vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

### **Suchbereich „Kloshaus“**

Der Suchbereich „Kloshaus“ erstreckt sich entlang beider Seiten der Straße Kloshaus zwischen dem bestehenden Autohaus Thüllen (Hausnummer 18) und dem bestehenden Restaurant Herr Tutto. Er umfasst ebenso die Flächen des bestehenden Steinmetzes. Relevante Flächenpotenziale sind westlich der Straße Kloshaus zwischen den beschriebenen Bestandsnutzungen verortet. Es besteht eine Vorprägung durch die genannten Gewerbebetriebe, jedoch nicht durch klassischen Einzelhandel im engeren Sinne. Durch die Nähe zur L 240 bzw. zur B 57 und der damit verbundenen Anbindung an die A 44 besteht eine entsprechend hohe Lagegunst.

Im derzeit gültigen Regionalplan liegt der Standortbereich (inkl. der genannten Bestandsstandorte) innerhalb eines festgesetzten regionalen Grünzugs und damit deutlich außerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches. Zur Entwicklung des Standortbereiches wäre somit eine frühzeitige Erörterung mit der Bezirksregierung erforderlich, in der zu klären ist, inwiefern die Ziele der Regionalplanung auch bei einer Standortentwicklung gewahrt werden können. Auch hier scheint es sinnvoll, eine Klärung bezüglich des raumordnerischen Umgangs mit den zum Teil langjährig bestehenden Nutzungen, die trotz vorhandener Bebauungspläne und Flächennutzungsplandarstellungen derzeit außerhalb des ASB liegen im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans herbeizuführen. In jedem Fall ist dafür Sorge zu tragen, dass auch bei einer Entwicklung des Standortbereiches der Charakter des regionalen Grünzugs erhalten bleibt und weiterhin eine räumliche Trennung der Siedlungsstrukturen Baesweiler und Alsdorf klar erkennbar ist. Aus diesem Grund beschränkt sich der Suchbereich lediglich auf die Flächen der Bestandsbetriebe Thüllen, Herr Tutto, die Flächen des Steinmetzes sowie die Freiflächen zwischen diesen Betrieben.

Gemäß dem Flächennutzungsplan der Stadt Baesweiler werden die Flächen des Suchbereiches derzeit als Mischfläche (Standort Autohaus Thüllen), Gewerbefläche (Standort Steinmetz Frechen) bzw. Flächen für die Landwirtschaft (Restaurant Herr Tutto sowie Freiflächen westlich der Straße Kloshaus) dargestellt. So-

mit wäre bei entsprechenden Entwicklungen ebenfalls eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich. Ebenso wäre eine Anpassung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 77 sowie die Überplanung der bislang nicht beplanten Freiflächen erforderlich, um mögliche großflächige Einzelhandelsansiedlungen an diesem Standortbereich städtebaulich zielgerichtet und verträglich zu steuern.

Die Lenkung von Ansiedlungsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollte zukünftig anhand der aufgeführten Entwicklungszielstellungen vorgenommen werden. Großflächige Vorhaben sind dabei prioritär auf die genannten Suchbereiche zu fokussieren.

## 6.4 SORTIMENTSLISTE

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Baesweiler als zentrenrelevant sowie als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht. Dabei wird die Sortimentsliste aus dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept 2008 in modifizierter Form fortgeschrieben.

### 6.4.1 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Zentren- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

---

## BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

### Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,

- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

#### **Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,**

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und
- die dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

#### **Nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,**

- die zentrale Lagen nicht prägen und
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen eignen.

Zusätzlich basiert die Herleitung der Sortimentsliste auf Inhalten und Aussagen des LEP NRW. Im Rahmen des LEP NRW werden die folgenden Sortimente als zentrenrelevant definiert und sind unter Berücksichtigung der zuvor genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in der Baesweiler Liste als zentrenrelevante bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente definiert worden:

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

und

- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

Neben den rechtlichen Anforderungen, den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen sowie der Sortimentsliste aus dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Baesweiler aus dem Jahr 2008 ergibt sich die folgende Liste zentrenrelevanter bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Baesweiler als sog. „Baesweiler Liste“.

## 6.4.2 Sortimentsliste für Baesweiler

Im Ergebnis ergibt sich folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in der Stadt Baesweiler:

**Tabelle 17: Sortimentsliste für die Stadt Baesweiler (Kurzfassung)**

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Augenoptik	Drogeriewaren*** (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Baummarktsortiment i. e. S.
Bekleidung, Wäsche	Getränke	Erotikartikel
Bettwaren	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) (ohne Getränke)	Gardinen, Sicht-/ Sonnenschutz
Bücher	(Schnitt-)Blumen	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	Zeitungen/Zeitschriften	Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	Kinderwagen
Elektrogroßgeräte		Lampen/Leuchten
Elektrokleingeräte		Matratzen
Fahrräder und Zubehör		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Glas/Porzellan/Keramik		Pflanzen/Pflanzartikel
Haus-/Bett-/Tischwäsche		Teppiche (Einzelware)
Haushaltswaren (Hausrat)		
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		
Medizinische, orthopädische Artikel (inkl. Hörgeräte)		
Musikinstrumente und Musikalien		
Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto)		
Papier/Büroartikel/Schreibwaren		
Parfümerieartikel und Kosmetika		
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)		
Schuhe, Lederwaren		
Spielwaren		
Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel		
Uhren/Schmuck		
Waffen/Jagdartikel, Angeln		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; \*gleichzeitig auch zentrenrelevant; \*\*gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant; erläuternd, aber nicht abschließend; \*\*\* Das Sortiment Drogeriewaren entspricht dem im LEP NRW aufgeführten Sortiment „Gesundheitspflege- und Körperpflegeartikel“ jedoch ohne das Teilsortiment „Parfümerieartikel und Kosmetika“.

Somit werden die folgenden Sortimente über die Inhalte und Aussagen des LEP NRW hinaus als zentrenrelevant ausgewiesen:

- Campingartikel
- Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände
- Elektrogroßgeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Haus-/Bett-/Tischwäsche
- Musikalien/Musikinstrumente



- Parfümerieartikel und Kosmetika
- Schnittblumen<sup>38</sup>
- Waffen/Jagdartikel, Angelartikel
- Zeitungen/Zeitschriften<sup>38</sup>
- Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere<sup>38</sup>

Aufgrund des andauernden Strukturwandels im Einzelhandel und den Auswirkungen der Corona-Pandemie ist es die städtebauliche Zielstellung der Stadt Baesweiler die vielfältigen Nutzungsstrukturen (insb. auch im Einzelhandel) in den zentralen Versorgungsbereichen zu erhalten und zu stärken. Insbesondere das Hauptzentrum Baesweiler soll hinsichtlich Einkaufsqualität, Funktionsvielfalt und Besucherlebnis weiter qualifiziert werden. Aufgrund dieser **besonderen Zielperspektive** sollen die zuvor genannten zusätzlich als zentrenrelevant benannten Sortimente künftig stärker in zentraler Lage vertreten sein, um die Nutzungsvielfalt der zentralen Versorgungsbereiche zu erhöhen.

Hinsichtlich der **Einzelhandelsstruktur** ist keines der genannten Sortimente ist zudem derzeit in einem strukturprägenden Maße außerhalb zentraler Versorgungsbereiche verortet. Stattdessen befinden sich (zum Stand der Erhebung) in den zentralen Versorgungsbereichen mehrere Betriebe, die eine Auswahl der genannten Sortimente anbieten (u. a. ein Sportfachgeschäft, mehrere Elektronikgeschäfte mit Elektrogroßgeräten, mehrere Multisortimenter mit u. a. Sortimenten im Bereich Einrichtungsbedarf, Haus-/Bett-/Tischwäsche, eine Parfümerie, mehrere Blumenläden sowie mehrere Kioske). Somit ist eine Vielzahl der genannten Sortimente derzeit als prägend für die zentralen Versorgungsbereiche einzuordnen.

Die Stadt Baesweiler strebt zudem derzeit **keine Ansiedlung** von größeren Fachmärkten mit den genannten Sortimenten (z. B. Camping-Fachmarkt, Fahrrad-Fachmarkt, Zoo-Fachmarkt) **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** an, sondern möchte vielmehr solche Angebote in Form kleinerer Fachgeschäfte oder kleinerer Fachmärkte in die zentralen Versorgungsbereiche lenken. Für diesen Zweck sind entsprechende Potenzialflächen identifiziert und ausgewiesen worden.

Aus fachgutachterlicher Sicht liegen zudem für die genannten Sortimente aufgrund einer hohen **Kopplungsaffinität** mit weiteren für das Innenstadtzentrum Baesweiler prägende Sortimente wie z. B. Sportartikel, Elektrogeräte, Bekleidung und Hausrat sowie einer überwiegenden **Transportfähigkeit** (Ausnahme: Elektrogroßgeräte, Fahrräder und Zubehör) weitere Indizien vor, die für eine Einordnung als zentrenrelevante Sortimente sprechen.

Die Sortimente **Schnittblumen, Zeitungen/Zeitschriften** sowie **Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere** (hier insb. Tierfutter) werden zudem als nahversorgungsrelevant eingestuft, da sie ein typisches Randsortiment von Lebensmittelmärkten darstellen, die in Baesweiler auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche an den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten vorzufinden sind. Ihnen kann aufgrund ihrer kurzfristigen Bedarfsstufe eine (untergeordnete) Nahversorgungsfunktion zugesprochen werden.

---

<sup>38</sup> darüber hinaus auch nahversorgungsrelevant

Gegenüber der Sortimentsliste des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2008 ergeben sich mit der vorliegenden Fortschreibung somit folgende Änderungen:

- Ausweisung von **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** zur Erhöhung des Differenzierungsgrades der Sortimentsliste und zum sichereren Umgang mit möglichen Ansiedlungsvorhaben
- Zusammenlegung der Sortimente Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräten und Software, Foto und optische Erzeugnisse, Telekommunikationsgeräte sowie Geräte der in ein Sortiment **Medien** (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
- Einstufung der Sortimente **Schnittblumen und Zeitungen/Zeitschriften** als zentren- und nahversorgungsrelevant (bisher zentrenrelevant) sowie des Sortiments **Parfümerieartikel und Kosmetika** als zentrenrelevant
- Zusätzliche Darstellung der bisher nicht einzeln berücksichtigten Sortimente **Bettwaren, Campingartikel, Elektrogroßgeräte und Waffen/Jagdbedarf/Angeln** (zentrenrelevant) sowie **Pflanzen/Pflanzartikel** und **Baumarktsortiment i. e. S.** (nicht zentrenrelevant), um den Differenzierungsgrad der Sortimentsliste innerhalb dieser Bereiche in Anbetracht der betrieblichen Realitäten sinnvoll zu erweitern

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.

## 6.5 STEUERUNGSLEITSÄTZE FÜR BAESWEILER

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Baesweiler und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

### 6.5.1 Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen, der Zentren- und Standortsteuerung des künftigen Einzelhandelsstandort und Zentrenkonzeptes sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig

ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in Baesweiler insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden.

### 6.5.2 Steuerungsleitsätze für Baesweiler

Folgende Steuerungsleitsätze werden für Baesweiler empfohlen:

#### **Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll nur in zentralen Versorgungsbereichen vorgesehen werden.**

- Im **ZVB Hauptzentrum Baesweiler** ohne Verkaufsflächenbegrenzung, sofern nicht landesplanerische und/oder städtebauliche Gründe eine (Teil-) Begrenzung erforderlich werden lassen, um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung des Hauptzentrums zu begünstigen.
- Im hierarchisch nachgeordneten **ZVB Stadtteilzentrum Setterich mit Fokus auf die Nahversorgung** hinsichtlich der Verkaufsfläche untergeordnet und zur Ergänzung der Versorgung im zugewiesenen Versorgungsbereich.
- In **sonstigen Lagen** sollen i. d. R. keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment vorgesehen werden (unter Berücksichtigung der bisherigen und zukünftigen Planungspraxis der Stadt Baesweiler).

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im ZVB Hauptzentrum Baesweiler als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Hauptzentrum von Baesweiler daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei dem Hauptzentrum um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Die Begrenzung der Ansiedlung bzw. des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Stadtteilzentrum Setterich mit Fokus auf die Nahversorgung begründet sich aus dem Schutz des Hauptzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht sowie in der zugeordneten untergeordneten Zentrenfunktion. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein der Bedeutung des Stadtteilzentrum mit Fokus auf die Nahversorgung angemessener Entwicklungsrahmen erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrum mit Fokus auf die Nahversorgung dient und daraus keine negativen Auswirkungen auf das Hauptzentrum Baesweiler oder den Nachbarkommunen resultieren.

Bei Fehlentwicklungen, die den Zielsetzungen der zentralen Versorgungsbereiche entgegenwirken, wird empfohlen bauleitplanerisch einzugreifen.

In sonstigen Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen zukünftig i. d. R. keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Diese Vorgehensweise entspricht der bisherigen Planungspraxis der Stadt Baesweiler und sollte auch zukünftig fortgeführt werden.

**Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll zukünftig primär in zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.**

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig primär auf die **zentralen Versorgungsbereiche** fokussiert werden. Entsprechende Ansiedlungsvorhaben sollen dabei aufgrund ihrer hohen Bedeutung als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz vorrangig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung (sofern nicht landesplanerische und/oder städtebauliche Gründe eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen) auf den **ZVB Hauptzentrum Baesweiler** konzentriert werden. Im hierarchisch nachgeordneten **ZVB Stadtteilzentrum Setterich** sollten Vorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment hinsichtlich der Verkaufsfläche leicht untergeordnet als Ergänzung zum ZVB Hauptzentrum Baesweiler vorgesehen werden.

Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung können nachgeordnet auch an **Nahversorgungsstandorten** Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorgesehen werden, sofern negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden, das Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist sowie die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung gewahrt bleiben. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sind nur im Einzelfall und ausnahmsweise unter Beachtung der landes- und regionalplanerischen Regelungen (insb. Ziel 6.5-2 LEP NRW) zulässig.

Unabhängig davon kann **in städtebaulich integrierten Lagen** und deutlich nachgeordnet kleinflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur zulässig sein, sofern er der Versorgung des „engeren Gebietes“ (insb. Lebensmittelhandwerk, Kioske, Nachbarschafts-/Convenience-Läden) dient.

**In städtebaulich nicht integrierten Lagen** ist zukünftig kein Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorzusehen. Ausnahmen können in hier deutlich kleinflächige Tankstellenshops oder Kioske bilden.

**Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden.**

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele und Grundsätze (nach Abwägung) nicht dagegensprechen. Entwicklungen im Freiraum bedürfen einer engen Abstimmung mit den übergeordneten Behörden der Landes- und Regionalplanung und Beachtung der landes- und regionalplanerischen Regelungen.

Eine Ausweisung bzw. planungsrechtliche Vorbereitung von Sonderstandorten für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann aufgrund der Bestandsstruktur aktuell nicht vorgesehen werden. Etwaige Einzelhandelsvorhaben sollten jedoch nach Möglichkeit auf die ausgewiesenen Suchbereiche konzentriert werden.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist in jedem Fall hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen **im Einzelfall zu überprüfen**. Dabei ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf bis **zu 10 % bzw. max. 800 m<sup>2</sup> der Gesamtverkaufsfläche** je Betrieb zu begrenzen. Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96.NE verwiesen. Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte **im konkreten Einzelfall** unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Zudem soll stets **eine deutliche Zuordnung** des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

**Leitsatz IV: Ausnahmsweise kann eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in die zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung der zugeordneten Versorgungsfunktion aufgenommen werden.**

Dieser Sachverhalt ist an eine intensive Einzelfallprüfung geknüpft, welche mindestens die folgenden Kriterien enthalten soll und weiterhin durch Ratsbeschluss der Stadt Baesweiler politisch legitimiert werden muss:

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im ZVB nachweislich **keine Entwicklungsflächen** zur Verfügung.
- Die Entwicklungsfläche befindet sich in einer **städtebaulich integrierten Lage**.
- Das Einzelhandelsvorhaben ist mit der Einzelhandelsstruktur im ZVB **funktional abgestimmt** (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und **ergänzt/arrondiert** das Angebot im ZVB.
- Die Entwicklungsfläche steht in einem **direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang** mit dem ZVB.
- Die Erweiterung entspricht einer **stadtentwicklungspolitisch abgewogenen** Fortentwicklung des ZVB (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den **gesamtstädtischen Leitsätzen** zur verkaufsflächen-, standort- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Einzelhandelsstrukturen in Baesweiler.
- Es kann erforderlich werden, dass das Einzelhandelskonzept hierfür in Teilen fortgeschrieben bzw. aktualisiert werden muss.

**Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben.**

Zulässig sind derartige Betriebe, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht und
- eine Verkaufsflächenobergrenze von **max. 800 m<sup>2</sup>** nicht überschreitet.

Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern sowie im Falle eines Handwerksbetriebs solche Waren, welche der Kunde des jeweiligen Gewerks als **branchenübliches Zubehör** betrachtet oder die im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

In jedem Fall ist eine solche Verkaufsstelle im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens als „Fabrik- oder Werksverkauf“ bzw. als „Handwerksbetrieb mit Zubehör“ zu beantragen.

Entsprechende Ausnahmeregelungen für den ‚Annexhandel‘ auf Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB sind entsprechend sorgfältig in Hinblick auf die Anforderungen an die Bestimmtheit auszuarbeiten (vgl. OVG NRW 10 A 1343/12; OVG NRW 2 D 13/14.NE).

Für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich ergeben sich die Bestimmungen über die Regelungsinhalte des § 35 BauGB.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Baesweiler künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.



# 7

# Schlusswort

Die Stadt Baesweiler verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung – Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 32).

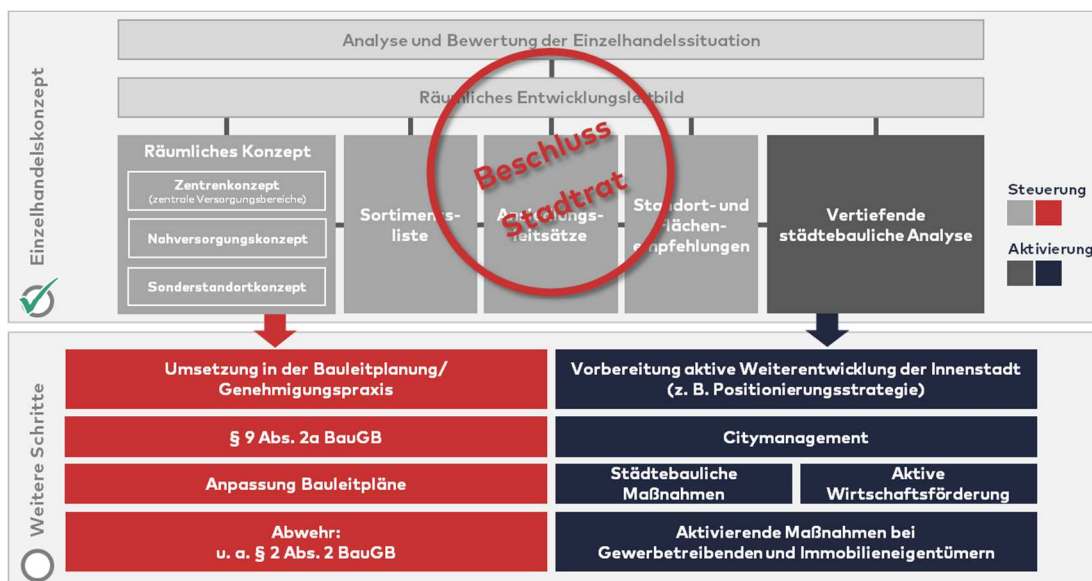


Abbildung 32: Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik  
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept zunächst ein primär Stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder des Citymanagements. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in den zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft

und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Insbesondere kann das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung des Hauptzentrums von Baesweiler bieten, die sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten (insbesondere benachbarte Städte und Shopping-Center) sowie dem Online-Handel positionieren sollte. Eine entsprechende Positionierungsstrategie ist als umsetzungsorientierter Folgebau-stein und in starker inhaltlicher Verknüpfung mit diesem Konzept **nachdrücklich zu empfehlen**.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen.

Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzeptes bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwie-weit eine Fortschreibung des Konzeptes erfolgen sollte.

# Literatur- und Quellenverzeichnis

## LITERATUR

---

**BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG (Hrsg.) (2008):** Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Baesweiler. Köln.

**Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017):** Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. Bonn.

**Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2017):** Retail Real Estate Report Germany 2017/2018. Bergisch Gladbach.

**Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017):** Online-Monitor 2017. Berlin.

**ILG Gruppe (Hrsg.) (2016):** Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2016/2017. München.

**ILG Gruppe (Hrsg.) (2017):** Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2017/2018. München.

**IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2019):** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019. Köln.

**Kuschnerus, Ulrich / Bishopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018):** Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

**Stadt + Handel (Hrsg.) (2019):** Fortschreibung des Städteregionalen Einzelhandelskonzept für die Region Aachen (STRIKT). Aachen – im Entwurf.

**Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008):** Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

**Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2015):** Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.

## DATENBANKEN

---

**Bertelsmann Stiftung (Hrsg.):** [wegweiser-kommune.de](http://wegweiser-kommune.de)

**EHI Retail Institute (Hrsg.):** [handelsdaten.de](http://handelsdaten.de)

**Handelsverband Deutschland (Hrsg.):** [einzelhandel.de](http://einzelhandel.de)

**Landesbetrieb IT.NRW (Hrsg.):** [landesdatenbank.nrw.de](http://landesdatenbank.nrw.de)

**Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.):** [regionalstatistik.de](http://regionalstatistik.de)

**Statistisches Bundesamt (Hrsg.):** [destatis.de](http://destatis.de)

# Abbildungsverzeichnis

<b>ABBILDUNG</b>	<b>SEITE</b>
Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes.....	12
Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse.....	14
Abbildung 3: Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster .....	16
Abbildung 4: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel .....	17
Abbildung 5: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten.....	18
Abbildung 6: Standortentwicklung in Kleinstädten.....	19
Abbildung 7: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz .....	20
Abbildung 8: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Baesweiler und Umgebung .....	25
Abbildung 9: Einzugsgebiet der Stadt Baesweiler.....	26
Abbildung 10: Einzelhandelsbestand in Baesweiler nach Warengruppen und Lagebereichen.....	28
Abbildung 11: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Baesweiler .....	32
Abbildung 12: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt.....	44
Abbildung 13: Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt.....	44
Abbildung 14: Räumliche Nahversorgungssituation von Baesweiler .....	47
Abbildung 15: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens.....	52
Abbildung 16: Einwohnerprognose für Baesweiler .....	53
Abbildung 17: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland....	54
Abbildung 18: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel .....	55
Abbildung 19: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz .....	56
Abbildung 20: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2018 und 2025 (Prognose).....	56
Abbildung 21: Sortimentsspezifische Zentralität und Ziel-Zentralität.....	58
Abbildung 22: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Baesweiler .....	63
Abbildung 23: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft).....	65

Abbildung 24:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen .....	67
Abbildung 25:	Zentrenstruktur Baesweiler .....	69
Abbildung 26:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Baesweiler .....	71
Abbildung 27:	Innere Organisation des Hauptzentrum Baesweiler .....	72
Abbildung 28:	Beispiele für potenzielle oder erfolgte Flächenzusammenlegungen in Baesweiler .....	76
Abbildung 29:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Setterich .....	78
Abbildung 30:	Nahversorgungsstandorte in der Stadt Baesweiler.....	81
Abbildung 31:	Suchbereiche für Sonderstandorte in der Stadt Baesweiler.....	86
Abbildung 32:	Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik .....	97
Abbildung 33:	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Baesweiler – Innere Organisation (Großformat) .....	106
Abbildung 34:	Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Setterich (Großformat).....	107

# Tabellenverzeichnis

<b>TABELLE</b>		<b>SEITE</b>
Tabelle 1:	Aufgreifschwelle des STRIKT Aachen.....	10
Tabelle 2:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen.....	12
Tabelle 3:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Baesweiler .....	23
Tabelle 4:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der StädteRegion Aachen.....	23
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen.....	24
Tabelle 6:	Einzelhandelsbestand in Baesweiler.....	27
Tabelle 7:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Baesweiler .....	31
Tabelle 8:	Gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich.....	33
Tabelle 9:	Innenstadtrelevante Kennwerte im Vergleich .....	38
Tabelle 10:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Baesweiler .....	43
Tabelle 11:	Nahversorgungsrelevante Kennwerte im Vergleich .....	45
Tabelle 12:	Relevante Kenndaten im Vergleich .....	48
Tabelle 13:	Relevante Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Baesweiler .....	59
Tabelle 14:	Verkaufsflächenpotenziale für die Stadt Baesweiler bis 2024 .....	60
Tabelle 15:	Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Baesweiler .....	71
Tabelle 16:	Ausstattungskennwerte des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Setterich.....	79
Tabelle 17:	Sortimentsliste für die Stadt Baesweiler (Kurzfassung).....	90
Tabelle 18:	Sortimentsliste für die Stadt Baesweiler (Langfassung) .....	104



# Abkürzungsverzeichnis

<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch	<b>niL</b>	städtebaulich nicht integrierte Lage
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung	<b>NRW</b>	Nordrhein-Westfalen
<b>BBSR</b>	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	<b>NuG</b>	Nahrungs- und Genussmittel
<b>BGF</b>	Bruttogeschossfläche	<b>NVS</b>	Nahversorgungsstandort
<b>BNVS</b>	Besonderer Nahversorgungsstandort	<b>NVZ</b>	Nahversorgungszentrum
<b>BVerfGH</b>	Bundesverfassungsgerichtshof	<b>ÖPNV</b>	öffentlicher Personennahverkehr
<b>BVerwG</b>	Bundesverwaltungsgericht	<b>OVG</b>	Oberverwaltungsgericht
<b>Drog</b>	Drogeriewaren	<b>REHK</b>	regionales Einzelhandelskonzept
<b>EH</b>	Einzelhandel	<b>siL</b>	städtebaulich integrierte Lage
<b>EHK</b>	Einzelhandelskonzept	<b>STRIKT</b>	Städteregionales Einzelhandelskonzept Region Aachen
<b>EuGH</b>	Europäischer Gerichtshof	<b>STZ</b>	Stadtteilzentrum
<b>EW</b>	Einwohner	<b>VG</b>	Verwaltungsgericht
<b>GVKF</b>	Gesamtverkaufsfläche	<b>VKF</b>	Verkaufsfläche
<b>HZ</b>	Hauptzentrum	<b>ZVB</b>	zentraler Versorgungsbereich
<b>LEP</b>	Landesentwicklungsplan NRW		
<b>MIV</b>	motorisierter Individualverkehr		

# Anhang

**Tabelle 18: Sortimentsliste für die Stadt Baesweiler (Langfassung)**

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
<b>zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung, Wäsche	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Artikel (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf)
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Schuhe/Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln und Anglerbedarf)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Waffen/Jagdartikel, Angelartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)

**(Fortsetzung von Tabelle 18)**

<b>Kurzbezeichnung Sortiment</b>	<b>Nr. WZ 2008*</b>	<b>Bezeichnung nach WZ 2008*</b>
<b>zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Drogeriewaren**** (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75 aus 47.78.9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) (ohne Getränke)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Getränken)
Getränke	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen) (daraus NUR: Einzelhandel mit Getränken)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
<b>nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**</b>		
Baummarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1 47.52.3 aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten) Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Heimtextilien (Gardinen, Sicht-/Sonnenschutz)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 aus 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Pflanzen/Pflanzartikel	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; \* WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; \*\* Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Baesweiler als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; \*\*\* umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen; \*\*\*\* Das Sortiment Drogeriewaren entspricht dem im LEP NRW aufgeführten Sortiment „Gesundheitspflege- und Körperpflegeartikel“ jedoch ohne das Teilsortiment „Parfümerieartikel und Kosmetika“.

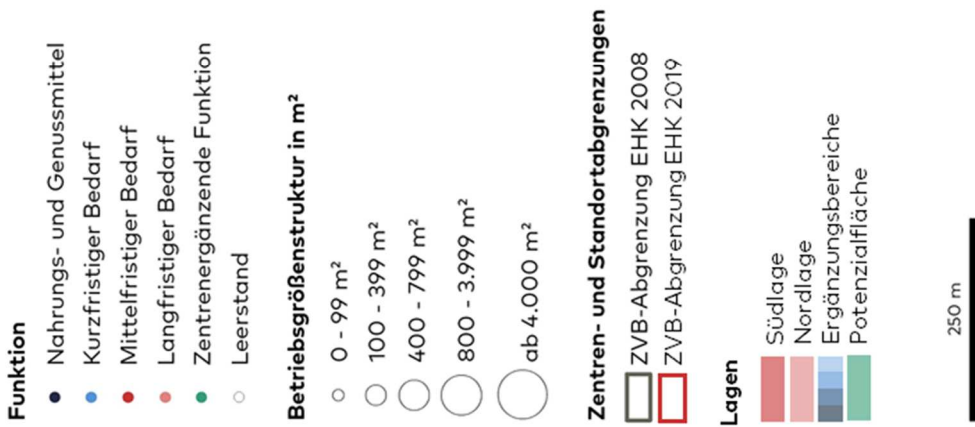
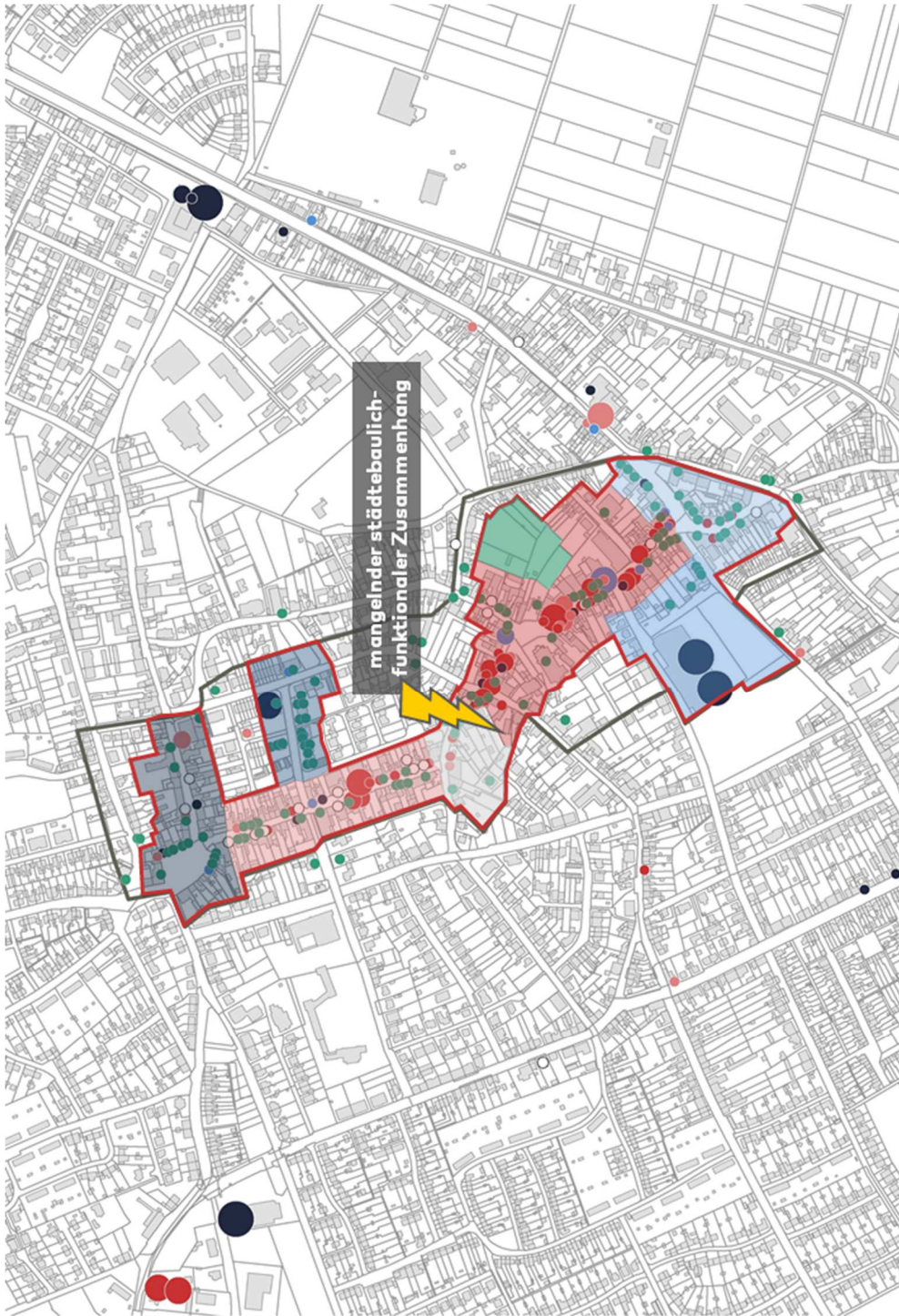


Abbildung 33: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Baesweiler – Innere Organisation (Großformat)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2019; Kartengrundlage: Stadt Baesweiler.



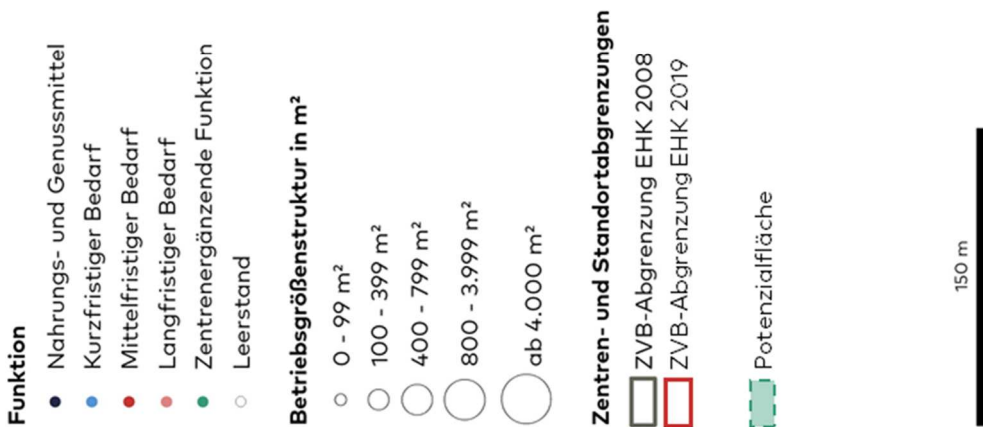
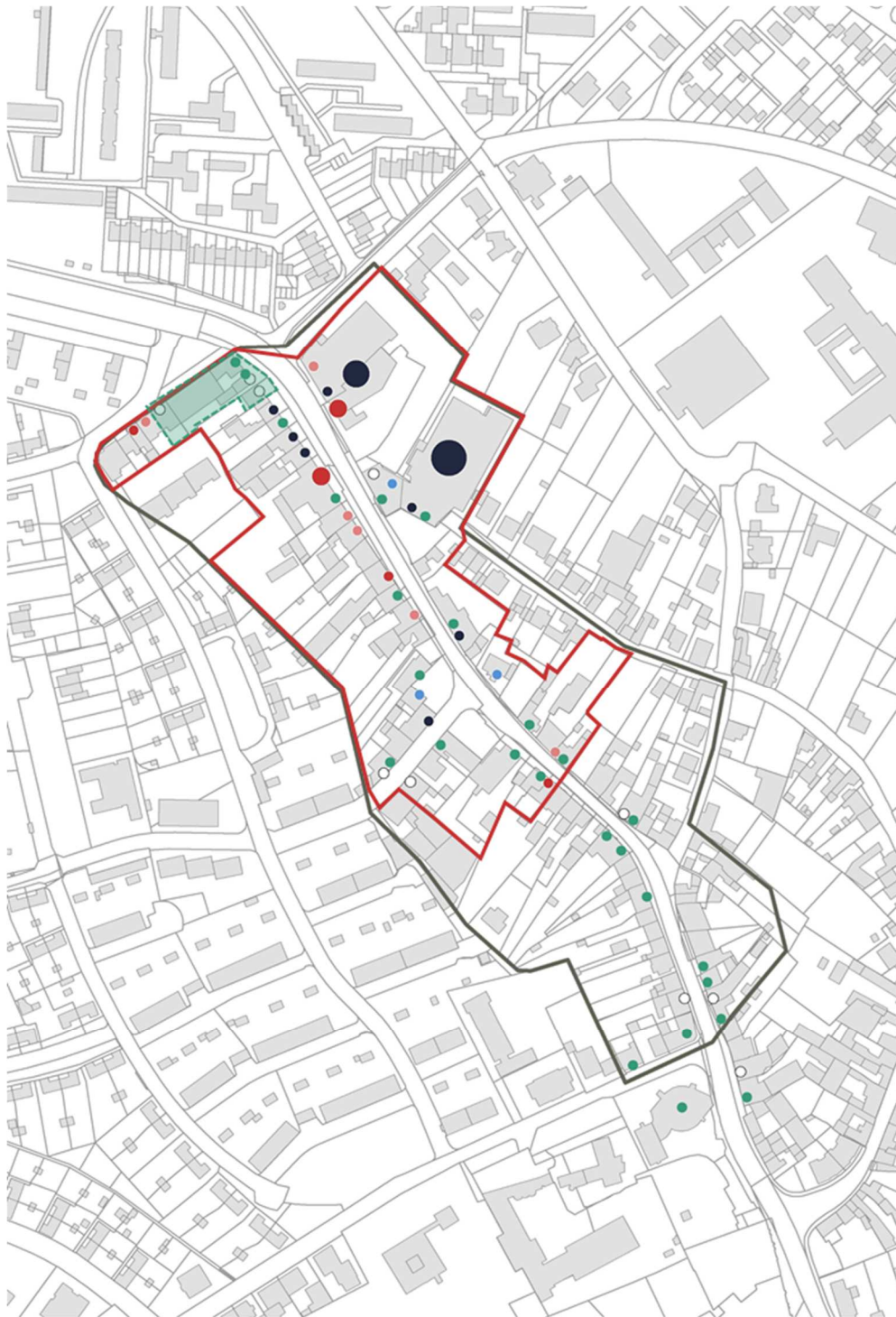


Abbildung 34: Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Setterich (Großformat)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2019; Kartengrundlage: Stadt Baesweiler.

---

## **KONTAKT**

### **Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@Stadt-handel.de

www.Stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-  
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

### **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

### **Standort Hamburg**

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

### **Standort Leipzig**

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43