Einzelhandelskonzept

für die Kolpingstadt Kerpen

Auftraggeber:
Stadt Kerpen

Ihre Ansprechpartner
Wirtschaftsgeogr. Claus Freuen, M.A.
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail freuen@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Verfasser gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.
München - Hamburg - Berlin - Köln - Leipzig - Erfurt

Köln, im März 2022

Inhaltsverzeichnis

Seite

1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung ... 5
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung ... 5
1.2 Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen ... 6

2 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung ... 7
2.1 Lage im Raum und Verkehrsanbindung ... 7
2.2 Siedlungsstruktur ... 9
2.3 Demografische Entwicklung ... 11
2.4 Kernaussagen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes 2008 ... 13
2.5 Regionale Wettbewerbssituation ... 14

3 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Stadt Kerpen ... 18

4 Einzelhandelssituation in der Stadt Kerpen ... 22
4.1 Überblick ... 22
4.2 Einzelhandelsausstattung nach Teilräumen ... 24
4.2.1 Stadtteil Kerpen ... 26
4.2.2 Stadtteil Sindorf ... 33
4.2.3 Stadtteil Horrem ... 37
4.2.4 Einzelhandelsstandorte im sonstigen Stadtgebiet von Kerpen ... 40
4.3 Einzelhandelsausstattung in der Stadt Kerpen nach Sortimenten ... 42
4.4 Wohnortnahe Versorgung ... 47
4.5 Einzelhandelszentralität ... 52

5 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse ... 56

6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Kerpen sowie Handlungsempfehlungen ... 58
6.1 Bedeutung kommunaler Einzelhandelskonzepte aus Sicht der Landesplanung ... 58
6.2 Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ... 60
6.3 Leitlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Kerpen ... 62
6.4 Standortkonzept und räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ... 64
6.4.1 Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Kerpen ... 68
6.4.2 Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Sindorf ... 71
6.4.3 Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Horrem ... 74
6.4.4 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Brüggen ... 77
6.5 Empfehlungen zur Stärkung der Nahversorgung in Kerpen ... 79
6.6 Ergänzungsstandorte für den zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel ... 82

6.7 Zusammenfassende Ansiedlungsregeln ... 83
6.8 Definition der örtlichen Sortimentsliste ... 85
6.9 Möglichkeiten zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes durch die Bauleitplanung ... 90

7 Abschließende Empfehlungen ... 91

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung in der Stadt Kerpen und Vergleichsräumen 2009-2019 ... 11
Abbildung 2: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Kerpen in den Jahren 2018, 2030 und 2040 im Vergleich ... 12
Abbildung 3: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Kerpen und in Nachbarkommunen ... 18
Abbildung 4: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten ... 20
Abbildung 5: Übersicht Strukturdaten nach Standortbereichen ... 24
Abbildung 6: Verkaufsflächen- und Umsatzanteile in der Stadt Kerpen (in %) ... 42
Abbildung 7: Umsatz-Kaufkraft-Relation im Überblick ... 52

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Aktuelle Einwohnerzahlen von Kerpen nach Stadtteilen ... 10
Tabelle 2: Kaufkraftpotenzial der Stadt Kerpen ... 19
Tabelle 3: Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze nach Standortbereichen ... 25
Tabelle 4: Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Kerpen nach Sortimenten ... 46
Tabelle 5: Indizes zur Bewertung der Nahversorgung im Stadtgebiet (nur Lebensmittel/ Getränke) ... 48
Tabelle 6: Umsatz-Kaufkraft-Relation und Kaufkraftsaldo in der Stadt Kerpen ... 53
Tabelle 7: Kerpener Sortimentsliste der zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente ... 88

Kartenverzeichnis

Karte 1: Lage der Stadt Kerpen und zentralörtliche Gliederung 7
Karte 2: Stadtgebiet Kerpen 9
Karte 3: Standortkonzept Stadt Kerpen – EHK 2008 13
Karte 4: Regionale Wettbewerbssituation 16
Karte 5: Räumliche Verteilung der Kaufkraft 21
Karte 6: Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Kerpen 22
Karte 7: Verteilung der Leerstände in der Stadt Kerpen 23
Karte 8: Angebotssituation Ortsmitte Kerpen 27
Karte 9: Angebotssituation Erft-Karree 30
Karte 10: Angebotssituation Einkaufszentrum Langenich 32
Karte 11: Angebotssituation Ortsmitte Sindorf 34
Karte 12: Angebotssituation Sindorf-Süd 36
Karte 13: Angebotssituation Horrem 38
Karte 14: Nahversorgungssituation in der Stadt Kerpen 50
Karte 15: Standortkonzept der Stadt Kerpen 64
Karte 16: Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Kerpen 69
Karte 17: Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Sindorf 72
Karte 18: Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Horrem 75
Karte 19: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Brüggen 77

1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Stadt Kerpen beabsichtigt, dass im Jahre 2008 erstellte kommunale Einzelhandelskonzept zu überprüfen, zu aktualisieren und fortzuschreiben. Mit der Erarbeitung dieser gesamtstädtischen Rahmenplanung, an der Bürger, Politik und Gewerbetreibende intensiv beteiligt werden, sollen die Kerpen-spezifischen Leitlinien der künftigen Stadtentwicklungspolitik festgelegt werden.

Mit dem Einzelhandelskonzept sollen aufbauend auf einer umfassenden Aktualisierung der Datenlage zur Einzelhandelssituation konkrete Empfehlungen zum Umgang mit laufenden Planvorhaben und zur künftigen Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet erarbeitet werden.

Im besonderen Fokus stehen dabei die Ortskerne von Kerpen-Ort, Horrem und Sindorf, deren Stärken, Schwächen und Entwicklungspotenziale für den Einzelhandel nochmals intensiv beleuchtet werden sollen. In diesem Zusammenhang sind auch die mit dem Einzelhandelskonzept 2008 vorgenommenen räumlichen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche zu prüfen und ggf. Empfehlungen zu einer Neuabgrenzung auszusprechen.

Über den wichtigen Aufgabenbereich der Ortskernentwicklung hinaus, soll das Gutachten auch die Einzelhandelssituation in den übrigen Stadtteilen Balkhausen, Blatzheim, Brüggen, Buir und Türnich beleuchten. Insbesondere sind dabei die markt- und standortseitigen Potenziale für eine Ergänzung des Einzelhandelsangebotes für die wohnungsnahe Versorgung auf Stadtteilebene zu prüfen. Dabei sind vorliegende Planungsüberlegungen zu beachten.

Bei der Bearbeitung des Einzelhandelskonzepts sind auch die einzelhandelsrelevanten Vorgaben des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen zu berücksichtigen. Mit diesem landesplanerischen Fachplan werden die Ziele und Grundsätze festlegt, die im Rahmen der Bauleitplanung beachtet (Ziele) bzw. in die Abwägung von Bauleitplänen einbezogen werden müssen. Vor diesem Hintergrund wird dieser landesplanerische Steuerungsrahmen in die Konzeptbearbeitung ebenso einfließen wie der Ende 2021 in Kraft getretene neue Einzelhandelserlass NRW[1].

[1] Dieser ist im Ministerialblatt NRW vom 30.12.2021 veröffentlicht worden und „tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig tritt der [...] „Einzelhandelserlass NRW“ vom 22. September 2008 (n. v.) außer Kraft.“

1.2 Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen

Die Untersuchung basiert auf folgenden Erhebungen und Datenquellen:

Betriebsstättenerhebung in der Stadt Kerpen

Im Sommer 2020 wurde von der BBE Handelsberatung eine Vollerhebung aller Einzelhandelsbetriebe[2] durchgeführt. Dabei wurden die Verkaufsflächen der Betriebe nach 31 Warengruppen differenziert erhoben. Darüber hinaus wurden im innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich die sonstigen publikumsintensiven Nutzungen (private Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) und die leerstehenden Ladenlokale kartografisch dokumentiert. Unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie der branchen- und betriebsformenspezifischen Leistungskennziffern wurde die Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe eingeschätzt.

Ferner werden bereits angelaufene Einzelhandelsvorhaben (Ansiedlungen eines Lidl-Discountmarktes an der Kerpener Straße in Sindorf-Süd und eines Drogeriemarktes an der Hauptstraße in Kerpen-Horrem) bereits im Bestand berücksichtigt.

Weitere Grundlagen

Die Berechnung des Kaufkraftpotenzials basiert auf Daten des Instituts für Handelsforschung, Köln zum Branchenumsatz (Datenstand: 2019), aus dem die Pro-Kopf-Ausgaben berechnet werden. Zur Regionalisierung des Kaufkraftniveaus werden die sortimentsbezogenen Kaufkraftkennziffern aus der aktuellen MB-Research-Veröffentlichung „Kaufkraft nach Sortimenten 2019“ zugrunde gelegt.

Für die Konzeptentwicklung wurde weiterhin auf relevante Daten aus sekundärstatistischen Quellen sowie einzelhandelsbezogene Kenndaten der BBE Marktforschung zurückgegriffen. Vorliegende Planungsunterlagen (z.B. Flächennutzungsplan, Bebauungspläne) der Stadt Kerpen wurden ebenfalls berücksichtigt.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen aus dem Jahr 2008 wurde ebenfalls ausgewertet und in die Aktualisierung einbezogen.

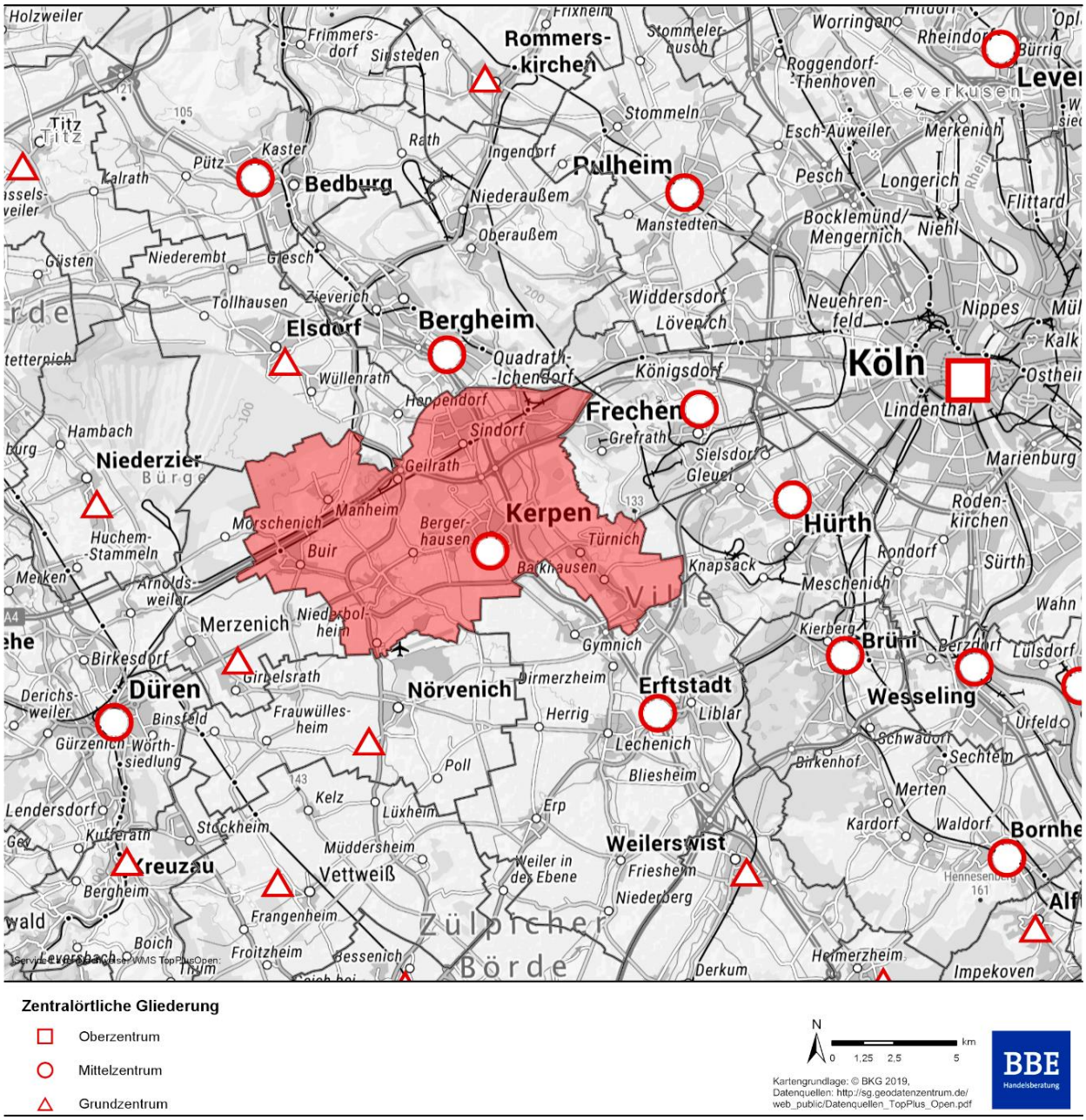
[2] Als Einzelhandelsbetriebe werden die Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Dabei werden auch Ladenhandwerksbetriebe (Bäckereien, Konditoren, Metzgereien) und Apotheken berücksichtigt. Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handels/ -Handwerks, des Handels mit Mineralölerzeugnissen (außer größere „Tankstellenshops“) und ähnlichen Waren.

2 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

2.1 Lage im Raum und Verkehrsanbindung

Kerpen ist eine große kreisangehörige Stadt innerhalb des Rhein-Erft-Kreises und damit Teil des Regierungsbezirks Köln. Die Kolpingstadt liegt im rheinischen Braunkohlerevier – eine Lage, die sich auch heute noch auf die Siedlungsentwicklung auswirkt. Gemäß der zentralörtlichen Einstufung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen übernimmt Kerpen die Funktion eines Mittelzentrums.

Karte 1: Lage der Stadt Kerpen und zentralörtliche Gliederung



Quelle: BBE-Darstellung 2020

Im Norden grenzt Kerpen an die Städte Elsdorf und Bergheim, im Osten an die Stadt Frechen, im Südosten an die Stadt Hürth, im Süden an die Stadt Erftstadt sowie die Gemeinde Nörvenich und im Westen an die Gemeinde Merzenich (beide Kreis Düren).

Das nächstgelegene Oberzentrum Köln liegt Luftlinie rd. 20 km östlich der Stadt Kerpen und ist in einer Fahrzeit von rd. 30 Minuten mit dem PKW bzw. in nur rd. 12 Minuten mit dem ÖPNV zu erreichen.

Durch die Einbindung in ein dichtes Verkehrsinfrastrukturnetz verfügt die Stadt Kerpen über eine sehr hohe Verkehrszentralität. An die West-Ost verlaufende Bundesautobahn (BAB) 4 (Aachen – Eschweiler – Düren – Köln) ist die Stadt Kerpen über die Anschlussstellen Kerpen und Elsdorf, an die in Nord-Süd-Richtung verlaufende BAB 61 (Koblenz – Venlo) über die Anschlussstellen Gymnich und Türnich angebunden. Von regionaler Bedeutung ist auch die südlich parallel zur BAB 4 verlaufende B 264 (Eschweiler Düren – Frechen – Köln), die als Alternativroute zur Autobahn fungiert und dementsprechend hoch frequentiert ist. Die B 477 (Bergheim – Zülpich) verläuft ebenfalls durch das Stadtgebiet und stellt über die Anschlussstelle Elsdorf eine Anbindung an die BAB 4 her.[3] Weitere wichtige innerstädtische Erschließungsstraßen bilden die L 122, die die Ortsteile Sindorf und Kerpen verbindet sowie die L 163 im Ortsteil Horrem.
Darüber hinaus besteht Anschluss an das Schienenverkehrsnetz der Deutschen Bahn. Der modernisierte Bahnhof Horrem ist der größte Bahnhof im Kreisgebiet. Dort verkehren regelmäßig der NRW-Express (RE 1 Aachen – Paderborn), der Rhein-Sieg-Express (RE 9 Aachen – Siegen) und die Erft-Bahn (RB 38 Horrem – Bergheim – Bedburg). Im 20-Minuten-Takt halten dort zudem die S-Bahnlinien S 12 und S 13/19, die u.a. auch zum Kölner Hbf. führen. Weitere S-Bahnhaltepunkte der Linien S 13/19 (Au/Sieg – Köln Hbf – Düren) befinden sich in den Ortsteilen Sindorf und Buir.
Der ÖPNV gehört dem Verkehrsverbund Rhein-Sieg an, dessen dichtes Busliniennetz sowohl eine innergemeindliche Erschließung gewährleistet als auch eine Anbindung an die Umlandkommunen ermöglicht. Abgerundet wird das innerörtliche Nahverkehrsangebot von dem vom REVG[4] betriebenen Anruf-Sammel-Taxi (AST), das nach Bedarf an 22 über das Stadtgebiet verteilten Haltestellen verkehrt.

Auch aufgrund der sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit hat sich die Stadt Kerpen in den letzten Jahren als attraktiver Arbeitsplatz- und Wohnstandort im Kölner Ballungsraum entwickelt: Gemäß Pendleratlas Nordrhein-Westfalen 2018[5] stehen aktuell rd. 18.270 Einpendlern gut 23.900 Auspendler gegenüber, sodass sich für die Stadt Kerpen insgesamt ein negatives Pendlersaldo von rd. 5.630 Personen ergibt. Während die Wohnorte der Einpendler[6] hierbei eine relativ breite räumliche Streuung aufweisen, fokussieren sich die Auspendlerströme[7] stark auf das nahegelegene Oberzentrum Köln.

[3] Auf Höhe Blatzheim verlaufen die beiden Bundesstraßen auf einem rd. 1 Kilometer langen Teilstück deckungsgleich.

[4] Rhein-Erft-Verkehrsgesellschaft

[5] IT.NRW

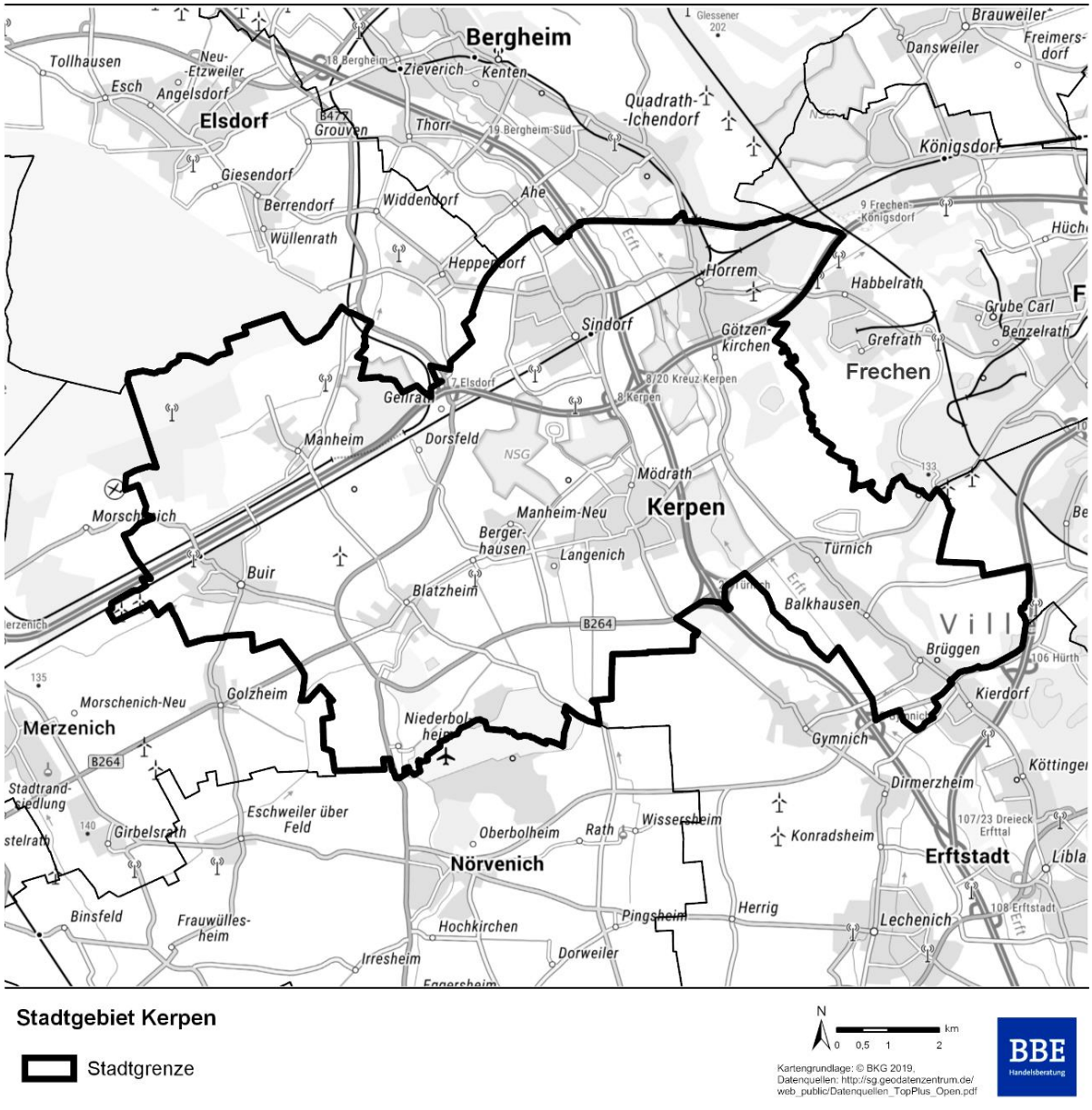
[6] v.a. Köln (15 %), Bergheim (11 %), Erftstadt (6 %), Elsdorf (5 %), Frechen (4 %)

[7] v.a. Köln (40 %), Bergheim (10 %), Frechen (8 %), Hürth (4 %), Erftstadt (4 %)

2.2 Siedlungsstruktur

In der Stadt Kerpen leben aktuell rd. 68.700 Einwohner, die sich auf insgesamt 12 Stadtteile verteilen.[8] Die größten Stadtteile sind Sindorf mit rd. 18.400 Einwohnern, Kerpen[9] mit rd. 16.700 Einwohnern und Horrem[10] mit knapp 14.000 Einwohnern. Die drei Stadtteile sind laut Flächennutzungsplan der Stadt Kerpen auch als Siedlungsschwerpunkte vorgesehen.

Karte 2: Stadtgebiet Kerpen



Stadtgebiet Kerpen

Stadtgrenze

N

0 0,5 1 2 km

Kartengrundlage: © BKG 2019, Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

Quelle: Eigene Darstellung

8 Stadt Kerpen, Stand 2019

9 inkl. Mödrath

10 inkl. Neu-Bottenbroich

In den im südöstlichen Stadtgebiet gelegenen, bandförmig ineinander übergehenden Stadtteilen Türnich / Balkhausen / Brüggen leben insgesamt rd. 10.800 Einwohner. Im westlichen Stadtgebiet nehmen die Stadtteile Buir, Blatzheim und Manheim (alt) mit insgesamt rd. 7.500 Einwohnern jeweils Solitärlagen im Siedlungsraum ein, wobei Buir mit rd. 3.900 Einwohnern den größten Einwohnerbestand aufweist.

Bei der lokalen Siedlungsstruktur ist zu berücksichtigen, dass der im nordwestlichen Stadtgebiet gelegene Ort Manheim infolge des heranrückenden Braunkohletagebaus Hambach an einen neuen Standort westlich von Kerpen umgesiedelt worden ist.[11] In Manheim-neu leben aktuell bereits rd. 1.300 Einwohner. Demgegenüber ist die Einwohnerzahl von Alt-Manheim von rd. 1.700 Einwohnern Anfang der 2.000er Jahre auf nun noch 50 Einwohner gesunken.

Tabelle 1: Aktuelle Einwohnerzahlen von Kerpen nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner[1)]	
	abs.	in %
Sindorf	18.416	27
Kerpen	15.487	23
Horrem	13.027	19
Brüggen	4.819	7
Buir	3.905	6
Blatzheim	3.553	5
Türnich	3.472	5
Balkhausen	2.523	4
Manheim-neu	1.304	2
Mödrath	1.218	2
Neu-Bottenbroich	935	1
Manheim-alt	50	< 1
Stadt Kerpen insgesamt	**68.709**	**100**

[1)] Quelle: Stadt Kerpen, Verteilung auf die Stadtteile 2019; Rundungsdifferenzen möglich

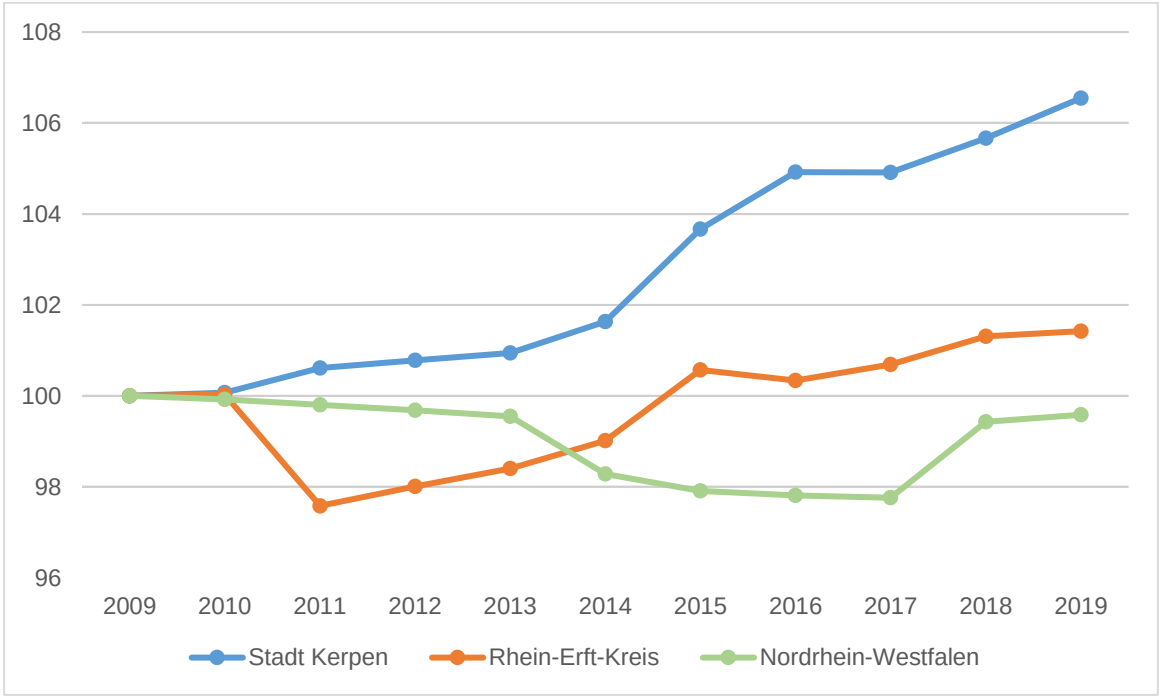
Insgesamt weist Kerpen somit eine polyzentrische Siedlungsstruktur auf, bei der die einzelnen Siedlungsbereiche durch ausgeprägte topographische (z.B. landwirtschaftliche Nutzflächen, Waldflächen) wie städtebauliche (z.B. Autobahnen) Zäsuren voneinander getrennt sind.

[11] Die Kohlekommission hat sich in ihrem Anfang 2019 vorgelegten Bericht zum Kohleausstieg für den Erhalt des Hambacher Forstes ausgesprochen: So hält es die Kommission "für wünschenswert, dass der Hambacher Forst erhalten bleibt." Für diesen Fall ist davon auszugehen, dass auch die Ortslage Manheim bergbautechnisch nicht mehr in Anspruch genommen wird, wenngleich dort der Großteil des Gebäudebestands bereits zurückgebaut worden ist.

2.3 Demografische Entwicklung

Dass sich die Stadt Kerpen als attraktiver Wohnstandort von hoher Wohnqualität im Einzugsgebiet von Köln zunehmender Beliebtheit erfreut, zeigt sich auch in der Bevölkerungsentwicklung der vergangenen zehn Jahre. So ist für den Zeitraum 2009 bis 2019 eine Zunahme der Bevölkerung um mehr als sechs Prozentpunkte zu beobachten. Damit fällt die Entwicklung in Kerpen deutlich positiver aus als im Rhein-Erft-Kreis (+ rd. 2 %) bzw. dem Land NRW (- < 1 %).

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung in der Stadt Kerpen und Vergleichsräumen 2009-2019 (2009 = 100 %)



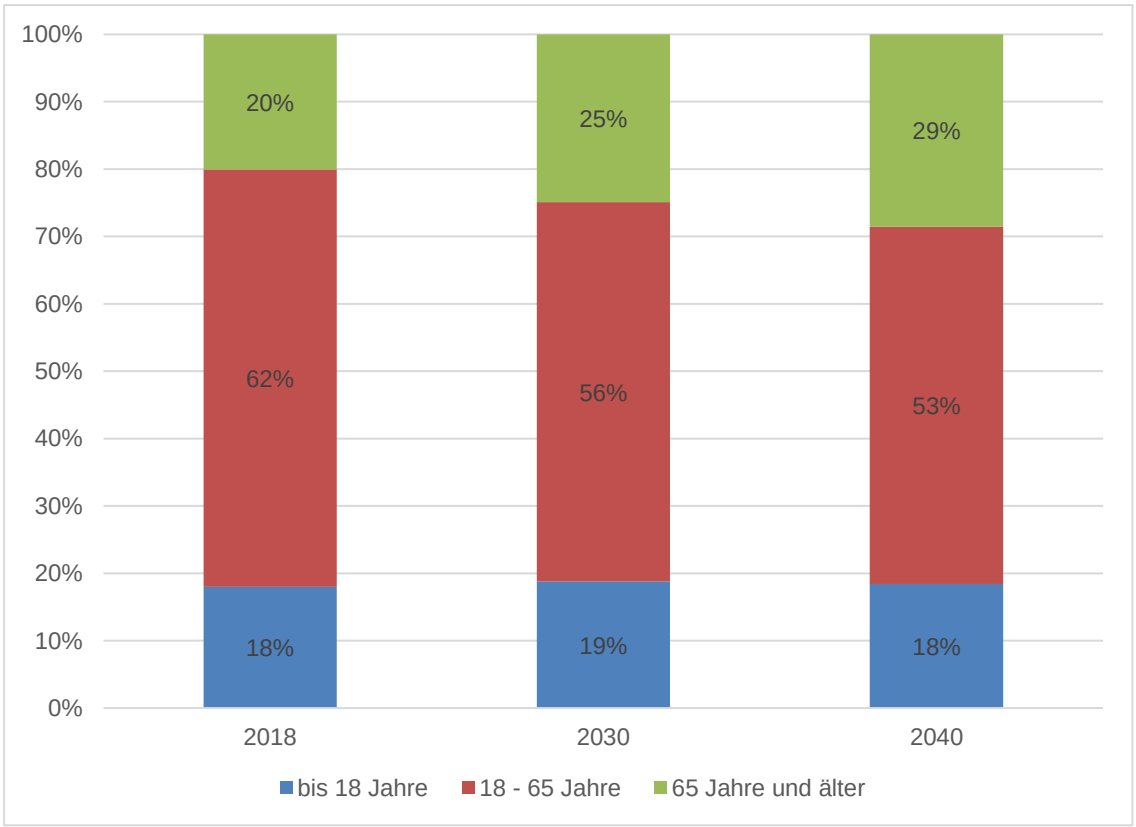
Quelle: Statistisches Landesamt NRW; Landesdatenbank NRW eigene Darstellung

Die positive Bevölkerungsentwicklung des letzten Jahrzehnts wird sich auch in Zukunft weiter fortsetzen, allerdings auf niedrigerem Niveau. So geht die amtliche Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes NRW für den Zeitraum von 2019 bis 2040 von einem relativen Bevölkerungswachstum von etwa einem Prozentpunkt aus. Die zukünftige demographische Entwicklung der Stadt Kerpen ist demnach als stabil zu bezeichnen.

Allerdings geht die Stadt Kerpen in ihrer eigenen Wohnbedarfsprognose von einem deutlich stärkeren Wachstum aus, das die amtliche Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2030 bereits um rd. vier Prozent überzeichnet.[12]

Neben der leicht wachsenden Bevölkerungszahl werden sich in Folge des demografischen Wandels aber auch deutliche Verschiebungen in der Alterszusammensetzung der Bevölkerung vollziehen. Während der Anteil der Personen unter 18 Jahren hierbei im Zeitverlauf nahezu konstant bleibt, wird der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter (18 – 65 Jahre) perspektivisch deutlich abnehmen. Hier prognostiziert das Statistische Landesamt ausgehend von rd. 62 % im Jahr 2018 eine Abnahme um rd. 6 Prozentpunkte bis 2030 und um weitere 3 Prozentpunkte auf dann nur noch rd. 53 % im Jahr 2040. Gleichzeitig wird somit der Anteil in der Altersgruppe der 65-Jährigen und älter von rd. 20 % auf zukünftig rd. 29 % im Jahr 2040 stark ansteigen.

Abbildung 2: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Kerpen in den Jahren 2018, 2030 und 2040 im Vergleich



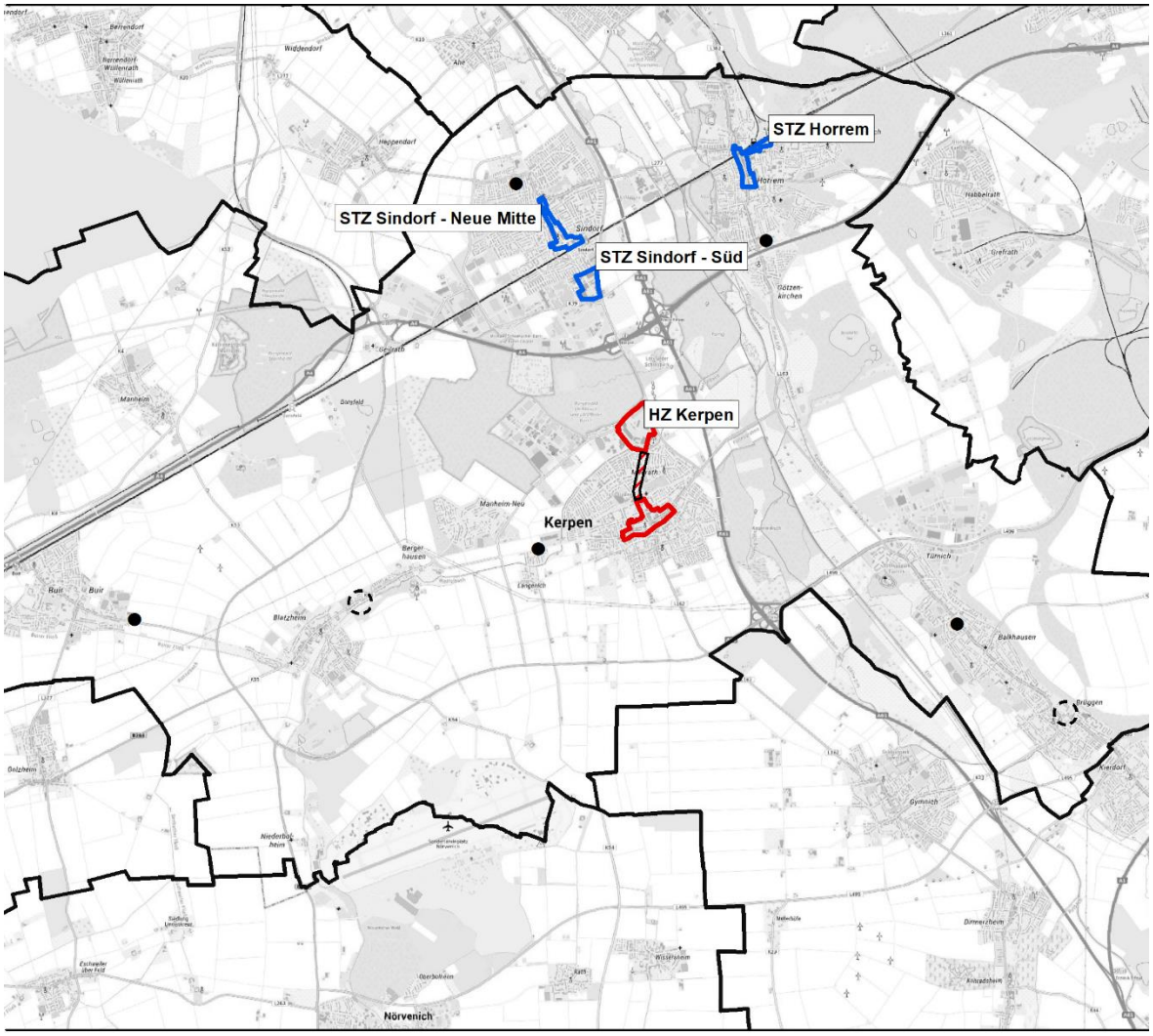
Quelle: Statistisches Landesamt NRW- Gemeindemodellrechnung (Basis); eigene Berechnung und Darstellung

[12] Stadt Kerpen – Kommunales Handlungskonzept Wohnen 2030; Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH; Oktober 2018

2.4 Kernaussagen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes 2008

Entsprechend der polyzentrischen Siedlungsstruktur werden im **Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen** (2008) vier zentrale Versorgungsbereiche definiert, die aufgrund ihres Angebotsspektrums unterschiedliche Versorgungsfunktionen übernehmen.

Karte 3: Standortkonzept Stadt Kerpen – EHK 2008



Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Kerpen

- Hauptzentrum (HZ)
- Stadtteilzentrum (STZ)
- Nutzungskorridor Sindorfer Str./Hahnenstraße

Ergänzende Nahversorgungsstandorte

- Bestand
- Potenzial

N

0 625 1.250 2.500 Meter

Kartengrundlage: © BKG 2019,
Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

Quelle: BBE-Darstellung 2020

Dabei wird dem bipolaren Hauptzentrum der Stadt Kerpen – bestehend aus dem Ortszentrum (südlicher Teil) und dem Bereich „Am Falder/Auf dem Bürrig“ (nördlicher Teil)[13] – eine gesamtstädtische, mittelzentrale Versorgung zugewiesen, das von den Stadtteilzentren Sindorf „Neue Mitte“ und „Sindorf-Süd“ sowie dem Stadtteilzentrum Horrem ergänzt wird.[14]

Die wohnortnahe Grundversorgung wird darüber hinaus von mehreren, über das Stadtgebiet verteilten „Nahversorgungsstandorten“ wahrgenommen. Für die einzelnen Stadtteile werden diese in Kapitel 5.3 des Einzelhandelskonzepts dargestellt. Im Einzelnen handelt es sich hierbei um folgende Anbieter/ Standorte:

- Kerpen-Langenich, Stiftsstraße (u.a. Rewe/ ehem. Extra, Aldi),
- Sindorf-Nord, Am Wasserwerk (Edeka, Norma),
- Kerpen-Götzenkirchen, Hauptstraße (Rewe/ ehem. Extra, Aldi),
- Kerpen-Türnich, Marktplatz (Rewe) sowie
- Kerpen-Buir, Steinweg (Edeka, Aldi)

Daneben wird an den beiden Standorten Kerpen-Brüggen, Heerstraße (ehem. Edeka) und Kerpen-Blatzheim eine ergänzende Nahversorgung vorgeschlagen.

2.5 Regionale Wettbewerbssituation

Die Kolpingstadt Kerpen steht neben den weit in die Region ausstrahlenden Angebotsstrukturen des rd. 20 km östlich gelegenen Oberzentrums Köln vor allem mit den umliegenden Grund- und Mittelzentren in Wettbewerbsbeziehungen. Die wesentlichen Wettbewerbsstandorte werden im Folgenden kurz vorgestellt.

Mit deutlichem Abstand der wichtigste regionale Einzelhandelsstandort in der Umgebung von Kerpen ist das Stadtzentrum des rd. 20 km östlich gelegenen **Oberzentrums Köln**. Die Hauptgeschäftslagen der City befinden sich in den Bereichen Hohe Straße und Schildergasse bzw. der Breite Straße, wo auch regelmäßig die höchsten Passantenfrequenzen gemessen werden. Insgesamt verfügt die Innenstadt von Köln über ein Verkaufsflächenangebot von mehr als 380.000 m².[15] Magnetbetriebe sind neben den beiden Galeria-Karstadt-Kaufhof-Warenhäusern eine Vielzahl an Textilkaufhäusern (u.a. Primark, TK Maxx,

[13] Hierfür wird im Folgenden die Begrifflichkeit des „Erft-Karrees“ verwendet.

[14] Sowohl der nördliche Teil des bipolaren Hauptzentrums als auch das Stadtteilzentrum Sindorf-Süd sind seinerzeit in ihrer jeweiligen Funktion von der Bezirksregierung nicht als zentrale Versorgungsbereiche anerkannt worden.

[15] Stadtentwicklung Köln - Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln 2010

H&M, Peek & Cloppenburg, C&A), die Elektronikfachmärkte Saturn und Media-Markt sowie die großflächigen Angebote von Apple Store, Mayersche Buchhandlung, Globetrotter, Görtz etc.

Neben der Innenstadt verfügt Köln über weitere bedeutende Einzelhandelsagglomerationen. Für die regionale Wettbewerbssituation sind dabei vor allem die verkehrlich gut erreichbaren Sondergebietsstandorte im linksrheinischen Stadtgebiet von Köln von Bedeutung. Insbesondere die Fachmarktagglomeration in Köln-Marsdorf (u.a. Decathlon, Smyth Toys, Media Markt, Obi, Möbel Roller, Polstermöbel Trösser, Globus), Köln-Godorf (u.a. Ikea, Obi) sowie der im nordwestlichen Stadtgebiet gelegene Standortbereich „Butzweiler Hof“ (Ikea mit angegliedertem „Homepark“) stellen Einzelhandelsstandorte dar, die weit über die Stadt Köln hinaus wahrgenommen werden.

Gleiches gilt für die in der unmittelbar östlich an Kerpen angrenzenden Nachbarstadt **Frechen** gelegenen Gewerbegebietslage Frechen-Euro-Park im Bereich der Europaallee. Zu den größten Einzelhandelsbetrieben gehören dort die Möbelanbieter Porta und Möbel Boss, der Bau- und Heimwerkermarkt Bauhaus, der Gartenfachmarkt Blumen Risse, der Bekleidungsmarkt Robert Ley sowie eine Intersport-Filiale. In räumlicher Nähe sind zudem der Karnevalsspezialist Deiters sowie ein Dehner Gartencenter ansässig.

Insbesondere für die in Horrem lebende Bevölkerung stellt der nur rd. 3 km nördlich in **Bergheim** Quadrath-Ichendorf gelegene „Quadra-Park“ eine nahegelegene Einkaufsalternative außerhalb des Kerpener Stadtgebiets dar. Neben den beiden Lebensmittelmärkten Aldi und Rewe sind dort mit Rossmann, Centershop, Tedi und Kik weitere Fachmärkte ansässig.

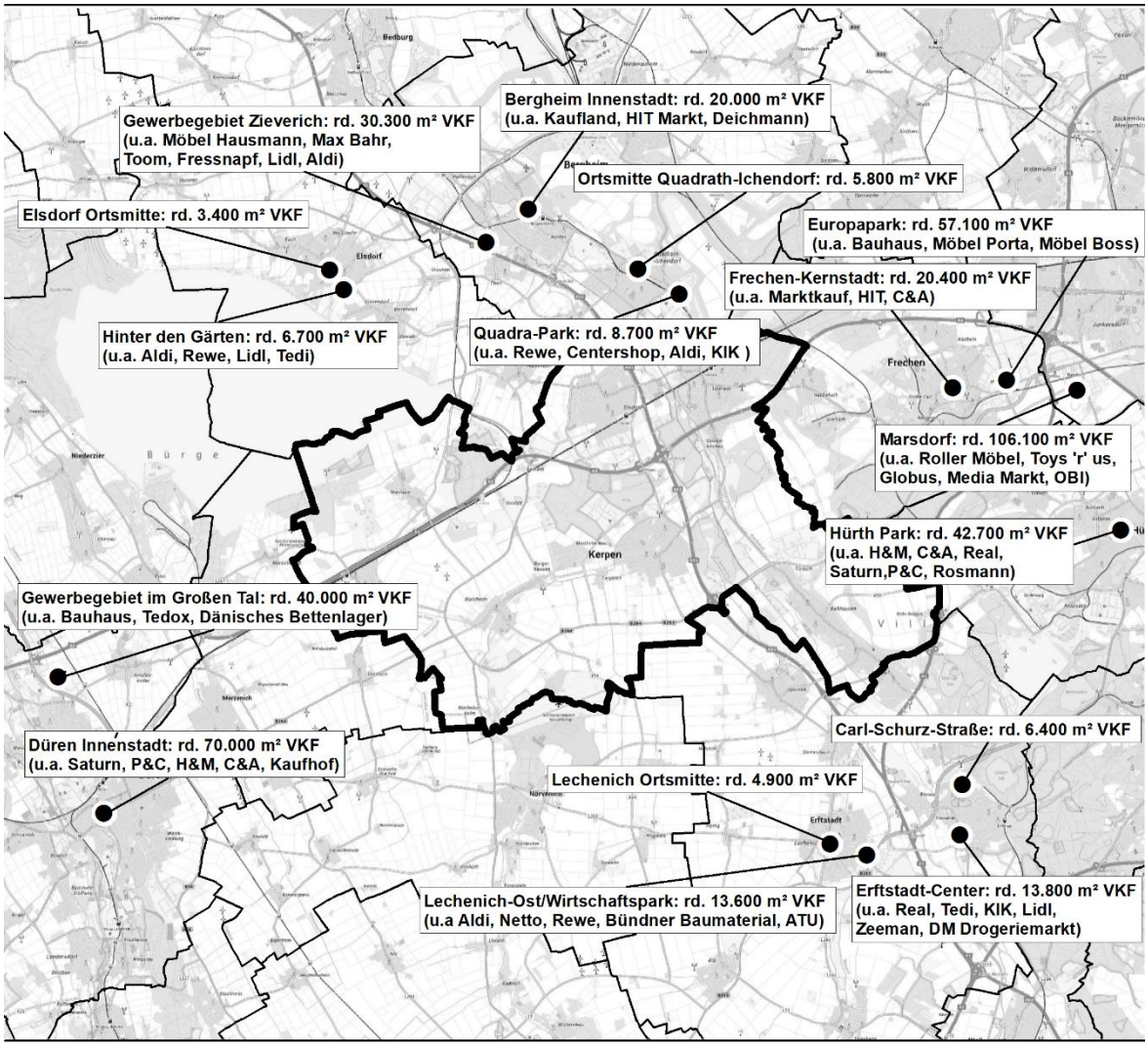
Im nördlichen Stadtgebiet von Bergheim sind im Gewerbegebiet Zieverich/ Sportparkstraße weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 30.000 m² vorzufinden. Neben dem Möbelhaus Hausmann, einem Toom Baumarkt, einem Stabilo Werkzeugfachmarkt, den beiden Lebensmitteldiscountern Aldi und Lidl zählen die Fachmärkte Dänisches Bettenlager und Fressnapf zu den prägenden Anbietern des Standorts.

Daneben hat auch das Einzelhandelsangebot der Bergheimer Innenstadt mit dem Ende 2019 eröffneten Einkaufszentrum Intro (u.a. Hit, Aldi, dm, Expert) an Attraktivität gewonnen.

Aus dem südöstlichen Siedlungsband Türnich / Balkhausen / Brüggen sind zudem die in **Erftstadt-Liblar** gelegenen Angebote an der Carl-Schurz-Straße (u.a. Rewe, Aldi) bzw. dem Erftstadt-Center (u.a. Real, Lidl, dm, Woolworth, EP: Hönig, Hagebaumarkt) in wenigen Pkw-Minuten zu erreichen.

Auch das im benachbarten Mittelzentrum **Hürth** gelegene Einkaufszentrum Hürth-Park kann aus Türnich / Balkhausen / Brüggen in kurzer Distanz (rd. 11 km) angefahren werden. Der Angebotsschwerpunkt des Einkaufzentrums mit rd. 150 Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben liegt im Fashion-Segment. Zu den größten Anbietern gehören Peek & Cloppenburg, TK Maxx, C & A und H & M.

Karte 4: Regionale Wettbewerbssituation



Quelle: Eigene Darstellung

Dominanter Einzelhandelsstandort im westlichen Umfeld von Kerpen ist das Mittelzentrum **Düren** in rd. 18 km Entfernung. Zu den größten Anbietern der insgesamt etwa 70.000 m² Verkaufsfläche umfassenden Innenstadt gehören das Warenhaus Galeria Karstadt Kaufhof, die Bekleidungsanbieter C & A, P & C und H & M sowie der Elektrofachmarkt Saturn. Der Angebotsschwerpunkt der Dürener City liegt eindeutig im Bekleidungssortiment, auf das etwa 40 % des gesamten innerstädtischen Verkaufsflächenangebotes entfällt. Auch in anderen Branchen wie z.B. Schuhe / Lederwaren, Hausrat / Glas / Porzellan / Keramik / Ge-

schenke, Unterhaltungselektronik, Heim- und Haustextilien, Spielwaren, Sportartikel, Drogeriewaren/ Parfümerie und Bücher verfügt die Dürener Innenstadt über ein umfassendes und kompetentes Angebot. Bedingt durch das vielfältige Angebotsspektrum und das ansprechende Angebotsniveau verfügt die Innenstadt von Düren über eine hohe Einkaufsattraktivität, die maßgeblich die Umlandbedeutung der Stadt Düren als Einkaufsstadt begründet. Im sonstigen Dürener Stadtgebiet sind zudem einige Angebotsstandorte von z.T. großflächigen Einzelhandelsbetrieben vorhanden, von denen insbesondere der unmittelbar an der Autobahn A 4 gelegene und dementsprechend verkehrlich gut zu erreichende Standortbereich „Im Großen Tal“ (u.a. Bauhaus, Tedox, Fahrrad Gothe) von Relevanz sein dürfte.

Die Stadt Kerpen wird demnach von einer Vielzahl nahegelegener und verkehrlich sehr gut zu erreichender Angebotsstandorte umgeben, die allesamt limitierenden Einfluss auf das örtliche Einzelhandelsangebot nehmen werden.

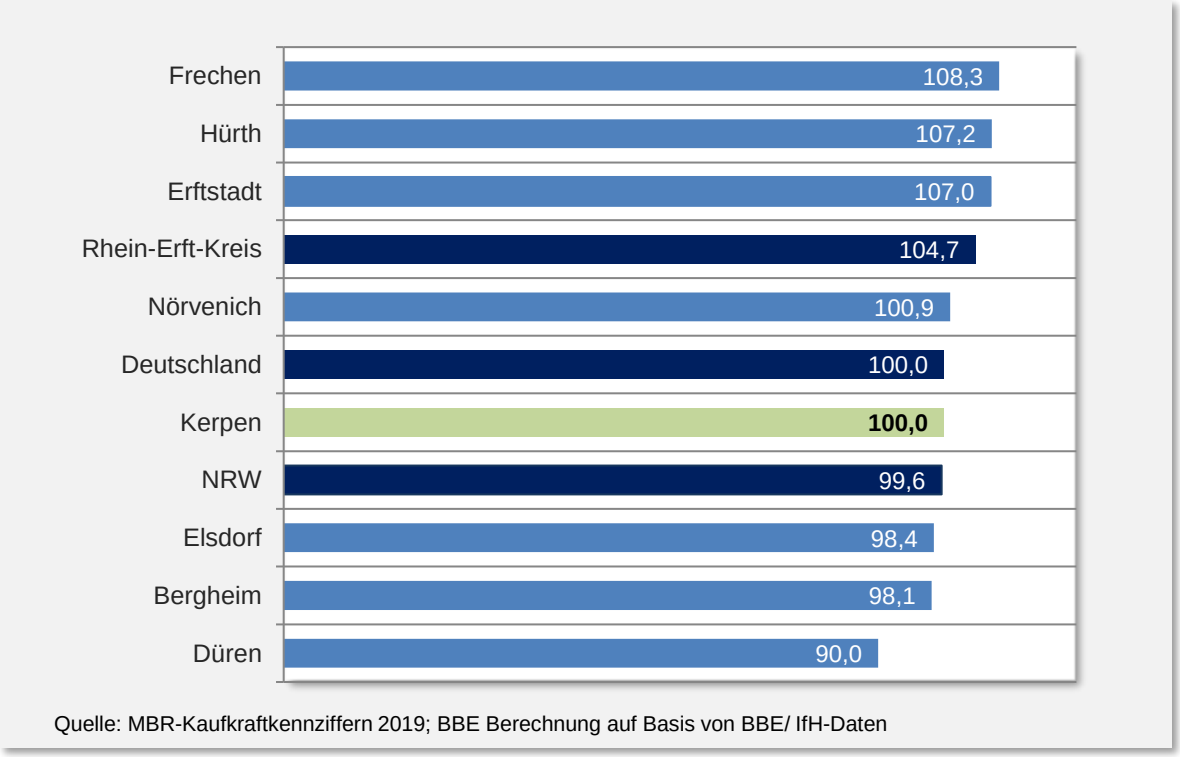
3 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Stadt Kerpen

Zur Berechnung des einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens werden die privaten Verbrauchsausgaben zugrunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben in Deutschland sind demnach aktuell pro Jahr und Kopf insgesamt 6.546 € einzelhandelsrelevant.[16]

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Kerpen beläuft sich auf 100,0 und liegt demnach genau auf Bundesniveau.

Wie der nachstehenden Abbildung entnommen werden kann, rangiert das Kaufkraftniveau damit auch im regionalen Vergleich im Mittelfeld: Während insbesondere die Umlandkommunen Frechen, Hürth und Erftstadt über deutlich höhere Kaufkraftwerte verfügen, fällt das Kaufkraftniveau in den nördlich angrenzenden Nachbarstädten Elsdorf und Bergheim um rd. zwei Prozentpunkte niedriger aus.

Abbildung 3: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Kerpen und in Nachbarkommunen



Quelle: MBR-Kaufkraftkennziffern 2019; BBE Berechnung auf Basis von BBE/ IfH-Daten

[16] Quelle: IfH Institut für Handelsforschung, Brancheninformationssystem 2020 (Marktvolumina 2019), Ergänzungen und Berechnungen der BBE; inkl. Online-Ausgaben, unberücksichtigt bleiben u. a. die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

Tabelle 2: Kaufkraftpotenzial der Stadt Kerpen

Sortiment	Deutschland	Stadt Kerpen	
	Pro-Kopf-Ausgaben 2020	Pro-Kopf-Ausgaben 2020	Kaufkraft-potenzial
	in €	in €	in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	2.516	2.499	171,7
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	355	352	24,2
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, medizinische, orthopädische Artikel, Hörgeräte	722	710	48,8
Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf	201	198	13,6
Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere	57	56	3,9
Bekleidung, Wäsche	531	539	37,0
Schuhe, Lederwaren	120	123	8,4
Sport-, Campingartikel	112	114	7,8
Bücher, Zeitschriften	101	100	6,9
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	81	80	5,5
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	96	102	7,0
Möbel	365	378	26,0
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	61	60	4,2
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	22	22	1,5
Heimtextilien, Gardinen	23	23	1,6
Bettwaren	38	38	2,6
Lampen und Leuchten	32	32	2,2
Elektrogeräte	110	110	7,5
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom., Foto	372	373	25,6
Optik, Uhren, Schmuck	128	130	8,9
Bau- und Heimwerkerbedarf	233	230	15,8
Farben, Bodenbeläge, Teppiche	80	79	5,4
Fahrräder, Fahrradzubehör	79	81	5,6
Autozubehör	54	56	3,9
Sonstiger Einzelhandel**	57	57	3,9
Gesamt	**6.546**	**6.543**	**449,6**

* Glas, Porzellan, Keramik
** u. a. Antiquitäten, Kunstgegenstände, Briefmarken/ Münzen, Kinderwagen
Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IfH-Daten und unter Verwendung der sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern (Datenstand: 2019)

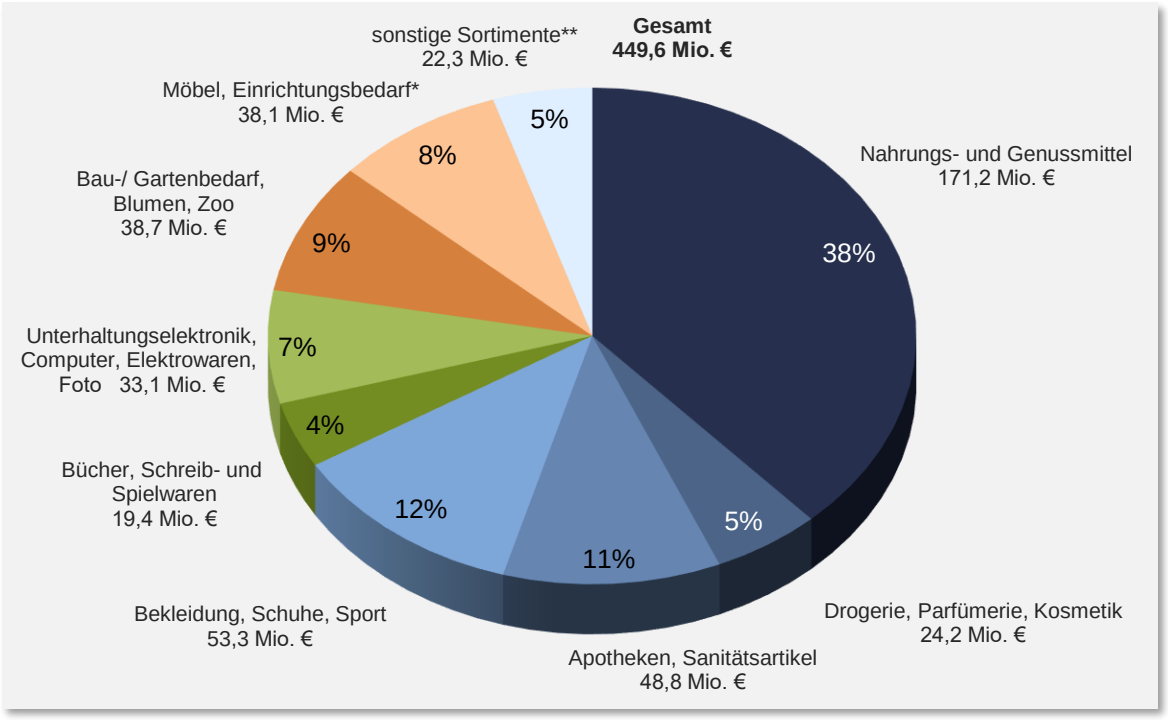
Für die Stadt Kerpen ergeben sich unter Beachtung des örtlichen Kaufkraftniveaus jährliche Pro-Kopf-Ausgaben in Höhe von 6.543 €. Multipliziert mit der vorhandenen Einwohnerzahl lässt sich aktuell ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Höhe von rd. 450 Mio. € errechnen.

Bei der Betrachtung des Kaufkraftpotenzials nach Warengruppen ist für die Kolpingstadt Kerpen festzustellen, dass mit rd. 38 % bzw. rd. 171 Mio. € das mit deutlichem Abstand größte Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel vorhanden ist. Rechnet man Drogeriewaren und pharmazeutische Artikel[17] hinzu, zeigt sich, dass mit rd. 54 % mehr als die Hälfte des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials auf nahversorgungsrelevante Warengruppen entfällt.

Für die Leitbranchen Bekleidung/ Schuhe und Sport sowie Unterhaltungselektronik/ Elektrowaren stehen im Stadtgebiet insgesamt rd. 86 Mio. € Kaufkraft (knapp 20 %) zur Verfügung. Auf Bücher/ Schreib- und Spielwaren entfallen rd. 19 Mio. €.

Die jährlichen Ausgaben für Bau- und Gartenbedarf sowie Möbel und Einrichtungszubehör belaufen sich auf jeweils rd. 38 – 39 Mio. € bzw. rd. 8 – 9 %. Das Kaufkraftpotenzial in den sonstigen Warengruppen umfasst etwa 22 Mio. € und damit rd. 5 % des Gesamtvolumens (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 4: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten

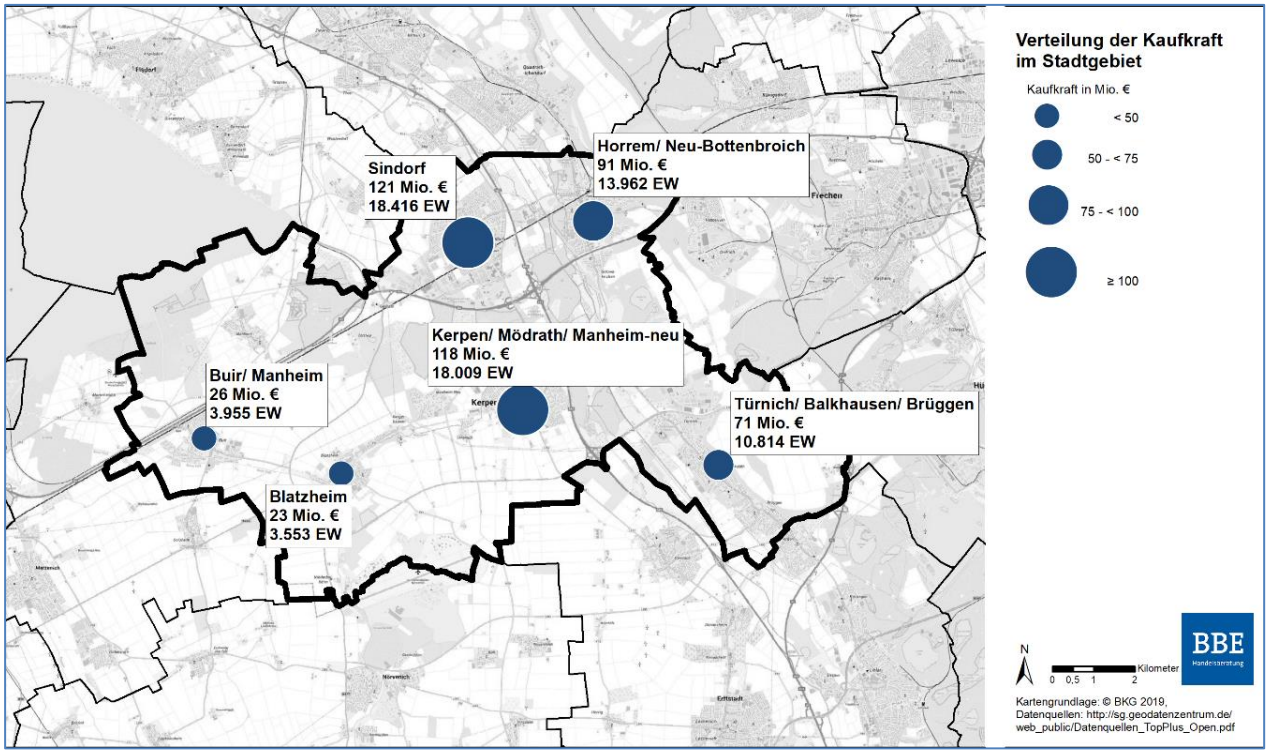


* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen
** Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst/ Antiquitäten

[17] pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel

Dabei verteilt sich die vorhandene Kaufkraft entsprechend der Bevölkerungsschwerpunkte innerhalb des Kerpener Stadtgebietes. Besonders hohe Kaufkraftwerte verzeichnen demnach die drei um das Autobahnkreuz gelegenen Siedlungsschwerpunkte Sindorf (rd. 121 Mio. €), Kerpen[18] (rd. 118 Mio. €) und Horrem[19] (rd. 91 Mio. €). Im südöstlichen Siedlungsband der ineinander übergehenden Ortslagen Türnich, Balkhausen und Brüggen stehen insgesamt rd. 71 Mio. € zur Verfügung. Die solitär im Westen gelegenen Stadtteile Buir[20] und Blatzheim verfügen mit Volumina zwischen rd. 23 – 26 Mio. € über entsprechend geringere Kaufkraftplattformen.

Karte 5: Räumliche Verteilung der Kaufkraft



Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung

[18] inkl. Mödrath und Manheim-neu

[19] inkl. Neu-Bottenbroich

[20] inkl. Manheim

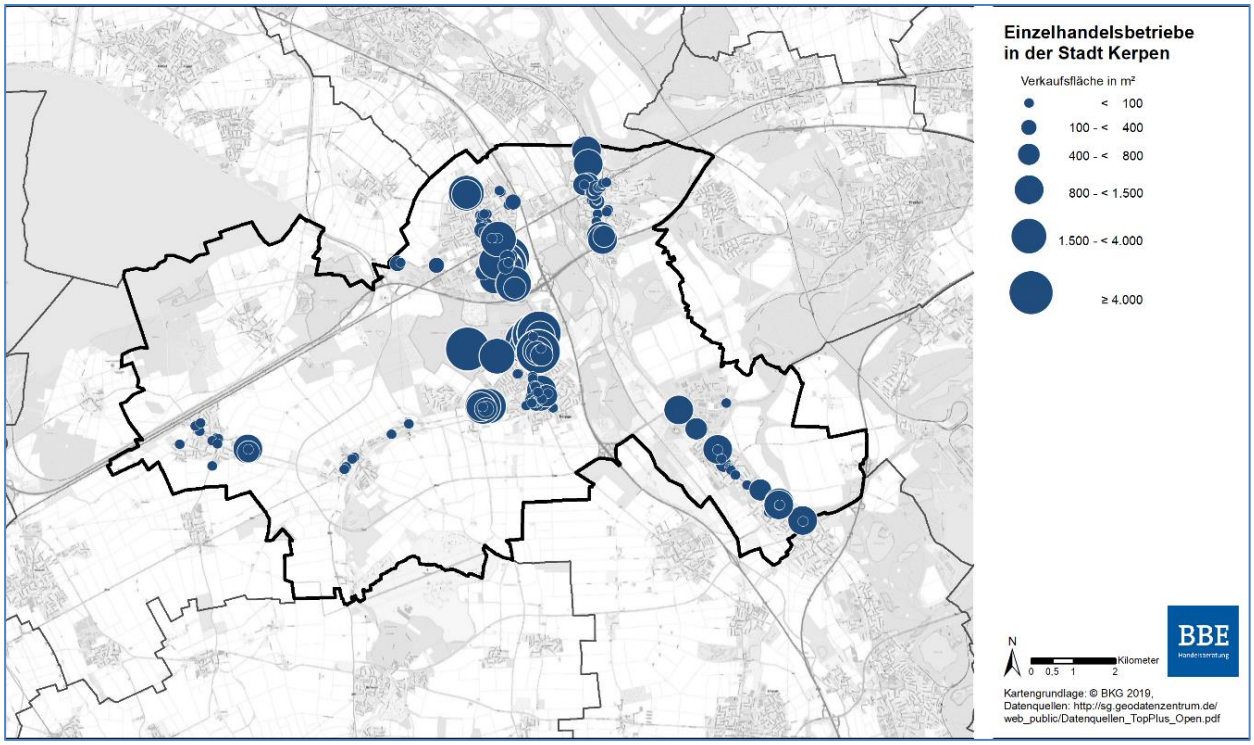
4 Einzelhandelssituation in der Stadt Kerpen

4.1 Überblick

Im Rahmen der Betriebsstättenerhebung sind im Sommer 2020 die Verkaufsflächen (VKF) aller in der Kerpen ansässigen Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe[21] einschließlich der Apotheken und Tankstellen-Convenience-Shops[22], differenziert nach Warengruppen, erfasst worden.

Anschließend wurden unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern die Umsatzleistungen der Einzelhandelsbetriebe warengruppenspezifisch eingeschätzt.

Karte 6: Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Kerpen



Quelle: Eigene Darstellung

[21] Als Einzelhandelsbetriebe werden hier und im Folgenden diejenigen Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Der Gruppe der Ladenhandwerksbetriebe sind die Betriebe des Bäckerei- und Konditorenhandwerks sowie die Metzgereien zuzuordnen. Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handwerks, des Handels mit Mineralölerzeugnissen (außer größeren Verkaufsräumen in Tankstellen) und ähnlichen Waren.

[22] Als Tankstellen-Convenience-Shops werden diejenigen Verkaufsstellen der Tankstellenbetriebe erfasst, die Einzelhandelswaren in Verkaufsräumen anbieten.

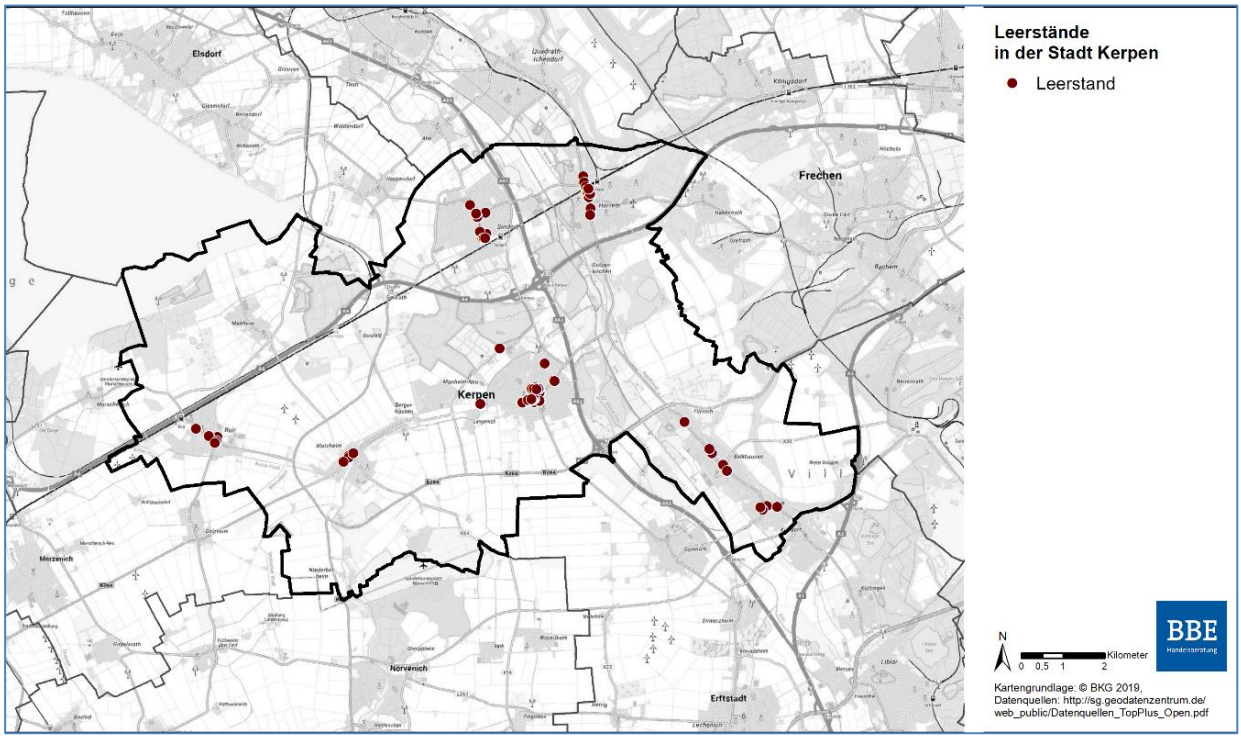
Demnach gibt es im Stadtgebiet derzeit insgesamt

- **292 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe**, die zusammen über eine
- **Verkaufsfläche von rd. 126.250 m²** verfügen und einen
- **Gesamtumsatz von ca. 426 Mio. €** erwirtschaften.

Zusätzlich waren zum Erhebungszeitpunkt 74 leerstehende Ladenlokale[23] vorhanden, wobei es sich hierbei überwiegend um sehr kleinteilige Mieteinheiten handelt. Etwa die Hälfte befindet sich in den drei Ortsmitten von Kerpen, Sindorf und Horrem und dokumentiert das bundesweit zu beobachtende Abschmelzen gewachsener Versorgungsstrukturen in Mittelstädten – der verbleibende Rest verteilt sich über das gesamte Stadtgebiet, ohne dass weitere Schwerpunkte zu erkennen sind.

Bei der mit Abstand größten Leerstandsfläche handelt es sich um die soeben erst geschlossene Fressnapf-Filiale im Einkaufszentrum Langenich, die aufgrund der attraktiven Verbundlage aber ohne Probleme wiedervermietet werden dürfte.

Karte 7: Verteilung der Leerstände in der Stadt Kerpen



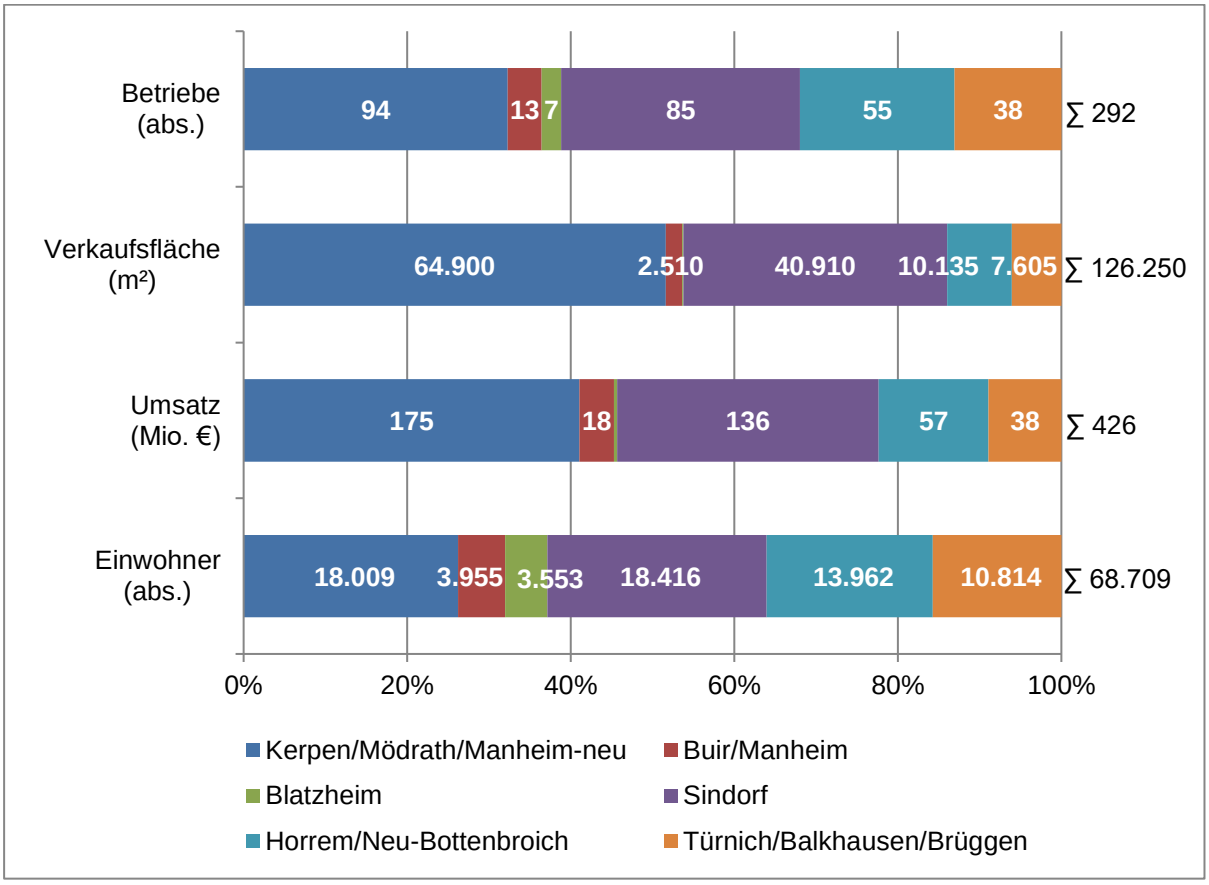
Quelle: Eigene Darstellung

[23] Als Leerstand erhoben wurde jedes leerstehende Ladenlokal, das grundsätzlich durch einen Einzelhandelsbetrieb genutzt werden könnte, unabhängig von der ehemaligen Nutzungsart.

4.2 Einzelhandelsausstattung nach Teilräumen

Wie Karte 6 zu entnehmen ist, konzentriert sich der **Einzelhandelsbesatz** entsprechend dem vorhandenen Siedlungsgefüge im Wesentlichen auf die vier Siedlungsschwerpunkte Kerpen, Sindorf, Horrem und Türnich / Balkhausen / Brüggen. Eine wesentlich kleinere Zahl an Einzelhandelsbetrieben ist darüber hinaus in den Stadtteilen Buir und Blatzheim zu verzeichnen. In Manheim und Manheim-neu sind dagegen keine Ladengeschäfte (mehr) vorzufinden.

Abbildung 5: Übersicht Strukturdaten nach Standortbereichen



Quelle: BBE-Darstellung 2020; Rundungsdifferenzen möglich

Hinsichtlich der vorhandenen **Verkaufsfläche** ist der Stadtteil Kerpen mit knapp 65.000 m² bzw. etwas mehr als der Hälfte des gesamtstädtischen Verkaufsflächenbestands als eindeutiger Angebotsschwerpunkt auszumachen. Mit rd. 41.000 m² ist etwa ein Drittel des Gesamtverkaufsflächenbestandes dem Stadtteil Sindorf zuzurechnen. Es folgen bereits mit deutlichem Abstand Horrem mit rd. 8 % bzw. die südöstlichen Ortslagen Türnich, Balkhausen und Brüggen mit insgesamt rd. 6 %. Die Verkaufsfläche in den westlichen Ortslagen Buir und Blatzheim sind mit rd. 2 % deutlich untergeordnet.

Tabelle 3: Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze nach Standortbereichen

Stadtteil/ Standortbereich	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m²	in %	in Mio. €	in %
Kerpen/Mödrath/Manheim-neu, davon	**94**	**32**	**64.900**	**51**	**175**	**41**
Hauptzentrum Kerpen nördl. Teil	*25*	*9*	*40.990*	*32*	*100*	*23*
Hauptzentrum Kerpen südl. Teil	*48*	*16*	*7.400*	*6*	*36*	*8*
Einkaufszentrum Langenich	*10*	*3*	*7.010*	*6*	*25*	*6*
Gewerbegebiet Dickbusch	*2*	*1*	*7.500*	*6*	*9*	*2*
Sonstige Lagen Kerpen	*9*	*3*	*2.000*	*2*	*5*	*1*
Sindorf, davon	**85**	**29**	**40.910**	**32**	**136**	**32**
Stadtteilzentrum Neue Mitte Sindorf	*30*	*10*	*4.755*	*4*	*31*	*7*
Stadtteilzentrum Sindorf Süd	*32*	*11*	*26.300*	*21*	*73*	*17*
Nahversorgungsstandort Wasserwerk	*3*	*1*	*2.560*	*2*	*10*	*2*
Gewerbegebiet Europarc/ Dickenbuschfeld West/ Ost	*8*	*3*	*5.975*	*5*	*18*	*4*
Sonstige Lagen Sindorf	*12*	*4*	*1.320*	*1*	*4*	*1*
Horrem, davon	**55**	**19**	**10.135**	**8**	**57**	**13**
Stadtteilzentrum Horrem	*40*	*14*	*2.710*	*2*	*19*	*5*
Nahversorgungsstandort Horrem Süd	*4*	*1*	*3.250*	*3*	*20*	*5*
Sonstige Lagen Horrem	*11*	*4*	*4.175*	*3*	*18*	*4*
Buir/ Manheim, davon	**13**	**4**	**2.510**	**2**	**18**	**4**
Nahversorgungsstandort Buir	*3*	*1*	*2.120*	*2*	*14*	*3*
Sonstige Lagen Buir	*10*	*3*	*390*	*< 1*	*4*	*1*
Blatzheim	**7**	**2**	**190**	**< 1**	**2**	**< 1**
Türnich/ Balkhausen/ Brüggen	**38**	**13**	**7.605**	**6**	**38**	**9**
Stadt Kerpen gesamt	**292**	**100**	**126.250**	**100**	**425,5**	**100**

Quelle: Eigene Erhebungen und Prognosen; Verkaufsflächen auf jeweils 5 m² gerundet; Rundungsdifferenzen möglich; Bezeichnung/ Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche/ Nahversorgungsstandorte gem. Einzelhandelskonzept 2008

Nach eigenen Prognosen[24] beläuft sich der gesamtstädtische Einzelhandelsumsatz auf insgesamt rd. 426 Mio. € pro Jahr. Entsprechend der vorab dargestellten Verteilung des lokalen Verkaufsflächenbestands

[24] Den Umsatzschätzungen der BBE Handelsberatung GmbH liegen detaillierte Vor-Ort-Recherchen zu Grunde, die – ausgehend von betriebsformen- bzw. betreiberspezifischen Durchschnittswerten – weitere relevante Einflussfaktoren berücksichtigen (u.a. das ansprechbare Kaufkraftvolumen, die Wettbewerbssituation, die Attraktivität der Anbieter, die Verkaufsflächendimensionierung, die Stellplatzsituation etc.) und in die jeweilige Umsatzprognose miteinstellen.

liegt auch der Umsatzschwerpunkt in Kerpen (175 Mio. €/ rd. 41 %) bzw. Sindorf (rd. 136 Mio. €/ rd. 32 %). Es folgen Horrem mit rd. 57 Mio. € bzw. 13 % und Türnich/ Balkhausen/ Brüggen mit rd. 38 Mio. € bzw. 9 %.

4.2.1 Stadtteil Kerpen

Innerhalb von Kerpen sind vier Angebotsschwerpunkte auszumachen, die rd. 90 % der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe bzw. rd. 97 % der lokalen Verkaufsfläche und der Umsatzleistung auf sich vereinen können.

Neben der gewachsenen Ortsmitte[25] handelt es sich hierbei um

- das Erft Karree[26],
- das Gewerbegebiet Dickbusch sowie
- das Einkaufszentrum Langenich.

Ortsmitte Kerpen

Die gewachsene Ortsmitte von Kerpen umfasst im Wesentlichen den Bereich Stiftsplatz und Stiftsstraße im Süden, die Hahnenstraße zwischen Alten Landstraße im Norden und Kirchstraße im Süden sowie die Kölner Straße bis zum Kreuzungsbereich Hahnenstraße.

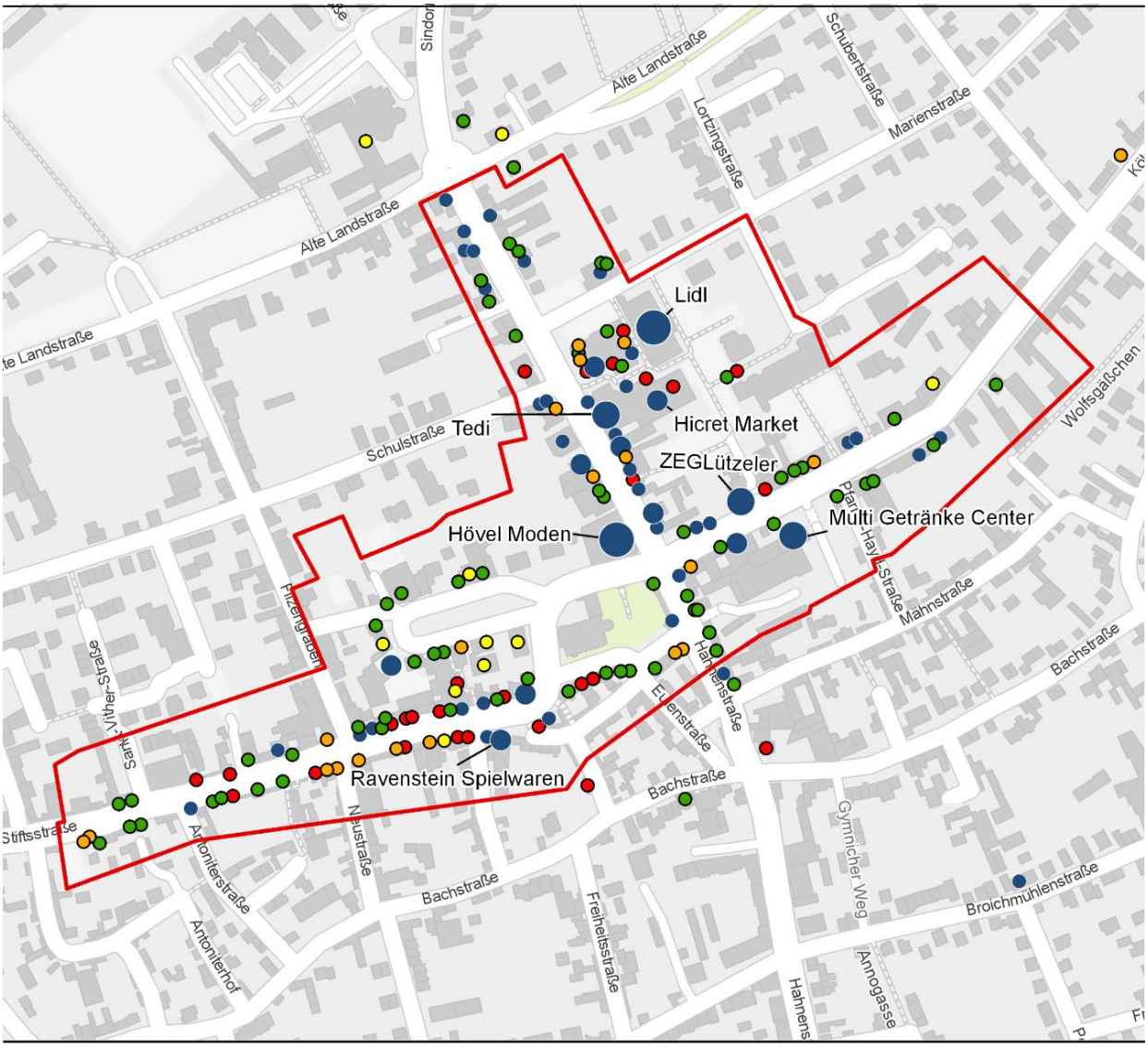
Angebunden an die umliegenden Stadtteile wird das Stadtzentrum durch die in nord-südlicher Richtung verlaufende Hahnenstraße sowie die Ost-West-Achse Stiftsstraße / Kölner Straße, so dass der Standortbereich grundsätzlich über eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit verfügt.

Innerhalb der mit dem Einzelhandelskonzept 2008 vorgenommenen räumlichen Abgrenzung befinden sich hier knapp 50 Einzelhandelsbetriebe, die eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 7.400 m² aufweisen. Seinen Angebotsschwerpunkt weist das Zentrum eindeutig bei Bekleidung/ Wäsche (rd. 26 %) und Nahrungs- und Genussmittel (rd. 24 %) auf, das im Wesentlichen von den beiden Magnetbetrieben Modehaus Hövel und Lidl vorgehalten wird. Diese beiden Anbieter sind auch die mit deutlichem Abstand größten Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Stadtzentrums – der überwiegende Teil (> 68 %) der vorhandenen Betriebe ist mit Verkaufsflächen von unter 100 m² dagegen sehr kleinteilig strukturiert.

[25] Im Einzelhandelskonzept 2008 als „Hauptzentrum Kerpen südlicher Teil“ definiert.

[26] Im Einzelhandelskonzept 2008 als „Hauptzentrum Kerpen nördlicher Teil“ definiert.

Karte 8: Angebotssituation Ortsmitte Kerpen



Quelle: eigene Darstellung

Das sonstige Einzelhandelsangebot ist als relativ breit zu charakterisieren und entfällt zumeist auf einzelne Fachanbieter (u.a. Spielwaren Ravenstein, Fahrräder Lützeler, Mayersche Buchhandlung, Sanitätshaus Schulte).

Neben Einzelhandelsbetrieben sind in der Ortsmitte von Kerpen auch eine Vielzahl an öffentlichen Einrichtungen und privaten Dienstleistungsbetrieben vorzufinden, die wesentlich zur funktionalen Durchmischung des Zentrums beitragen. Neben dem nahegelegenen Rathaus im Kreuzungsbereich von Hahnenstraße und Alte Landstraße prägen mehrere Banken, Ärzte und Gesundheitseinrichtungen, eine Postannahmestelle, Frisöre, Reisebüros, Fahrschulen etc. sowie ein vielfältiges gastronomisches Angebot die lokale Angebotsstruktur. Darüber hinaus ist mit dem an der Kölner Straße gelegenen Capitol (Theater / Kino) auch ein attraktives Kulturangebot in zentraler Lage von Kerpen vorzufinden.

Seine höchste Nutzungsdichte weist das Stadtzentrum entlang der Hahnenstraße im rd. 200 Meter langen Teilbereich zwischen der Stiftsstraße / Kölner Straße im Süden und der Marienstraße im Norden auf. Durch das straßenbegleitende Parken sowie die Stellplätze im rückwärtigen Bereich der Hahnenpassage stellt sich dieser Teilbereich auch für den motorisierten Individualverkehr sehr attraktiv dar.

Neben dem modern gestalteten Modehaus Hövel ist hier vor allem der durch den Lidl-Markt geprägte Standortbereich der „Hahnenpassage“ angebotsprägend. Für diesen Gebäudekomplex ist aktuell eine umfassende Teilmodernisierung vorgesehen, in deren Zuge u.a. der Lebensmitteldiscounter neu aufgestellt werden soll.[27] Insbesondere nach dem Wegzug des einzigen Drogeriemarktes und der Schließung der NKD-Filiale kommt der Stabilisierung dieses innerstädtisch relevanten Standortbereiches eine entsprechend hohe Bedeutung zu.

Daneben ist entlang der Hahnenstraße ein nahezu durchgängiger Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben vorzufinden, der aktuell von lediglich zwei Leerständen unterbrochen wird.

In nördlicher Richtung dünnt sich der Einzelhandelsbesatz dagegen deutlich aus und es lassen sich auch in den Erdgeschossen verstärkt Wohnnutzungen vorfinden. Gleiches gilt für das südlich des Kreuzungsbereiches gelegene Teilstück der Hahnenstraße.

Der südwestlich gelegene Stiftsplatz mit seiner zum Teil historischen Gebäudesubstanz und dem hochwertigen Baumbestand weist eine hohe städtebauliche Attraktivität auf. Hier findet freitags zwischen 8:00 und 12:00 Uhr zudem der Wochenmarkt statt. Einzelhandelsnutzung sind in diesem Teilbereich nur untergeordnet vorhanden, es dominieren öffentliche Nutzungen (Standesamt, Stadtarchiv) und publikumsintensive Dienstleistungen (Banken).

[27] vgl. u.a. https://www.ksta.de/region/rhein-erft/kerpen/discounter-stellt-plaene-vor-lidl-will-die-kerpener-hahnenpassage-umbauen-37144908

Auch entlang der südlich gelegenen Stiftsstraße sind nur (noch) wenige Einzelhandelsbetriebe vorzufinden, es dominieren Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen. Sowohl ein enger Straßenquerschnitt als auch nur wenige straßenbegleitende Stellplätze erschweren die verkehrliche Erreichbarkeit in diesem Teilbereich der Innenstadt.

Der Einzelhandel konzentriert sich hier vor allem auf den der Stiftskirche zugewandten Bereich, wo seit vielen Jahren in die örtliche Einzelhandelssituation eingebettete Betriebe (u.a. Ravenstein Spielwaren, Sanitätshaus Schultes, Brillenstudio, Eine Welt Laden) angebotsprägend sind. Insbesondere in westlicher Richtung ist in den vergangenen Jahren dagegen ein kontinuierliches Wegschmelzen der vorhandenen Nutzungen festzustellen, sodass hier inzwischen 13 Leerstände vorzufinden sind.

Die in östlicher Richtung nach Horrem bzw. Türnich / Balkhausen / Brüggen führende Kölner Straße weist ebenfalls vor allem in räumlicher Nähe zum zentralen Kreuzungsbereich verdichtete Strukturen auf. In östlicher Richtung dünnt sich der Besatz merklich aus. Die mit Abstand größten Einzelhandelsbetriebe sind hier der Fahrradanbieter „ZEG Lützeler“ sowie ein Getränkemarkt. Auch hier überwiegen demnach kleinteilige Fachangebote (u.a. Apotheke, Blumen, Optiker, Reisebüros). Der Versuch, diesen Teilbereich durch die (Wieder-)Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im rückwärtigen Bereich des Kolpinghauses zu stabilisieren, konnte in den vergangenen Jahren nicht umgesetzt werden.

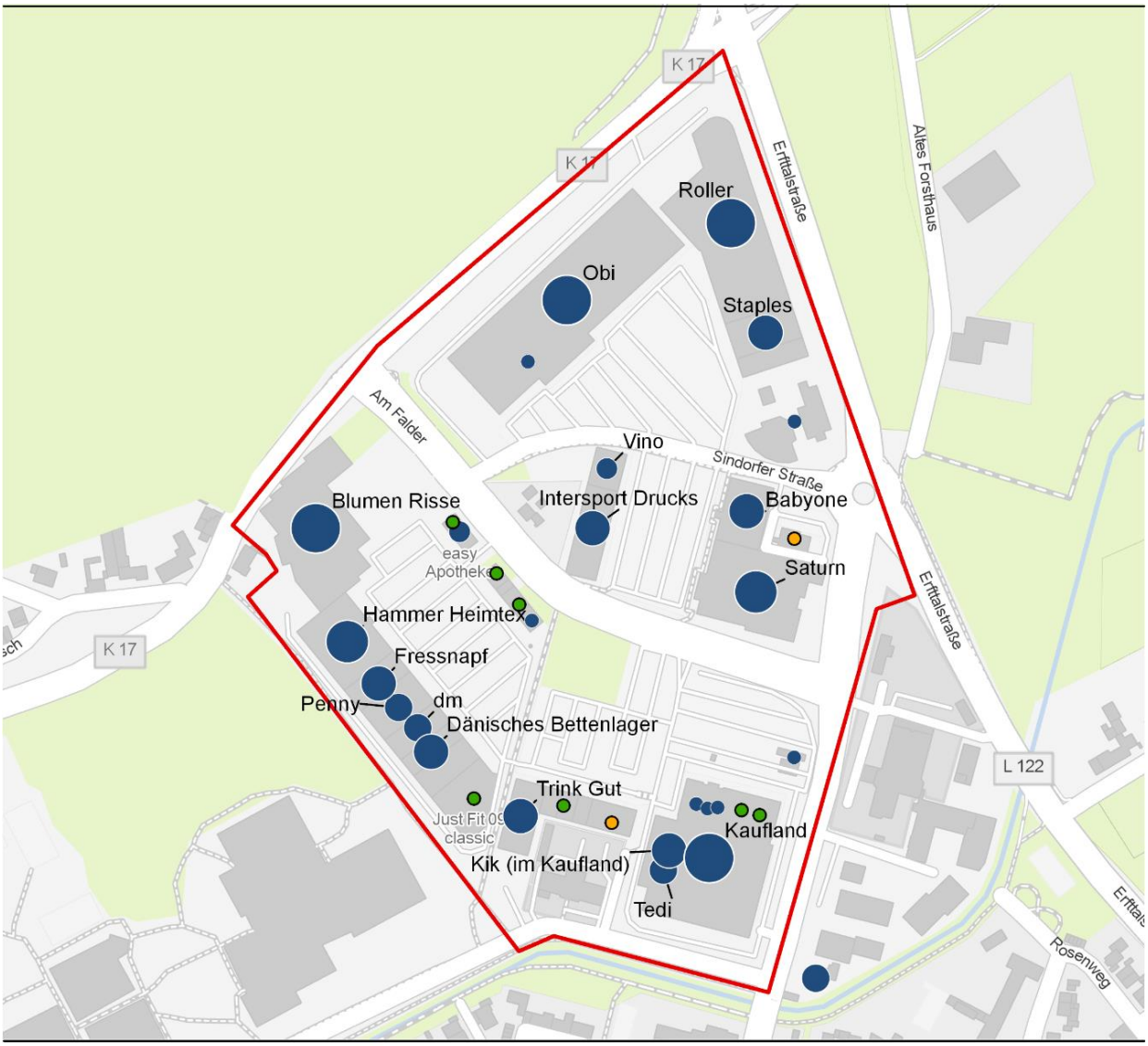
Erft Karree

Das in den Jahren 2010/ 2011 in verkehrlich gut erreichbarer Lage im nördlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Kerpen entwickelte Fachmarktzentrum bildet in Bezug auf die vorgehaltene Verkaufsfläche den größten Einzelhandelsstandort der Stadt Kerpen: Die 25 dort ansässigen Einzelhandelsbetriebe können mit knapp 41.000 m² etwa ein Drittel der städtischen Gesamtverkaufsfläche auf sich vereinen. Auch die durchschnittliche Verkaufsfläche fällt mit > 1.600 m² / Betrieb deutlich größer aus als z.B. in der gewachsenen Ortsmitte von Kerpen (rd. 155 m²/ Betrieb).[28]

Im nördlichen, über die Sindorfer Straße erschlossenen Bereich („Am Falder/ Auf dem Bürrig“) befinden sich mit Obi und Roller die beiden größten Anbieter, die von den Fachmärkten Staples, Saturn, Intersport, BabyOne und dem Weinfachhändler Vino ergänzt werden.

[28] Diesbezüglich heißt es im Einzelhandelskonzept der Stadt Kerpen aus 2008, dass dort nur diejenigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig sein sollen, die aufgrund ihrer Großflächigkeit (betriebliche Eigenart) nicht innerhalb der historischen Ortsmitte angesiedelt werden können und die in der Stadt Kerpen unterrepräsentiert sind (Bedarfserfordernis).

Karte 9: Angebotssituation Erft-Karree



Quelle: eigene Darstellung

Der südliche, maßgeblich über den Straßenzug „Am Falder“ erschlossene Bereich des Erft-Karrees wird im Wesentlichen von einem knapp 5.000 m² großen Kaufland-Verbrauchermarkt[29] sowie dem Gartencenter „Blumen Risse“ am nördlichen Ende geprägt. In dem dazwischen liegenden Gebäuderiegel sind mit den Anbietern Dänisches Bettenlager, dm, Penny, Fressnapf und Hammer Heimtex weitere Fachmärkte vorzufinden. Abgerundet wird das Einzelhandelangebot von einem Trinkgut Getränkemarkt sowie einer Filiale der „Easy Apotheke“.

Neben einem Fitnessstudio sind mit Burger King und Subway zudem zwei Systemgastronomen sowie ein Restaurant im Erft Karree ansässig.

Einkaufszentrum Langenich

Im westlichen Stadtgebiet ist mit dem Einkaufszentrum Langenich ein weiterer Fachmarktstandort im Kerpener Siedlungsgefüge vorzufinden.

Mit rd. 7.000 m² fällt die Verkaufsfläche allerdings deutlich geringer aus als am vorab dargelegten Erft-Karree. Durch seine unmittelbare Lage an der Stiftsstraße ist der Standortbereich sowohl an die umliegenden Quartiere von Kerpen / Langenich als auch an Manheim-neu und die weiter westlich gelegenen Ortslagen verkehrlich sehr gut angebunden. Über die vorgelagerte Bushaltestelle ist das Fachmarktzentrum auch in den örtlichen ÖPNV zufriedenstellend eingebunden. Der Angebotsschwerpunkt liegt mit rd. 3.500 m² eindeutig im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich, welcher vor allem auf einen modernen Rewe-Markt, eine großflächige Aldi Filiale und den Drogeriemarkt Rossmann entfällt. Das Einkaufszentrum Langenich übernimmt daher wichtige ergänzende Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche Manheim-neu, Langenich und Kerpen-West. – wenngleich der Angebotsstandort aufgrund seiner Lage im westlichen Ortseingangsbereich von Kerpen nur für einen geringen Teil der Bevölkerung auch fußläufig zu erreichen ist.

Darüber hinaus sind neben Matratzen Concord mit Takko und Kik zwei Bekleidungsfachmärkte vorhanden – eine vierte, ursprünglich von Fressnapf belegte Fachmarktfläche steht aktuell leer. Mit einer Verkaufsfläche von > 2.000 m² ist der Sonderpostenmarkt Thomas Philipps der größte Anbieter des EKZ Langenich.

Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch den Systemgastronomiebetrieb McDonalds.

[29] Zusätzlich sind auf der ersten Etage die Fachmärkte Tedi und Kik untergebracht.

Karte 10: Angebotssituation Einkaufszentrum Langenich

Quelle: eigene Darstellung

Gewerbegebiet Dickbusch

Das Gewerbegebiet liegt dezentral im Nordwesten des Stadtteils Kerpen an der Humboldtstraße. Wenngleich die Verkaufsfläche mit rd. 7.500 m² sogar geringfügig größer als am vorab dargestellten Einkaufszentrum Langenich ausfällt, sind hier mit dem SB-Möbelhaus Poco und der REUD Bodenarena lediglich zwei Einzelhandelsbetriebe ansässig - dominierend sind gewerbliche Nutzungen (u.a. Aldi Logistikzentrum, Kreuser Papier, Uniplan Messebau, Automobile Vetten).

4.2.2 Stadtteil Sindorf

Der Stadtteil Sindorf weist einen Einzelhandelsbestand von 85 Betrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt rd. 40.900 m² auf, was etwa einem Drittel des gesamtstädtischen Verkaufsflächenbestandes entspricht.

Innerhalb des Stadtteils sind folgende bedeutende Angebotsstandorte zu unterscheiden:

- Ortsmitte Sindorf[30]
- Sindorf Süd[31]
- Nahversorgungsstandort Wasserwerk
- Gewerbegebiet Europarc/ Dickenbuschfeld West/ Ost

Ortsmitte Sindorf

Die Ortsmitte von Sindorf erstreckt sich im Wesentlichen entlang eines rd. 600 Meter langen Teilstücks entlang der Kerpener Straße, beginnend in etwa mit der S-Bahntrasse im Süden bis zum Kreuzungsbereich mit „Zum Breitmaar“ im Norden. Hierbei stellt die Kerpener Straße innerhalb von Sindorf die wichtigste in Nord-Süd-Richtung verlaufende Verkehrsachse dar. Zusätzlich ist das Stadtteilzentrum über den S-Bahnhof Sindorf zu erreichen, der sich im Süden des Stadtteilzentrums befindet und dem der zentrale Bushof vorgelagert ist. Stellplätze sind entlang der Kerpener Straße (straßenbegleitend) sowie im Bereich der Thaliastraße vorzufinden.

Der vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz ist hierbei vor allem auf die Versorgung der lokalen Bevölkerung ausgerichtet – mit ihrem Einzugsgebiet über den Stadtteil hinausreichende Einzelhandelsformate sind mit Ausnahme einer Action-Filiale (s.u.) nicht vorhanden.

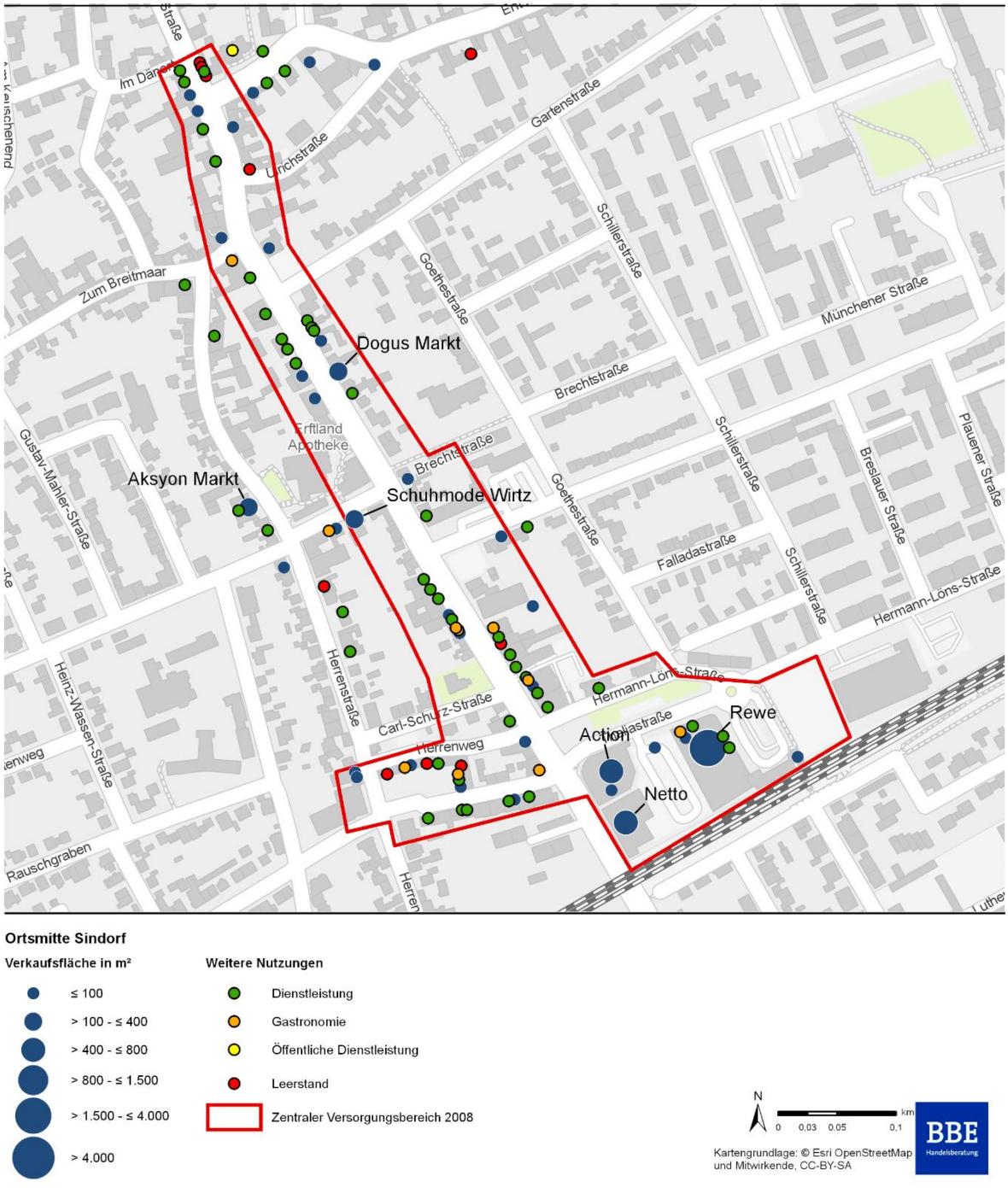
Während entlang der Kerpener Straße ausschließlich kleinteiliger Einzelhandelsbesatz (u.a. diverse Bäckereien, Metzgerei, Kiosk, Optiker, Blumen, Apotheken) mit ergänzenden Dienstleistungsbetrieben (u.a. Sparkasse, Versicherungsbüro, Frisör, Fahrschule, Post, Arztpraxen etc.) vorzufinden sind, ist im Bereich

[30] Im Einzelhandelskonzept 2008 als „Stadtteilzentrum Neue Mitte Sindorf“ definiert.

[31] Im Einzelhandelskonzept 2008 als „Stadtteilzentrum Sindorf-Süd“ definiert.

des Bahnhofs ein kleines Fachmarktzentrum („Neue Mitte“) vorhanden. Hier hat in den letzten Jahren eine umfassende Neupositionierung stattgefunden. Nach dem Wegzug von C&A, Takko und Deichmann wird der Standortbereich nun von dem 2015 eröffneten Rewe-Markt, einer zwischenzeitlich modernisierten Netto-Filiale sowie dem Mehrsortimentsanbieter Action geprägt. Mit rd. 3.200 m² sind in der Neuen Mitte knapp zwei Drittel der in der Ortsmitte insgesamt verfügbaren Verkaufsfläche konzentriert.

Karte 11: Angebotssituation Ortsmitte Sindorf



Quelle: eigene Darstellung

Im Südwesten des Zentrums ist um den „Zentralplatz“ eine weitere Verdichtung ausschließlich kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (u.a. Optiker, Zahnarzt, Kosmetikstudio) vorzufinden.

Auch die Angebotsausrichtung innerhalb der Sindorfer Ortsmitte wird wesentlich durch die vorhandenen Lebensmittelmärkte der „Neuen Mitte“ geprägt, sodass nahezu zwei Drittel der Verkaufsfläche auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren entfallen. Ergänzt wird das Lebensmittelangebot von einem türkischen Lebensmittelmarkt („Dogus Markt“), mehreren Bäckereien, der Metzgerei Schmitz sowie zwei Kiosken. Das sonstige Einzelhandelsangebot – insbesondere in den zentrenrelevanten Sortimenten – fällt demgegenüber relativ gering aus.

Die acht durchgängig kleinteiligen leerstehenden Ladenlokale sind entlang der Kerpener Straße, Heppendorfer Straße und Hüttenstraße vorzufinden und sind – maßgeblich aufgrund der räumlichen Verteilung innerhalb des Stadtteilzentrums – insgesamt nicht stadtbilddprägend..

Sindorf Süd

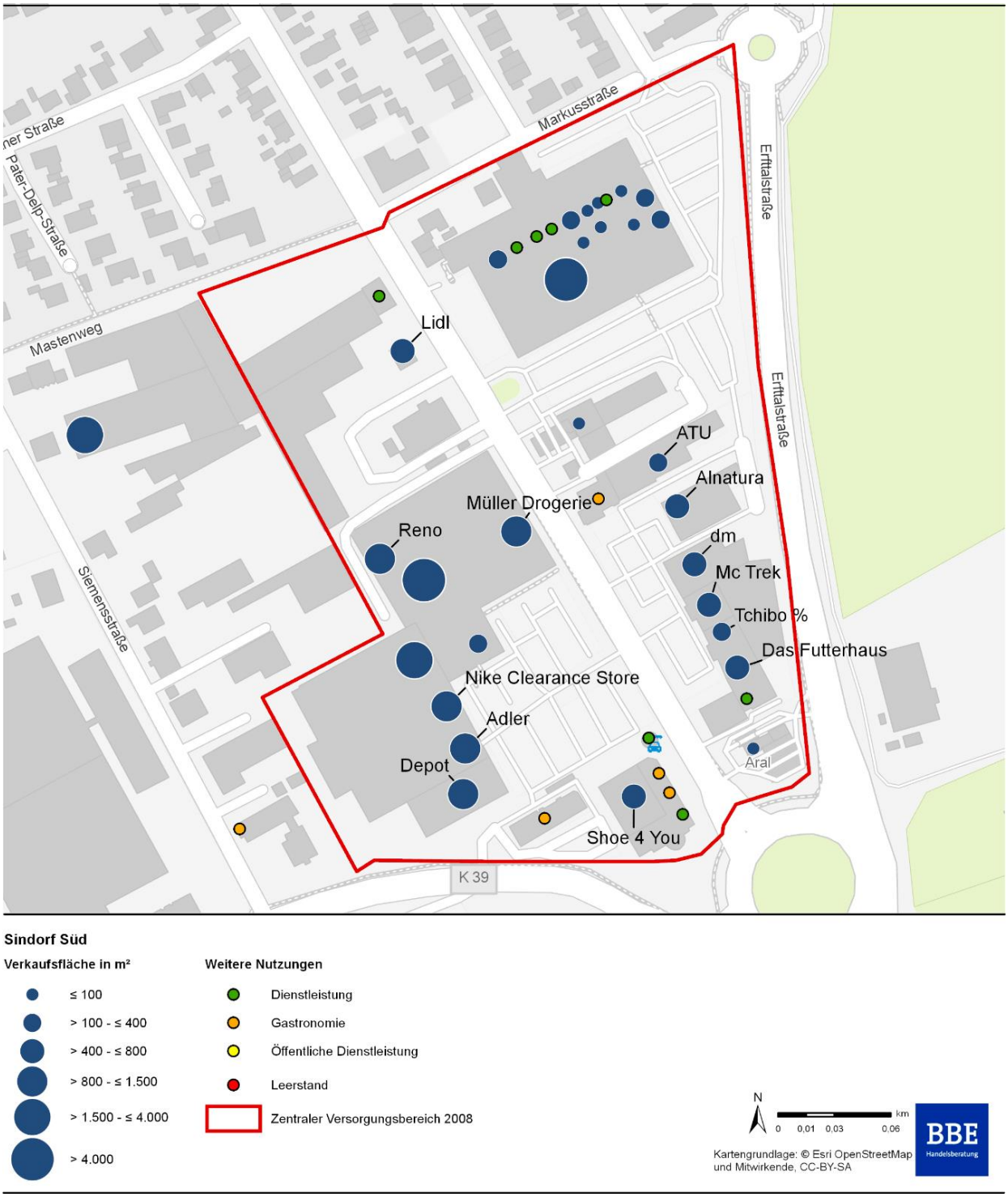
Einen ausgeprägten Besatz zentrenrelevanter Sortimente verzeichnet innerhalb von Sindorf dagegen der Standortbereich Sindorf-Süd - mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 26.300 m² die nach dem Erft Karree zweitgrößte Einzelhandelsagglomeration der Stadt Kerpen. Standortprägend sind vor allem (großformatige) Fachmärkte, die sich auf einem rd. 300 Meter langen Teilstück entlang der Kerpener Straße konzentrieren, das im Süden mit dem Kreisverkehr (Kerpener Straße / Erfttalstraße (L 122) / Europaring) beginnt und im Norden am Kreuzungsbereich mit Masten-/ Markusweg endet.

Zu den größten Anbietern gehören ein Hit Verbrauchermarkt sowie das Textilkaufhaus „Modehaus Röther“, die von einer Vielzahl weiterer Fachmärkte (u.a. Alnatura, dm, McTrek Outlet, „Das Futterhaus“, Kik, Reno, Shoe4you, Tedi, Ernsting’s Family etc.) ergänzt werden. Mit der im Jahr 2011 erfolgten Umstrukturierung der ehemaligen Obi-Immobilie, in der neben dem Modehaus Röther mit einem Nike Clearance Store, Depot, Adler und C&A nun weitere Fachmärkte ansässig sind, ist die Attraktivität des Einzelhandelsstandorts deutlich ausgeweitet worden. Dies umso mehr, als dass aktuell nunmehr auch der mit deutlichem Abstand größte Drogeriewarenanbieter der Stadt Kerpen „Drogerie Müller“ diesem Standortbereich zugeordnet werden kann.

Der Angebotsschwerpunkt liegt eindeutig im Bekleidungs- und Schuhsegment, auf das mit > 14.000 m² über 60 % des gesamtstädtisch vorhandenen Verkaufsflächenbestands entfällt. Darüber hinaus ist am Standort durch die Anbieter Hit, Alnatura, Lidl[32], dm und Drogerie Müller ein umfassendes nahversorgungsrelevantes Angebot vorzufinden, dass sich auf insgesamt rd. 7.360 m² addiert. Weitere Fachmärkte (u.a. ATU, Depot, Tchibo-Outlet, Futterhaus, McTrek Outlet) ergänzen das lokale Angebot.

[32] Die Errichtung einer kleinflächigen Lidl-Filiale auf einem dem Hit-Markt gegenüberliegenden Areal ist bereits im Bau, sodass der Lebensmittelmarkt als Bestand berücksichtigt wird.

Karte 12: Angebotssituation Sindorf-Süd



Quelle: eigene Darstellung

Wenngleich mit der geplanten Wohnbauentwicklung auf einem ehemals gewerblich genutzten Areal an der Bodelschwinghstraße eine höhere Nutzungsdurchmischung angestrebt wird, ist der Standortbereich

inzwischen baulich vor allem durch den vorhandenen Einzelhandel bzw. deren Stellplatzanlagen geprägt.[33] Ergänzende Dienstleistungsbetriebe konzentrieren sich vor allem auf den Vorkassenbereich des Hit-Marktes (u.a. Reinigung, Änderungsschneiderei, Schlüsseldienst).

Damit ist ein deutliches Missverhältnis zwischen der versorgungsstrukturellen Bedeutung und der städtebaulichen Qualität des Standortes festzustellen: So übernimmt Sindorf-Süd insbesondere im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente Funktionen für die Gesamtstadt Kerpen; gleichzeitig entspricht das städtebauliche Erscheinungsbild dem einer Fachmarktagglomeration.

Nahversorgungsstandort Wasserwerk

Der Nahversorgungsstandort Wasserwerk bildet den nördlichen Abschluss des Stadtteils Sindorf. Mit den Anbietern Edeka, Norma und einer Bäckerei bedient der Standort ausschließlich das Lebensmittelsegment und ermöglicht der in den nördlichen Sindorfer Wohnquartieren lebenden Bevölkerung eine wohnortnahe Versorgung. Die Gesamtverkaufsfläche des Verbundstandorts liegt bei rd. 2.600 m².

Gewerbegebiet Europarc/ Dickenbuschfeld West/ Ost

In dem im Süden von Sindorf gelegenen Gewerbegebiet sind insgesamt acht Einzelhandelsbetriebe vorhanden, die über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 6.000 m² verfügen. Die weitläufig verteilten Betriebe können auch aufgrund ihrer ausgeprägten Spezialisierung hierbei kaum Synergien entfalten. Zu den prägenden Anbietern zählen die großflächigen Einzelhandelsbetriebe Aldi/ Visteonstr., Cecile Hochzeitszentrum/ Marie-Curie-Straße und Küppers Haushaltsgeräte/ Siemensstraße sowie der Campingspezialist „Fritz Berger Camping“ an der Heinrich-Hertz-Straße.

4.2.3 Stadtteil Horrem

Nach den Stadtteilen Kerpen und Sindorf weist Horrem mit einem Gesamtbestand von 54 Betrieben und einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 10.100 m² den drittgrößten Einzelhandelsbestand der Stadt Kerpen auf.

In Horrem konzentriert sich der lokale Einzelhandel auf die beiden Angebotsstandorte:

- Ortsmitte Horrem[34]
- Nahversorgungsstandort Horrem Süd

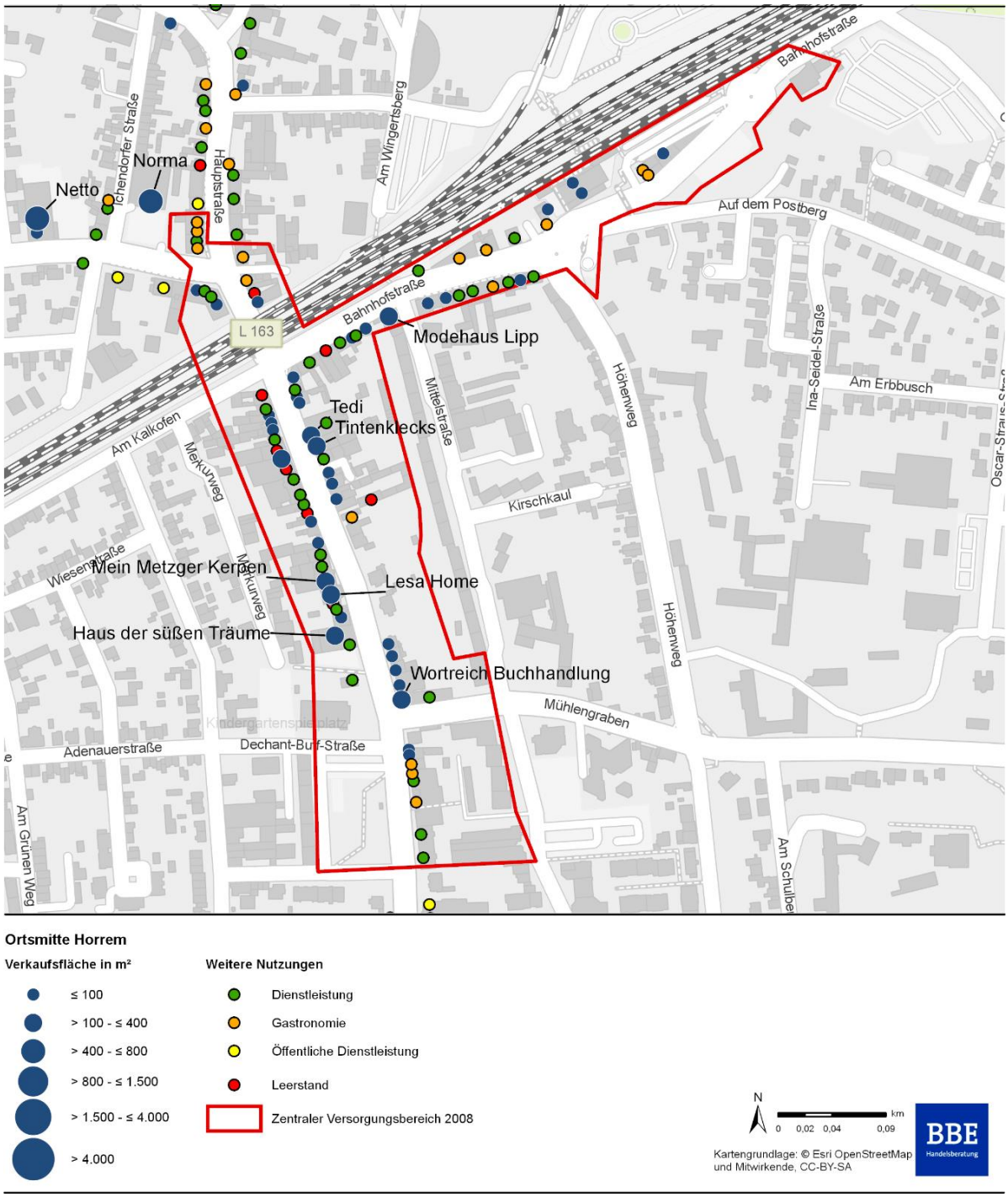
[33] Mit der im Bau befindlichen Lidl-Filiale wird das zuletzt noch verbliebene, gewerblich genutzte Areal ebenfalls einer Einzelhandelsnutzung zugeführt, sodass entlang der Kerpener Straße nunmehr ein nahezu durchgängiger Besatz an Einzelhandelsbetrieben vorzufinden ist.

[34] Im Einzelhandelskonzept 2008 als „Stadtteilzentrum Horrem“ definiert.

Ortsmitte Horrem

Das Stadtteilzentrum erstreckt sich im Wesentlichen entlang eines rd. 600 Meter langen Teilstücks der Hauptstraße, das im Süden mit dem Friedrich-Ebert-Platz beginnt und im Norden in etwa bis zum Kreuzungsbereich mit der Rathausstraße reicht.

Karte 13: Angebotssituation Horrem



Quelle: eigene Darstellung

Städtebaulich und funktional werden die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen von der knapp 50 Meter breiten Bahnunterführung in zwei Bereiche unterteilt, wobei das Gros der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im südlichen Teilbereich verortet sind. Auch die von der Hauptstraße abgehende Bahnhofstraße ist bis auf Höhe des Bahnhofgebäudes durch einen nahezu geschlossenen Besatz geprägt.

Zum Erhebungszeitpunkt sind in der Ortsmitte 40 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.700 m² vorhanden. Damit liegt die durchschnittliche Verkaufsfläche bei rd. 68 m² und ist Ausdruck einer sehr kleinteiligen Besatzstruktur. So weisen auch nur drei Anbieter (Tedi, Möbel/ Einrichtungsbedarf Lesa Home, Lebensmittelmarkt „Mein Metzger“) Verkaufsflächen zwischen rd. 200 m² und 350 m² auf, während 32 Betriebe über Verkaufsflächen von 100 m² und weniger verfügen.

Der vorgefundene Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz ist – ähnlich wie in der Ortsmitte Sindorf – ebenfalls vornehmlich auf die lokale Bevölkerung ausgerichtet. Das lokale Einzelhandelsangebot ist hierbei relativ breit, ohne dass größere Angebotsschwerpunkte auszumachen sind; es dominieren spezialisierte Fachgeschäfte (u.a. Modehaus Lipp, Schreibwaren Tintenklecks, Buchhandlung Wortreich, Parfümerie Meller, Spielwaren „Buntes Steinereich“). So sind nach dem Wegzug von Kodi und NKD mit Tedi[35] und Ernsting’s Family nur noch zwei Filialisten in der Ortsmitte ansässig. Im Hauptgeschäftsbereich südlich der Bahn fehlen kundenfrequenzstarke Lebensmittelmittel und Drogeriemärkte[36], die in der kleinteiligen Bausubstanz aber auch keine adäquaten Flächen vorfinden würden.

Nördlich der Bahntrasse finden sich an der Rathausstraße mit den Lebensmittelmärkten Norma und Netto dagegen zwei zentral gelegene und auch fußläufig gut zu erreichende Nahversorgungsmöglichkeiten, die allerdings im Einzelhandelskonzept 2008 – trotz räumlicher Nähe zu den sonstigen Angebotsstrukturen – nicht in die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches einbezogen wurden.

So beschränkt sich das nahversorgungsbezogene Einzelhandelsangebot in der mit dem Einzelhandelskonzept 2008 abgegrenzten Ortsmitte auf einen türkischen Lebensmittelmarkt sowie mehrere kleinteilige Angebote (u.a. Reformhaus, Spezialitäten, Bäckereien, Metzger).

[35] Im ehemaligen NKD-Ladenlokal

[36] Seit der bereits 2012 erfolgten Betriebsaufgabe von „Ihr Platz“ ist beispielsweise auch kein Drogeriewarenanbieter mehr in zentraler Lage von Horrem ansässig.

Nahversorgungsstandort Horrem-Süd

Im südlichen Siedlungsbereich von Horrem ist an der Hauptstraße zudem ein attraktiver Verbundstandort mit einem Rewe-Supermarkt und einer großflächigen Aldi-Filiale vorzufinden. Geplant ist darüber hinaus, auf einer Teilfläche des Supermarktes einen Drogeriemarkt unterzubringen[37], sodass das am Standortbereich zukünftig ein noch umfassenderes Nahversorgungsangebot vorgehalten werden wird.

Die Verkaufsfläche wird sich perspektivisch auf rd. 3.250 m² belaufen. Mit der geplanten Ansiedlung des Drogeriemarktes wird das seit der Schließung der Ihr Platz-Filiale bestehende Angebotsdefizit behoben und die in Horrem lebende Bevölkerung kann sich auch bei Drogeriewaren wieder im eigenen Stadtteil versorgen.

4.2.4 Einzelhandelsstandorte im sonstigen Stadtgebiet von Kerpen

Türnich, Balkhausen und Brüggen

Das lokale Einzelhandelsangebot in den ineinander übergehenden Siedlungsbereichen von Türnich, Balkhausen und Brüggen umfasst insgesamt 38 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 7.600 m² und entfällt auf die drei jeweils solitär gelegenen Lebensmitteldiscounter (Lidl/Heerstraße 1; Netto/Heerstraße 343; Lidl/Heerstraße 507), einen solitären Getränkemarkt an der Maximilianstraße, den neu errichteten Rewe-Supermarkt in Brüggen sowie die am Marktplatz in Türnich gelegenen Angebotsstrukturen.

Um den Türnicher Marktplatz ordnen sich neben einem Rewe-Supermarkt mehrere kleinerer Einzelhandelsbetriebe (u.a. Apotheke, Damenmode/ Wäsche Spix, Goldschmiede Wrede), gastronomische Angebote (u.a. Eiscafé) und Dienstleistungen (u.a. Sparkasse, Volksbank, Provinzial, Fahrschule). Zudem findet dort donnerstags von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr der Wochenmarkt statt.

Im südlich gelegenen Ortsteil Brüggen ist mit dem 2018 eröffneten Rewe-Markt im Kreuzungsbereich von Heer- und Eifelstraße die mit dem Einzelhandelskonzept 2008 erwünschte Nahversorgungsfunktion zwischenzeitlich erfolgreich umgesetzt worden. Auf dem nördlich angrenzenden Areal des ehemaligen Suti-Marktes sieht der Bebauungsplan[38] ein Mischgebiet mit mehreren Baufenstern vor, in denen ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe untergebracht werden können.

Insgesamt sind mehr als zwei Drittel der lokalen Verkaufsfläche mit nahversorgungsbezogenen Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren) belegt und Ausdruck eines ausgeprägten Nahversorgungsbezugs des örtlichen Einzelhandels.

---

[37] Dieses Vorhaben ist vom gegebenen Baurecht abgedeckt, sodass von einer zeitnahen Umsetzung auszugehen ist.

[38] Bebauungsplan TÜ 356 „Eifelstraße/ Heerstraße“

Buir

Das Einzelhandelsangebot in Buir ist mit dem im Jahre 2007 errichteten Verbundstandort von Edeka und Aldi im östlichen Ortseingangsbereich deutlich ausgebaut worden und hat wesentlich zu einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung im westlichen Stadtgebiet beigetragen. Insgesamt sind hier knapp 85 % des örtlichen Verkaufsflächenbestandes (rd. 2.500 m²) lokalisiert. Das sonstige Einzelhandelsangebot ist durchgängig kleinteilig strukturiert (u.a. Blumen, Apotheke, Bäckerei) und wird von ebenfalls auf die Versorgung der lokalen Bevölkerung ausgerichteten Dienstleistungsbetrieben (u.a. Sparkasse, Volksbank, Physiotherapie, Frisör) ergänzt. Hierbei befindet sich der Großteil der vorhandenen Besatzstrukturen im zentral gelegenen Karree von Bahn- / Kirchen- / Eichemstraße und Manheimer Straße, wird dort aber immer wieder durch ausgeprägte Wohnnutzungen unterbrochen, sodass kein funktional geschlossenes Ortszentrum auszumachen ist.

Blatzheim

In den westlich gelegenen Stadtteilen Bergerhausen bzw. Blatzheim sind bis auf einige kleinteilige Angebote entlang der Dürener Straße (u.a. Bäckerei Schneider, Metzgerei Bongard, Kiosk) keine relevanten Angebotsstrukturen vorzufinden. Insgesamt umfasst das lokale Einzelhandelsangebot sieben Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von weniger als 200 m². Allenfalls im Bereich der St. Kunibert-Kirche ist eine gewisse Verdichtung auszumachen, die allerdings vor allem von Dienstleistungen (Schreibwaren/ Kiosk, Zahnarzt, Sparkasse, Bücherei, Reisebüro, Gasthaus) geprägt ist.

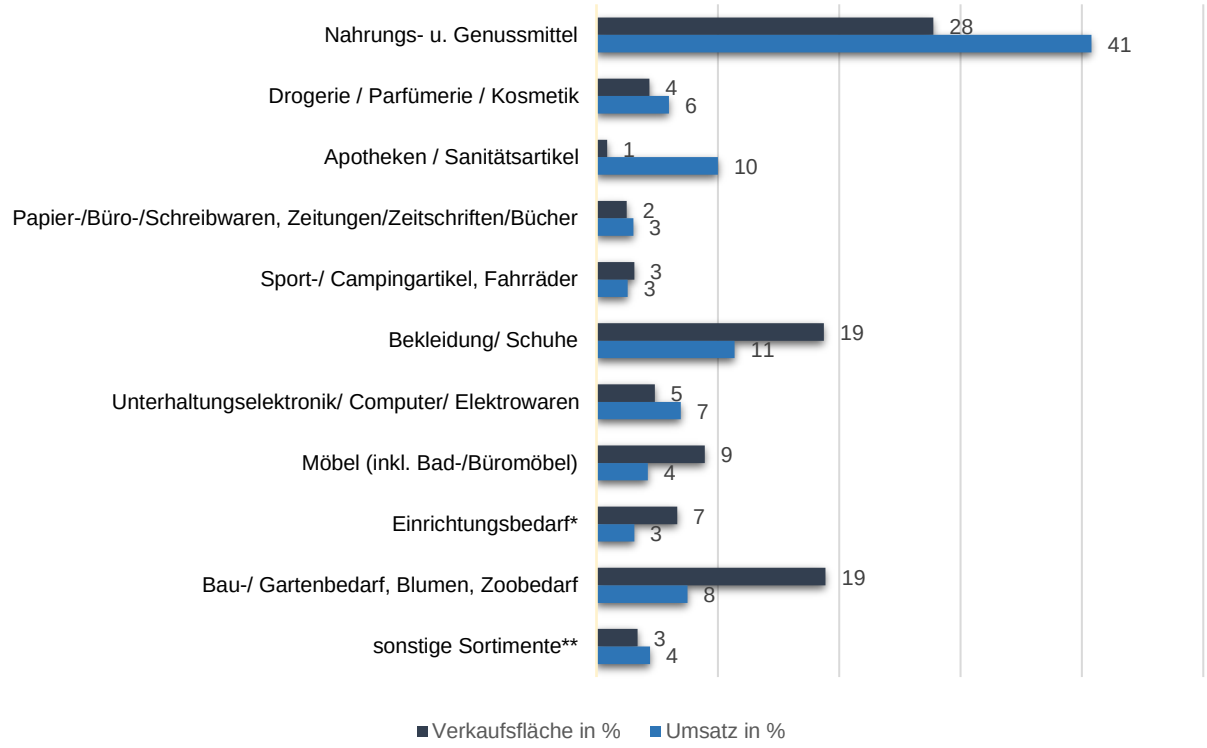
Manheim/ Manheim-neu

Aktuell sind weder in Manheim noch im Umsiedlungsort Manheim-neu Einzelhandelsbetriebe ansässig. Für die in Manheim-neu lebende Bevölkerung stellen allerdings die am Einkaufszentrum Langenich vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten (s.o.) einen nahegelegenen und über einen separaten Fahrradweg auch für den nicht motorisierten Individualverkehr gut zu erreichenden (Nah-)Versorgungsstandort dar.

4.3 Einzelhandelsausstattung in der Stadt Kerpen nach Sortimenten

Auf gesamtstädtischer Ebene weist die Einzelhandelsausstattung von Kerpen verkaufsflächenbezogen Angebotsschwerpunkte bei den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (rd. 28 %), Bekleidung/Schuhe (rd. 19 %), Bau- und Gartenbedarf (inkl. Zooartikel, Blumen; rd. 19 %) sowie Möbeln/ Einrichtungsbedarf (rd. 16 %) auf.

Abbildung 6: Verkaufsflächen- und Umsatzanteile in der Stadt Kerpen (in %)



* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen
** Optik/ Uhren/ Schmuck, Spielwaren/ Hobby, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst/ Antiquitäten
Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

Der höchste sortimentsbezogene Umsatzanteil wird hierbei mit rd. 41 % bei den **Nahrungs- und Genussmitteln** erzielt. Neben den beiden Verbrauchermärkten[39] Hit (Sindorf-Süd) und Kaufland (Kerpen) ist dies vor allem auf sieben Supermärkte, einen Bio-Supermarkt sowie insgesamt vierzehn über das gesamte Stadtgebiet verteilte Lebensmitteldiscounter zurückzuführen.[40]

[39] Synonym wird hierfür auch der Begriff des „Großen Supermarktes“ mit einer Verkaufsfläche von mehr als 2.500 m² verwendet.

[40] vgl. Kapitel 4.4

Daneben ergänzen mehrere ethnische Lebensmittel-[41] und Getränkemärkte [42] das lokale Nahversorgungsangebot, die von einer Vielzahl an Ladenhandwerksbetrieben (Bäcker, Metzger), spezialisierten Lebensmittelanbietern[43] und sonstigen kleinteiligen Anbietern (u.a. Tankstellenshops/ Kioske) ergänzt werden.

Der Nahversorgung dienen darüber hinaus auch die Sortimente **Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik** sowie **Pharmazie**[44], die mit insgesamt rd. 68 Mio. € etwa 16 % des insgesamt getätigten Einzelhandelsumsatzes auf sich vereinen. Der Drogeriebereich wird dabei neben den im Randsortiment der Lebensmittelmärkte geführten Angeboten vor allem durch die drei dm-Drogeriemärkte in Kerpen, Sindorf-Süd und Horrem, die Rossmann Filiale im EKZ Langenich sowie die in Sindorf-Süd neu eröffnete Filiale von Drogerie Müller geprägt. Alle Anbieter nehmen hierbei Lagen außerhalb der gewachsenen Ortsmitten ein. Das Parfümerie- und Kosmetikangebot konzentriert sich in hohem Maße auf das Teilsortiment des neu eröffneten Drogeriekaufhauses Müller sowie Parfümerie Meller in Horrem. Größere Filialisten (wie bspw. Stadtparfümerie Pieper, Douglas) sind hingegen nicht in Kerpen ansässig.

Die Apothekenausstattung ist mit 15 Betrieben im Verhältnis zur vorhandenen Bevölkerungszahl von rd. 68.700 Einwohnern im Vergleich zum Bundesdurchschnitt als durchschnittlich zu werten.[45] Sanitätswaren werden vor allem vom Sanitätshaus Schultes in Kerpen vorgehalten. Darüber hinaus sind im Stadtgebiet fünf Akustiker ansässig, die durchgängig in den gewachsenen Ortsmitten von Kerpen, Horrem und Sindorf liegen.

Insgesamt wird in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten von Nahrungs- und Genussmitteln, Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik und Pharmazie/ Sanitätsbedarf ein Jahresumsatz in Höhe von rd. 242 Mio. € erwirtschaftet, was mit rd. 57 % mehr als der Hälfte des gesamtstädtisch getätigten Einzelhandelsumsatzes entspricht (vgl. Tabelle 4).

Im Angebotssegment **Bekleidung** weist die Stadt ein umfangreiches Angebot auf, das sich mit insgesamt rd. 14.400 m² allerdings zu nahezu zwei Dritteln auf den autokundenorientierten Standortbereich Sindorf-Süd fokussiert. Der mit Abstand größte Anbieter dort ist Modepark Röther mit rd. 7.900 m² Verkaufsfläche, der von den beiden Textilkaufhäusern C&A und Adler, dem Nike Clearance Store sowie weiteren kleineren Anbietern ergänzt wird. Im Stadtteilzentrum Kerpen entfaltet das inhabergeführte Modehaus

[41] z.B. Dogus Markt (Ortsmitte Sindorf), Mein Metzger (Ortsmitte Horrem), Hicret Market (Ortsmitte Kerpen), Aksyon Markt (Streulage Sindorf)

[42] z.B. Trinkgut (Kerpen/ Erft-Karree), Netto Getränkemarkt (Türnich/ Brüggen)

[43] z.B. Laden für Genießer (Ortsmitte Horrem), Reformhaus Heift (Ortsmitte Horrem)

[44] inkl. Sanitätsbedarf, medizinische, orthopädische Artikel, Hörgeräte

[45] In der Stadt Kerpen liegt die Apothekendichte bei einer Apotheke für rd. 4.580 Einwohner. Im Bundesdurchschnitt wird ein Wert von etwa 4.360 Einwohnern je Apotheke erreicht (Quelle: APDA-Statistik 2020; eigene Berechnungen). Die Apothekendichte hängt dabei wesentlich von der Zahl ortsansässiger Ärzte ab und weicht vor diesem Hintergrund vor allem in ländlich geprägten Gebieten oftmals (stark) nach unten ab.

Hövel wichtige, auch über Kerpen hinausreichende Magnetfunktion. Auch der auf Brautmoden spezialisierte, im Gewerbegebiet Europarc ansässige Anbieter Cecile (rd. 2.200 m²) wird ein weit über die eigene Stadtgrenze hinausreichendes Einzugsgebiet aufweisen.

Abgerundet wird das örtliche Bekleidungsangebot von zahlreichen kleineren Modegeschäften/ - boutiquen sowie mehreren Bekleidungsfachmärkten (u.a. Takko, 2x Kik).

Auch bei **Schuhen** entfällt das Gros der vorhandenen Verkaufsfläche auf die in Sindorf-Süd ansässigen Anbieter (u.a. Shoe4you, Reno, Randsortiment Röther). Der größte Anbieter (Siemes Schuhcenter; rd. 1.250 m²) befindet sich in Kerpen und nimmt dort eine dezentrale Lage außerhalb der Ortsmitte ein. Das Angebot innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche beschränkt sich nur noch auf wenige Facheinzelhändler (Schuhmode Wirtz/ Ortsmitte Sindorf, Schuhmode Weis/ Ortsmitte Kerpen).

Gesamtstädtisch betrachtet besteht bei Bekleidung/ Schuhen demnach ein differenziertes Spektrum unterschiedlicher Angebotsniveaus mit entsprechenden Zielgruppenbezügen.

Ein hoher Verkaufsflächenanteil ist mit rd. 23.800 m² auch im **Bau- und Gartenbedarf** (inkl. Blumen/ Tierbedarf) auszumachen, was etwa rd. 19 % der Gesamtverkaufsfläche entspricht. Die flächenextensive Warenpräsentation in diesen Sortimentsgruppen geht dabei mit relativ geringen Flächenleistungen einher, so dass der sortimentsbezogene Umsatzanteil deutlich unterhalb des gesamtstädtischen Verkaufsflächenanteils liegt.
Das Bau- und Gartenmarktsortiment wird hierbei vor allem von den beiden im Erft-Karree gelegenen Anbietern Obi und Blumen Risse geprägt, die den Großteil der sortimentsbezogenen Verkaufsfläche auf sich vereinen. Darüber hinaus ergänzen weitere spezialisierte Anbieter (u.a. Mobau / Horrem, Baustoffe Reinartz / Brüggen, Reud Bodenoutlet / Kerpen) das lokale Angebot.

Im Bereich Heimtierbedarf sind mit den Filialen von Fressnapf (Erft-Karree) und Futterhaus (Sindorf-Süd) zwei größere Fachmärkte im Stadtgebiet vorzufinden. Darüber hinaus findet sich das Teilsortiment „Tierfutter“ auch regelmäßig im Randsortiment der ortsansässigen Lebensmittel- und Drogeriemärkte.

Vor allem hinsichtlich der Verkaufsfläche stellt der Bereich **Möbel und Einrichtungsbedarf** einen weiteren ausgeprägten Angebotsschwerpunkt des örtlichen Einzelhandels dar, auf den mit rd. 19.600 m² etwa 16 % des Gesamtverkaufsflächenbestandes entfallen. Aufgrund der geringen Flächenproduktivitäten[46] des Möbeleinzelhandels fällt der Umsatzanteil allerdings deutlich geringer (10 %) aus.

Während insbesondere in den Sortimenten Glas/ Porzellan/ Keramik/ Haushaltswaren auch in den zentralen Versorgungsbereichen entsprechende Angebote vorzufinden sind (u. a. Tedi in den Ortsmitten Kerpen und Horrem), wird das Möbelangebot vor allem von den Anbietern Roller im Erft-Karre (rd. 8.000 m²) sowie Poco im Gewerbegebiet Dickbusch (rd. 5.000 m²) geprägt. Bei Lampen-/ Leuchten entfallen die

[46] Umsatz je m² Verkaufsfläche

größten Flächen auf die Randsortimentsabteilungen der ortsansässigen Möbelhäuser bzw. Bau- und Gartenmärkte.

Weitere Verkaufsflächen- bzw. Umsatzschwerpunkte sind nicht auszumachen. Hierbei entfällt das jeweilige Angebot in den sonstigen Branchen oftmals nur auf wenige Betriebe:

- Das Angebot bei **Elektrowaren, Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikation** wird maßgeblich durch die beiden Anbieter Saturn (Erft Karree) und Küppers Haushaltsgeräte im Gewerbegebiet Europaring geprägt, die knapp 80 % der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche auf sich vereinen.
- Im Bereich **Sport** konzentriert sich das Angebot im Wesentlichen auf die im Erft Karree bzw. Sindorf-Süd gelegenen Anbieter Intersport und McTrek. Daneben besteht mit dem in der Ortsmitte von Kerpen gelegenen Butterfly Store ein auf den Tischtennissport spezialisiertes Fachangebot.
- Auch **Campingbedarf/-artikel** werden über den dezentral gelegenen Fachanbieter Fritz Berger (Gewerbegebiet Europarc/ Dickenbuschfeld West/ Ost) und die Campingoase in Sindorf kompetent angeboten.
- Zu den größeren Betrieben mit Ausrichtung auf **Fahrräder** gehören die Fachhändler ZEG Fahrräder Lützeler in der Kölner Straße in Kerpen und Bike & Sport in Balkhausen.[47] Ein großflächiger Fahrradfachmarkt ist im Stadtgebiet nicht ansässig.
- Im Bereich **Büro-/ Schreibwaren** ist auf den ebenfalls im Erft Karree ansässigen Fachmarkt Staples hinzuweisen, sodass auch in dieser Warengruppe ein umfassendes Fachangebot vorgehalten wird.
- **Autozubehör** wird insbesondere über die beiden Fachmärkte ATU (Sindorf-Süd) und Autoteile Cologne Kerpen (Sindorfer Straße/ Kerpen) angeboten.
- Das Angebot in den **sonstigen Sortimenten** bezieht sich größtenteils auf kleinteilige Betriebe in den Sortimentsbereichen Bücher/ Zeitschriften, Spielwaren, Optik und Uhren/Schmuck.

[47] Das ehemals in Horrem ansässige Bike-Center ist zwischenzeitlich geschlossen worden und wird von einem Autohandel nachgenutzt.

Tabelle 4: Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Kerpen nach Sortimenten

Sortiment	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	35.030	28	173,6	41
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	5.640	4	25,5	6
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, medizinische, orthopädische Artikel, Hörgeräte	1.105	< 1	42,6	10
Blumen	550	< 1	2,8	< 1
Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere	1.835	1	4,2	1
Bekleidung, Wäsche	19.380	15	39,2	9
Schuhe, Lederwaren	4.225	3	9,2	2
Sport-, Campingartikel	3.260	3	8,2	2
Bücher, Zeitschriften	1.195	1	6,5	2
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	1.945	2	6,4	2
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	1.815	1	6,0	1
Möbel	11.210	9	18,0	4
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	4.095	3	4,3	1
Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren	3.475	3	6,7	2
Lampen und Leuchten	780	< 1	2,3	< 1
Elektrohaushaltsgeräte	3.410	3	9,6	2
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom., Foto	2.680	2	20,0	5
Optik, Uhren, Schmuck	835	< 1	7,5	2
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche	12.750	10	15,6	4
Pflanzen, Gartenbedarf	8.695	7	9,4	2
Fahrräder, Fahrradzubehör	680	< 1	2,7	< 1
Autozubehör	1.210	< 1	3,8	< 1
Sonstiger Einzelhandel**	455	< 1	1,4	< 1
Gesamt	**126.250**	**100**	**425,4**	**100**

* Glas, Porzellan, Keramik
** u.a. Kinderwagen, Kunstgegenstände
Quelle: Eigene Erhebungen, Verkaufsflächen auf 5 m² gerundet;
Rundungsdifferenzen möglich

4.4 Wohnortnahe Versorgung

Ein Schwerpunktthema des Einzelhandelskonzepts stellt die Frage der wohnortnahen Versorgung mit regelmäßig nachgefragten Konsumgütern dar. Dabei handelt es sich insbesondere um Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie ergänzende, häufig nachgefragte Randsortimente wie Tierfutter oder Zeitungen/ Zeitschriften.

Träger der „Nahversorgung“ sind im Wesentlichen Lebensmittel-Vollsortimentsbetriebe (SB-Warenhäuser, Supermärkte), Discounter sowie Drogerie- und Getränkefachmärkte. Ergänzt wird das Versorgungsnetz in der Regel durch Ladenhandwerksbetriebe (Bäcker, Fleischer), Apotheken, Blumen- und Zeitschriftenfachgeschäfte, spezialisierte Anbieter von Obst / Gemüse, Süßwaren und Getränken sowie von Kiosken, Tankstellenshops und bäuerlichen Direktverkaufsstellen („Hofläden“). Letztere sind im Regelfall als Direktvermarkter an die jeweilige Produktionsstätte gebunden und befinden sich daher eher in dörflich strukturierten Ortslagen. Aufgrund ihres zumeist nur eingeschränkten Angebotes, das sich oftmals auf die selbst geernteten bzw. hergestellten Produkte beschränkt, können Hofläden regelmäßig nur eine sehr ausschnittsweise Versorgungsfunktion übernehmen.

Dagegen können regelmäßig stattfindende Wochenmärkte von größerer Bedeutung sein, bieten sie doch zumindest die Möglichkeit einer Grundversorgung im Lebensmittelsegment. Aufgrund eines ebenfalls begrenzten Warenangebotes, das vornehmlich auf frische Lebensmittel fokussiert ist, kann es sich hierbei aber lediglich um ein ergänzendes Nahversorgungsangebot handeln. In Kerpen ist diesbezüglich auf folgende Wochenmärkte zu verweisen:

- Kerpen, Stiftsplatz, freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr,
- Sindorf, Marga-und-Walter-Boll-Platz, donnerstags von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr,
- Horrem, Friedrich-Ebert-Platz, samstags von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr sowie
- Türnich, Marktplatz, donnerstags von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr.

Als Maß für die quantitative Bewertung der Nahversorgungsstrukturen kann die „Arealität“ dienen, die die vorhandenen Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel in Relation zur Einwohnerzahl setzt. Diese beläuft sich in Kerpen auf rd. 0,51 m² je Einwohner (vgl. folgende Tabelle), was im regionalen Vergleich einen vergleichsweise hohen Wert darstellt. So beläuft sich die entsprechende Arealität in Frechen auf rd. 0,43 m²/ Ew.[48] und im nahegelegenen Pulheim auf rd. 0,36 m²/ Ew.[49]

[48] vgl. Einzelhandelskonzept Stadt Frechen (Fortschreibung 2018); eigene Berechnungen

[49] vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Pulheim (Fortschreibung 2016); eigene Berechnungen

Tabelle 5: Indizes zur Bewertung der Nahversorgung im Stadtgebiet (nur Lebensmittel/ Getränke)

Stadtbezirk	Einwohner	Verkaufs-fläche*	Arealität	Kaufkraft	Umsatz*	Umsatz-Kaufkraft-Relation
	absolut	in m²	in m²/ Ew.	in Mio. €	in Mio. €	in %
Kerpen Mödrath	16.705	11.040	0,66	41,7	50,2	120
Sindorf	18.416	11.775	0,64	46,0	54,3	118
Horrem / Neu-Botten-broich	13.962	5.245	0,38	34,9	31,4	90
Türnich / Balkhausen / Brüggen	10.814	4.875	0,45	27,0	24,0	89
Buir / Manheim-Alt	3.955	1.990	0,50	9,9	12,5	127
Blatzheim	3.553	100	0,03	8,9	1,2	13
Manheim-neu	1.304	-	-	3,3	-	-
Stadt Kerpen	**68.709**	**35.030**	**0,51**	**171,7**	**173,6**	**101**

Quelle: eigene Erhebungen und Prognosen; Rundungsdifferenzen möglich
* inkl. Anbieter mit Lebensmittel/ Getränke im Randsortiment; auf 5 m² gerundete Werte

Die hohe Flächenausstattung ist in erster Linie auf die stark überdurchschnittliche Ausstattungen in den beiden Stadtteilen Kerpen (0,66 m²) bzw. Sindorf (0,64 m²) zurückzuführen, die aufgrund der dort ansässigen großformatigen Lebensmittelmärkten (u.a. Kaufland/Kerpen und Hit/Sindorf) einen hohen Verkaufsflächenbestand aufweisen.

Der Ortsteil Buir weist mit seiner gegebenen Angebotsstruktur mit rd. 0,50 m² je Einwohner eine im Durchschnitt liegende Arealitätskennziffer auf. Im Gegensatz dazu sind in Horrem und dem Siedlungsband Türnich/ Balkhausen/ Brüggen mit Pro-Kopf-Verkaufsflächen von rd. 0,38 bzw. 0,45 m² zwar hohe, gesamtstädtisch allerdings als unterdurchschnittlich einzustufende Arealitäten vorzufinden. Die Stadtteile Blatzheim und Manheim-neu fallen aufgrund fehlender Angebote hingegen deutlich ab.

Analog dazu deutet auch die Umsatz-Kaufkraft-Relation (UKR)[50] – das Verhältnis der in einem Gebiet realisierten Umsätze zur dort vorhandenen Kaufkraft – auf einen erheblichen Bedeutungsüberschuss und damit im Saldo auf einen Kaufkraftzufluss von jeweils rd. 8 Mio. € für die Stadtteile Kerpen (UKR: 120 %)

[50] vgl. Kapitel 4.9

bzw. Sindorf (UKR: 118 %). Insbesondere die an den beiden Angebotsschwerpunkten Erft-Karree/ Kerpen und Sindorf-Süd ansässigen Verbrauchermärkte Kaufland und Hit werden hierbei weit über den jeweiligen Stadtteil hinausreichende Einzugsgebiete aufweisen.

Auf deutlich geringerem Niveau sind auch im östlich gelegenen Stadtteil Buir Kaufkraftzuflüsse festzustellen. Diese werden vor allem aus den benachbarten, unterversorgten Ortslagen Blatzheim und Golzheim (Gemeinde Merzenich) stammen. Denn für die dort lebende Bevölkerung stellt der attraktive Verbundstandort eine nahegelegene und verkehrlich gut zu erreichende Einkaufsalternative dar.

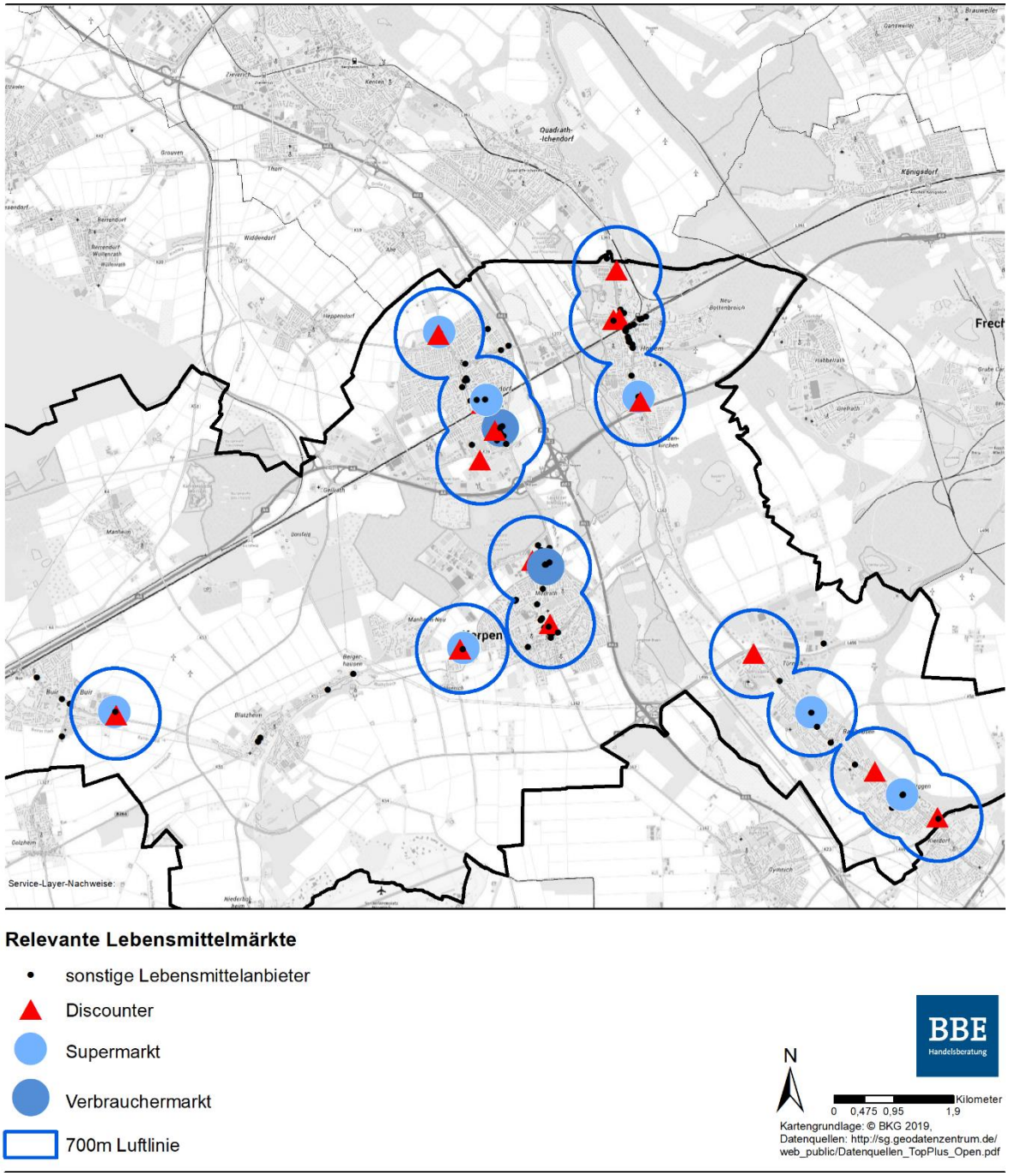
Mit Umsatz-Kaufkraft-Relationen von rd. 90 % werden in Horrem und den südöstlich gelegenen Stadtteilen Türnich/ Balkhausen/ Brüggen ebenfalls noch hohe Leistungskennziffern erreicht und sind Ausdruck einer grundsätzlich zufriedenstellenden Angebotssituation.

Demgegenüber findet die defizitäre Nahversorgungssituation in Blatzheim und Manheim-neu seinen Ausdruck in Umsatz-Kaufkraft-Relationen von gerade einmal 3 % bzw. 0 %. Die dort lebende Bevölkerung kann sich demnach nicht umfassend am Wohnort versorgen und ist auf umliegende Angebotsstandorte angewiesen. Allerdings weist insbesondere der Umsiedlungsstandort Manheim-neu mit rd. 1.300 Einwohnern nur eine äußerst geringe Nachfrageplattform auf.

Auch unter räumlichen Gesichtspunkten ist in der Stadt Kerpen grundsätzlich eine gute Nahversorgungssituation gegeben. In der nachfolgenden Karte ist um alle Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² jeweils ein 700-Meter-Radius (Luftlinie) gezogen. Die innerhalb dieser Radien lebende Bevölkerung findet in fußläufiger Entfernung mindestens einen Anbieter vor, so dass ihre Nahversorgung grundsätzlich gewährleistet ist.[51]

[51] Dabei ist selbstverständlich zu berücksichtigen, dass es in Einzelfällen zu Einschränkungen durch die Barrierewirkungen von Verkehrswegen, Wasserläufen oder sonstigen topografischen Gegebenheiten kommen kann. Außerdem stellen nicht alle dargestellten Anbieter in gleicher Weise attraktive „Nahversorger“ dar.

Karte 14: Nahversorgungssituation in der Stadt Kerpen



Quelle: eigene Darstellung

Sowohl die Ausführungen zu den Besatzstrukturen in den einzelnen Stadtteilen in Kapitel 4 als auch die vorstehende Karte zeigen, dass der überwiegende Teil der Kerpener Bevölkerung in der Lage ist, fußläufig mindestens einen größeren Lebensmittelmarkt zu erreichen. Lücken sind allenfalls für den westlichen Siedlungsbereich von Sindorf, das östliche Horrem / Neu-Bottenbroich sowie die kleineren Ortslagen Buir, Blatzheim und Manheim-neu zu erkennen.

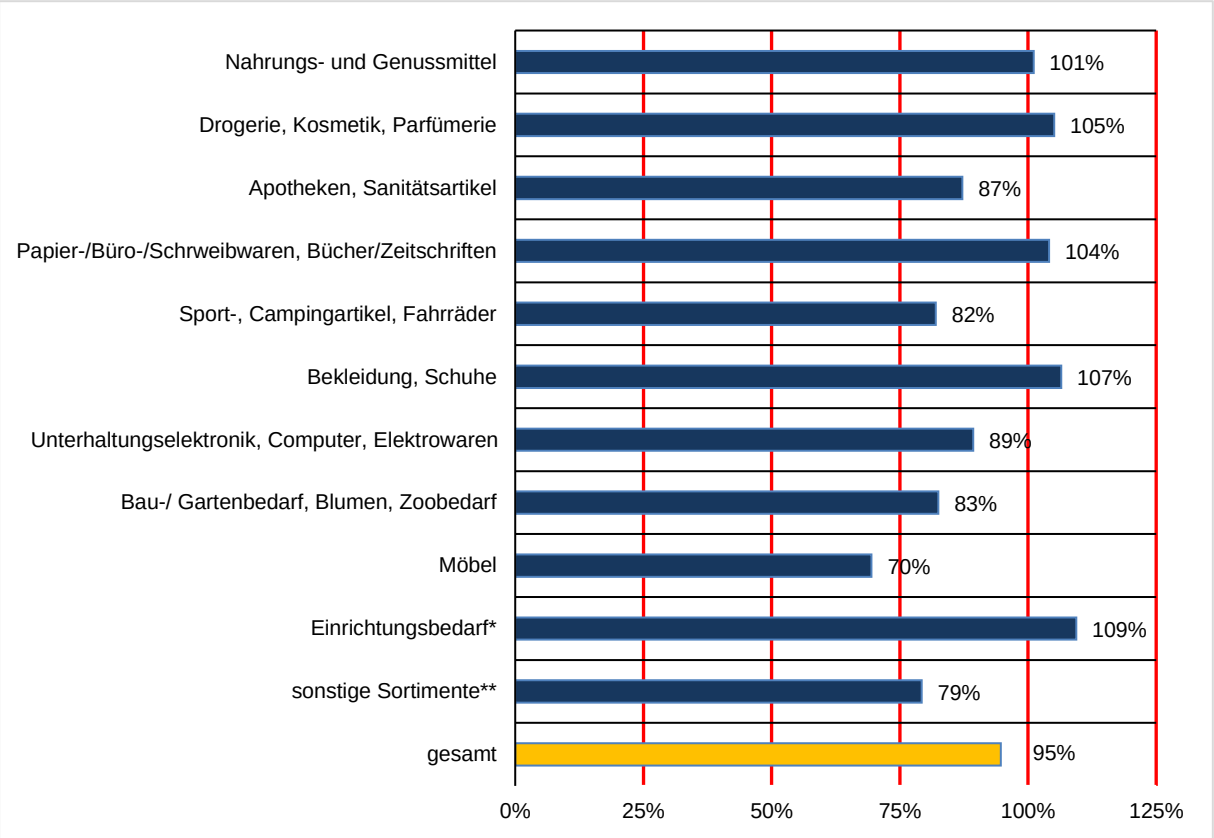
Auch unter räumlichen Gesichtspunkten ergibt sich demnach nur geringer Handlungsbedarf zum weiteren Ausbau der lokalen Angebotsstrukturen.

Die Weiterentwicklung des örtlichen Nahversorgungsangebotes ist somit nicht aus quantitativen Faktoren („Unterversorgung“) abzuleiten, sondern vielmehr unter Heranziehung qualitativer Kriterien hinsichtlich der städtebaulichen Integration bzw. einem ausgewogenen Verhältnis von Lebensmittel-Vollsortimentern und Discountern zu begründen. Entsprechende Empfehlungen hierzu sind dem Kapitel 6.5 zu entnehmen.

4.5 Einzelhandelszentralität

Ausgehend von den bisherigen Ergebnissen der Angebots- und Nachfrageanalyse lässt sich die funktionale Bedeutung des Einzelhandels mit Hilfe der Umsatz-Kaufkraft-Relation (Einzelhandelszentralität) bewerten. Um diesen Index zu berechnen, wird der vom ansässigen Einzelhandel erwirtschaftete Umsatz dem örtlichen Kaufkraftpotenzial gegenüber gestellt. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist wie das lokal vorhandene Kaufkraftpotenzial, während Abweichungen über den Basiswert auf Kaufkraftzuflüsse bzw. Abweichungen unterhalb des Basiswertes auf Kaufkraftabflüsse hinweisen.

Abbildung 7: Umsatz-Kaufkraft-Relation im Überblick



* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen
** Optik, Uhren, Schmuck, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst
Quelle: Eigene Berechnungen

Für die Stadt Kerpen liegt die Umsatz-Kaufkraft-Relation (UKR) nach den vorliegenden Zahlen bei etwa 95 %, so dass der erwirtschaftete Gesamtumsatz das vorhandene Kaufkraftpotenzial geringfügig um rd. 5 %-Punkte unterschreitet und somit per Saldo rd. 24 Mio. € einzelhandelsrelevante Kaufkraft aus Kerpen an Angebotsstandorte außerhalb des Stadtgebietes oder den Online-Handel abfließen.

Tabelle 6: Umsatz-Kaufkraft-Relation und Kaufkraftsaldo in der Stadt Kerpen

Sortiment	Kaufkraft	Umsatz	Umsatz-Kaufkraft-Relation	Kaufkraft-saldo
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	171,7	173,6	101	1,9
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	24,2	25,5	105	1,2
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, medizinische, orthopädische Artikel, Hörgeräte	48,8	42,6	87	-6,2
Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere	3,9	4,2	108	0,3
Bekleidung, Wäsche	37,0	39,2	106	2,2
Schuhe, Lederwaren	8,4	9,2	110	0,8
Sport-, Campingartikel	7,8	8,2	106	0,4
Bücher, Zeitschriften	6,9	6,5	95	-0,4
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	5,5	6,4	116	0,9
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	7,0	6,0	86	-1,0
Möbel	26,0	18,0	69	-7,9
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	4,2	4,3	103	0,1
Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren	5,7	6,7	116	0,9
Lampen und Leuchten	2,2	2,3	105	0,1
Elektrohausgeräte	7,5	9,6	128	2,1
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom., Foto	25,6	20,0	78	-5,6
Optik, Uhren, Schmuck	8,9	7,5	85	-1,4
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche	21,2	15,6	73	-5,7
Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf	13,6	12,2	89	-1,4
Fahrräder, Fahrradzubehör	5,6	2,7	49	-2,9
Autozubehör	3,9	3,8	99	0,0
Sonstiger Einzelhandel**	3,9	1,4	36	-2,5
Gesamt	**449,6**	**425,5**	**95**	**-24,0**

* Glas, Porzellan, Keramik
** u.a. Kinderwagen, Kunstgegenstände
Quelle: Eigene Erhebungen, Rundungsdifferenzen möglich

Sortimentsbezogen variieren die (prozentualen) Bindungsquoten dabei zum Teil recht deutlich (vgl. vorstehende Abbildung 7 und Tabelle 6):

- Während in der umsatzstärksten Warengruppe der **Nahrungs- und Genussmittel** eine ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 101 % vorliegt, kann nach den Eröffnungen von Drogerie Müller in Sindorf-Süd bzw. der dm-Filiale in Horrem **bei Drogerie / Parfümerie / Kosmetik** mit rd. 105 % nunmehr sogar ein per Saldo leichter Kaufkraftzufluss generiert werden.

- Auch der **Bekleidungseinzelhandel** kann – trotz der Nähe zum Oberzentrum Köln – eine über die Stadt hinausreichende Versorgungsfunktion entfalten. Neben den in Sindorf-Süd ansässigen Textilkaufhäusern Modepark Röther, C&A und Adler wird dies zudem auf das kompetente Modehaus Hövel in der Ortsmitte von Kerpen zurückzuführen sein. Auch das Brautmodengeschäft Cecile wird ein weit über die Stadt Kerpen hinausreichendes Einzugsgebiet aufweisen.
- Gleiches gilt für **Schuhe**, wo vor allem die drei Schuhfachmärkte Reno, Shoe4You und Siemes Schuhcenter außerhalb von Kerpen lebende Kunden ansprechen können.
- Bei **Sport- und Campingbedarf** ist mit der Intersport-Filiale im Erft-Karree, McTrek in Sindorf-Süd sowie den beiden Campingspezialisten „Camping Berger“ und „Campingoase“ ein umfassendes Angebot vorzufinden, dass ebenfalls mit einem leicht positiven Zentralitätswert (rd. 106 %) einhergeht.
- Demgegenüber sind nach der Schließung des ehemals größten Fahrradanbieters „Bike-Center“ in Horrem bei **Fahrrädern** branchenspezifisch nun hohe Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Das vor allem vom Facheinzelhandel geprägte Angebot kann aktuell nur noch knapp die Hälfte des lokalen Kaufkraftpotenzials binden, sodass per Saldo fast 3 Mio. € an außerhalb des Stadtgebiets gelegenen Angebotsstandorte abfließen.
- Insbesondere der 2011 im Erft-Karree angesiedelte Staples-Bürofachmarkt führt in der Warengruppe „**Papier-, Büro-, Schreibwaren**“ auch hier zu einer positiven Umsatz-Kaufkraft-Relation.
- Bei **Bücher/ Zeitschriften** kann das vor allem von den drei inhabergeführten Buchhandlungen in den Zentrallagen von Kerpen, Sindorf und Horrem geprägte Einzelhandelsangebot ebenfalls nahezu die gesamte Kaufkraft binden.
- Mit der im Rahmen der Entwicklung des Erft-Karrees stattgefundenen Ansiedlung eines Saturn-Elektrofachmarktes ist die lokale Angebotssituation bei **Elektrowaren** zwischenzeitlich deutlich ausgebaut worden, sodass nunmehr der überwiegende Teil der örtlichen Kaufkraft lokal gebunden werden kann.
- Bei **Möbeln** und **Einrichtungsbedarf** stellt sich ein differenziertes Bild dar: Während bei Möbeln mit per Saldo 8 Mio. € und einer UKR von rd. 69 % – trotz der Eröffnung des Möbel Boss-Marktes im Erft-Karree – immer noch hohe Kaufkraftabflüsse festzustellen sind, weist der Einrichtungsbedarf mit rd. 109 % sogar auf eine überregionale Bedeutung hin. Dies wird nicht zuletzt auf den ebenfalls im Erft-Karree ansässigen Hammer Heimtex-Fachmarkt zurückzuführen sein, der von einer Vielzahl an über das Stadtgebiet verteilten Anbietern (u.a. Depot / Sindorf-Süd, Dänisches Bettenlager / Erft-Karree, 4x Tedi, Matratzen Concord / EKZ Langenich) ergänzt wird.
- Eine niedrige Bindungsquote ist ebenfalls im **Bau- und Heimwerkerbedarf** zu verzeichnen (rd. 73 %). Wenngleich der überwiegende Teil der lokalen Kaufkraft demnach im Stadtgebiet gehalten werden kann, fließen per Saldo knapp 6 Mio. € an umliegende Angebotsstandorte ab.

- Demgegenüber ist das lokale Angebot bei **Blumen und Pflanzen** mit der Ansiedlung des Gartencenters „Blumen Risse“ (ehem. Gartencenter Ritter) im Erft-Karree adäquat ausgebaut worden, sodass nunmehr nahezu die gesamte Kaufkraft im Stadtgebiet gehalten werden kann.
- In den **sonstigen Warengruppen** bewegen sich die Umsatz-Kaufkraft-Relationen zwischen 85 % bei Optik / Uhren / Schmuck und 108 % bei Tier- / Zoobedarf und sind Ausdruck einer sehr umfassenden Angebotsstruktur. Größere Angebotslücken lassen sich demnach nicht ausmachen.

5 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse

Die polyzentrisch strukturierte Stadt Kerpen befindet sich in einer **ausgeprägten regionalen Wettbewerbssituation**. Bestimmt wird diese insbesondere durch die umfassenden Einzelhandelsangebote im nahegelegenen Oberzentrum Köln, zusätzlich aber auch durch regional bedeutsamen Angebotsstandorte in den Umlandkommunen (u.a. Frechen-Europark, Hürth-Park, Kreisstadt Düren) nochmals verstärkt wird.

Dennoch kann der lokale Einzelhandel mit rd. 426 Mio. € per Saldo eine nahezu **ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation** erwirtschaften. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass vor allem mit den Einzelhandelsentwicklungen am Erft-Karree sowie der Umnutzung des Obi-Altstandortes in Sindorf-Süd (u.a. Depot, Adler, Nike Clearance) in den vergangenen Jahren eine deutliche Angebotsausweitung stattgefunden hat, in deren Zuge ehemals vorhandenen Angebotsdefiziten erfolgreich entgegengewirkt werden konnte.[52]

Lediglich im Baumarktsegment sowie im Sortimentsbereich Möbel sind aktuell noch relevante Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Hinsichtlich des Möbeleinzelhandels ist allerdings zu beachten, dass die Wettbewerbsdichte aufgrund der regional ausstrahlenden Anbietern in Bergheim, Frechen, Köln-Marsdorf und Pulheim bereits sehr hoch ist und die (weiteren) Ansiedlungspotenziale in Kerpen deshalb limitiert sind.

Demgegenüber werden im umsatzstarken Bekleidungssegment bestehende Kaufkraftabflüsse von Kaufkraftzuflüssen (u.a. Modepark Röther, Textilkaufhaus Hövel, Brautmodenspezialist Cecile) per Saldo sogar überkompensiert.

Auch bei Lebensmitteln ist eine gesamtstädtisch ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation Ausdruck einer grundsätzlich zufriedenstellenden Angebotssituation. Insbesondere Sindorf und Kerpen können hierbei – maßgeblich aufgrund der dort vorhandenen großen Verbrauchermärkte Hit und Kaufland – eine über den jeweiligen Stadtteil hinausreichende Versorgungsfunktion entwickeln. Auch die stadtteilbezogenen Umsatz-Kaufkraft-Relationen in Horrem, Buir und dem Siedlungsband Türnich / Balkhausen / Brüggen weisen mit Werten zwischen rd. 90 % und gut 125 % auf eine grundsätzlich gute Nahversorgungssituation hin. Lediglich in Bergerhausen / Blatzheim und in Manheim-neu sind, maßgeblich aufgrund fehlender „eigener“ Nahversorgungsangebote, umfangreiche Kaufkraftabflüsse in Richtung der umliegenden Angebotsstandorte – hier insbesondere zum nahegelegenen Einkaufszentrum Langenich (Rewe / Aldi / Rossmann) und zum Aldi- / Edeka-Verbundstandort in Buir – festzustellen.

Wesentlich geprägt wird die **Einzelhandelsstruktur** von Kerpen von den Agglomerationen „Erft-Karree“ sowie „Sindorf-Süd“, auf die mit rd. 67.300 m² mehr als die Hälfte des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebotes entfallen. Demgegenüber weisen die gewachsenen Ortsmitten von Kerpen, Sindorf und Horrem mit insgesamt knapp 15.000 m² einen deutlich geringeren Verkaufsflächenbestand auf. Allerdings ist dort die Nutzungsdichte aufgrund einer Vielzahl an einzelhandelsnahen Dienstleistungs-, Gastronomie

[52] z.B. Unterhaltungselektronik, Möbel, Sport

und Kulturangeboten sowie öffentlichen Einrichtungen deutlich höher als an den vorab genannten Standortbereichen.

Insgesamt beläuft sich das gesamtstädtische **Verkaufsflächenangebot** auf rd. 126.250 m², das – bezogen auf die Einwohnerzahl der Kolpingstadt – mit einem Ausstattungsindex von rd. 1,84 m² je Einwohner einhergeht. Zum Vergleich: Im Bundesdurchschnitt stehen jedem Einwohner rd. 1,50 m² Verkaufsfläche zur Verfügung.[53]

Als **Zwischenfazit** ist demnach festzuhalten, dass die zukünftige Einzelhandelsentwicklung aufgrund des bereits heute ausgeprägten Flächenbesatzes weniger unter quantitativen als unter qualitativen Gesichtspunkten zu betrachten ist und an folgenden Zielvorstellungen ausgerichtet werden sollte:

- Stabilisierung / Optimierung der Einzelhandelsstrukturen in den Zentrallagen Kerpen, Sindorf und Horrem sowie
- Sicherung / adäquate Weiterentwicklung möglichst wohnortnaher Grundversorgungsstrukturen.

Die „Spielregeln“, nach denen sich die künftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Kerpen richten soll, werden mit dem folgenden Zentrenkonzept vorgeschlagen.

[53] HDE Zahlenspiegel 2020; eigene Berechnung

6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Kerpen sowie Handlungsempfehlungen

6.1 Bedeutung kommunaler Einzelhandelskonzepte aus Sicht der Landesplanung

Das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt eine Ausgestaltung des landesplanerischen Steuerungsansatzes unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Besonderheiten dar. Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestehen folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen der Bauleitplanverfahren in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen und somit auch den Rahmen für das kommunale Einzelhandelskonzept bilden:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nur innerhalb der in den Regionalplänen dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ errichtet werden (Ziel 6.5-1).

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur in bestehenden oder neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen errichtet werden (Ziel 6.5-2).

  Welche Sortimente als zentrenrelevant gelten, regeln die Gemeinden über ortstypische Sortimentslisten. Bei der Festlegung der Liste sind so genannte „zentrenrelevante Leitsortimente“ zu beachten.

  Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) dürfen ausnahmsweise auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden. Dazu ist nachzuweisen, dass eine Errichtung in integrierter Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, die Bauleitplanung der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

- Durch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Ziel 6.5-3).

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen so dimensioniert werden, dass der zu erwartende Gesamtumsatz die sortimentsbezogene Kaufkraft in der Gemeinde nicht überschreitet (Grundsatz 6.5-4).

- Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen dann außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden, wenn die zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche beschränkt werden (Ziel 6.5-5). Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente soll 2.500 m² Verkaufsfläche je Betrieb nicht überschreiten (Grundsatz 6.5-6).

- Die Gemeinden werden veranlasst, vorhandene Standorte großflächiger Betriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 LEP NRW über Bebauungspläne auf diejenigen Sortimente und deren Verkaufsflächen zu begrenzen, der baurechtlichen Bestandsschutz genießen. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist (Ziel 6.5-7).

- Der Verfestigung und Erweiterung von Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche und Agglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ist auf der Ebene der Bauleitplanung entgegenzuwirken. Dabei ist eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden (Ziel 6.5-8).

- Zwischen Kommunen durch förmliche Beschlüsse vereinbarte Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen zu berücksichtigen (Grundsatz 6.5-9).

- Die Regelungen gelten auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO (Ziel 6.5-10).

Der **„Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen“** der Ende 2021 veröffentlicht worden und in Kraft getreten ist, fasst als Verwaltungsvorschrift wesentliche Punkte der gesetzlichen Rahmenbedingungen zusammen und erläutert diese.[54] Unter Punkt 4.1 „Gemeindliche Einzelhandelskonzepte und Festlegung ortstypischer Sortimentslisten“ führt der Einzelhandelserlass NRW einleitend aus:

> *„Mit der Aufstellung von gemeindlichen Einzelhandelskonzepten und der planungsrechtlichen Umsetzung dieser Konzepte durch Bauleitpläne können die Gemeinden die Entwicklung ihrer Zentren und Nebenzentren unterstützen und für eine ausgewogene Versorgung sorgen.*
>
> *Vorhandene regionale Einzelhandelskonzepte sind dabei zu berücksichtigen.*
>
> *Einzelhandelskonzepte schaffen einerseits eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben wie auch andererseits Planungs- und Investitionssicherheit für den Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer.*
>
> *In den Einzelhandelskonzepten legen die Gemeinden ihre Entwicklungsziele für den Einzelhandel und die Standorte für die weitere Entwicklung fest.“*

Der Einzelhandelserlass dient den Trägern der Regional- und Bauleitplanung und den Bauaufsichtsbehörden in Ergänzung des bestehenden rechtlichen Instrumentariums als Auslegungshilfe bei der Planung und Genehmigung, insbesondere bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben.

[54] Erlass für die Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Einzelhandelsbetrieben und Hinweise für die Zielsetzung und Anwendung (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen). Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (Az. 52.10.03.02-EH-Erlass) und des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie (Az. 51.13.05.02-EH-Erlass) vom 14. Dezember 2021.

So wird u. a. die in Ziel 6.5-2 LEP NRW dargelegte „Nahversorgungsausnahme“ im Einzelhandelserlass weiter konkretisiert, mit der der Plangeber die bestehenden Möglichkeiten zur Sicherung der Nahversorgung ergänzen und eine Ausnahme von der Integration in zentrale Versorgungsbereiche aufzeigen wollte. So können siedlungsstrukturelle oder städtebauliche Gründe gegen eine Lage in einem zentralen Versorgungsbereich sprechen.

Dabei ist grundsätzlich zu unterscheiden, ob ein zentraler Versorgungsbereich in räumlicher Nähe zum Planstandort vorhanden ist. Bei einem Standort ohne Nähe zu einem zentralen Versorgungsbereich können siedlungsstrukturelle Gründe zum Tragen kommen, im Falle eines Standortes mit Nähe zu einem zentralen Versorgungsbereich können ggf. städtebauliche Gründe geltend gemacht werden.

Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 26.02.2020 (Az. 7 D 49/16.NE) ist im Falle der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches aus der Sicht der angrenzenden zentralen Versorgungsbereichen heraus zu argumentieren. Dabei sind Gründe aufzuzeigen, warum das geplante Vorhaben nicht in einem dieser zentralen Versorgungsbereiche realisiert werden kann.

6.2 Begriff des zentralen Versorgungsbereiches

Bei einem stadtplanerischen Konzept zur Steuerung des Einzelhandels handelt es sich – nach entsprechender Beschlussfassung durch den Rat der Stadt – um ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen ist.

Bei der Erarbeitung derartiger informeller Planungen liegt der Schwerpunkt darin, städtebauliche Belange zu konkretisieren, die in die Abwägung einzustellen sind. Insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB genannten Belange der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche spielen dabei eine wichtige Rolle. Dieser Begriff findet im Übrigen Erwähnung in den Vorschriften der §§ 2 Abs. 2, 9 Abs. 2a, 34 Abs. 3, 34 Abs. 3a BauGB, 11 Abs. 3 BauNVO. Es handelt sich um einen Begriff des durch den Bundesgesetzgeber geregelten Bauplanungsrechts.

Ziel eines Einzelhandelskonzeptes ist es, auf Gemeindeebene die konkreten Abgrenzungen und Funktionen der (vorhandenen und ggf. zu entwickelnden) zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte zu bestimmen.

Für den einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB hat der Bundesgesetzgeber die Bedeutung von Einzelhandelskonzepten im Satz 2 ausdrücklich betont. Diese Regelung lautet wie folgt:

> „Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält“.

Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der hierzu mittlerweile vorliegenden Rechtsprechung, insbesondere des OVG NRW sowie des Bundesverwaltungsgerichts, räumlich abgrenzbare Bereiche, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Diese Kernaussage seiner früheren Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil vom 17.12.2009 (4C 2.08) weitergehend konkretisiert: Entscheidend ist danach, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff „zentral“ ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen.

Betont hat das Bundesverwaltungsgericht in der genannten Entscheidung auch, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine „integrierte Lage“ voraussetzt. Dies hatte das OVG NRW in seinem Urteil vom 19.06.2008 (7 A 1392/07) dahingehend beschrieben, dass der Standort für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen sein muss. Das Bundesverwaltungsgericht hat ergänzt, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden können, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.

Ein zentraler Versorgungsbereich setzt keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. In dem OVG NRW-Urteil vom 15.02.2012 (10 D 32/11.NE bzw. 10 A 1770/09) wurden die Kriterien für Nahversorgungszentren konkretisiert. Demgemäß muss die ansässige Einzelhandelsausstattung geeignet sein, „den allgemeinen Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum“ zu entsprechen. Als Grundvoraussetzung sollte im Allgemeinen mindestens ein moderner und zukunftsfähiger Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor ansässig sein. Darüber hinaus ist ein Angebotsmix unterschiedlicher nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsangebote und Dienstleistungen notwendig. Bei einem zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Begründung auch belegen, dass die Entwicklung in einem überschaubaren Zeitraum wahrscheinlich ist bzw. durch den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass je nach Versorgungsfunktion und Einzugsbereich folgend Typen zentraler Versorgungsbereiche in Betracht kommen:

- **Hauptzentren**, die einen größeren Einzugsbereich, in der Regel das gesamte Stadtgebiet und gegebenenfalls sogar darüber hinaus ein weiteres Umland versorgen und in denen regelmäßig ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird,

- **Nebenzentren**, deren Einzugsbereich sich regelmäßig auf bestimmte Bezirke größerer Städte beschränkt und die zumeist ein nicht so breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen anbieten wie erstgenannte Kategorie, sowie

- **Nahversorgungszentren**, die einen kleineren Einzugsbereich, in der Regel nur bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleinere Orte versorgen und in denen regelmäßig vorwiegend Waren des kurzfristigen Bedarfs – namentlich Lebensmittel (einschließlich Getränke) und Drogeriewaren – und gegebenenfalls auch Teilbereiche des mittelfristigen Bedarfs angeboten werden.

6.3 Leitlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Kerpen

Die einzelhandelsrelevanten Ziele der Landesplanung (vgl. Kapitel 6.1) bilden den Orientierungsrahmen für das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Beschließt der Stadtrat das Konzept als städtebauliche Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, ist es künftig bei der Aufstellung einzelhandelsrelevanter Bauleitpläne als wichtige Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.
Aufbauend auf den mit dem 2008 verabschiedeten Einzelhandelskonzept festgelegten Leitzielen sowie den Ergebnissen der aktuellen Angebots- und Nachfrageanalyse ist daher in erster Linie ein differenziertes Versorgungsmodell mit Standortbereichen unterschiedlicher Funktion und Versorgungsreichweite abzuleiten. Diesbezüglich gilt es, das derzeitige Standortkonzept der Stadt Kerpen zu überprüfen und ggf. anzupassen: Neben der räumlichen Abgrenzung der einzelnen zentralen Versorgungsbereichen sind hierbei auch die jeweiligen Versorgungsfunktionen zu verifizieren. Die Empfehlungen zu den Leitlinien der künftigen Einzelhandelsentwicklung der Kolpingstadt Kerpen werden wie folgt konkretisiert:

- (Großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten auch weiterhin auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Kerpen konzentriert werden. Ein über den Bestand hinausgehender Ausbau dezentraler Angebotsstandorte würde aufgrund des insgesamt bereits hohen Flächenbesatzes und der hiermit einhergehenden innergemeindlichen Konkurrenzsituationen letztlich zu einer Schwächung der gewachsenen Strukturen führen.

- Vor diesem Hintergrund ist ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in den Gewerbegebieten zu empfehlen. Bereits vorhandene Betriebe sollten im Bestand festgeschrieben werden, wobei notwendigen Maßnahmen zur betrieblichen Erneuerung Rechnung getragen werden sollte.

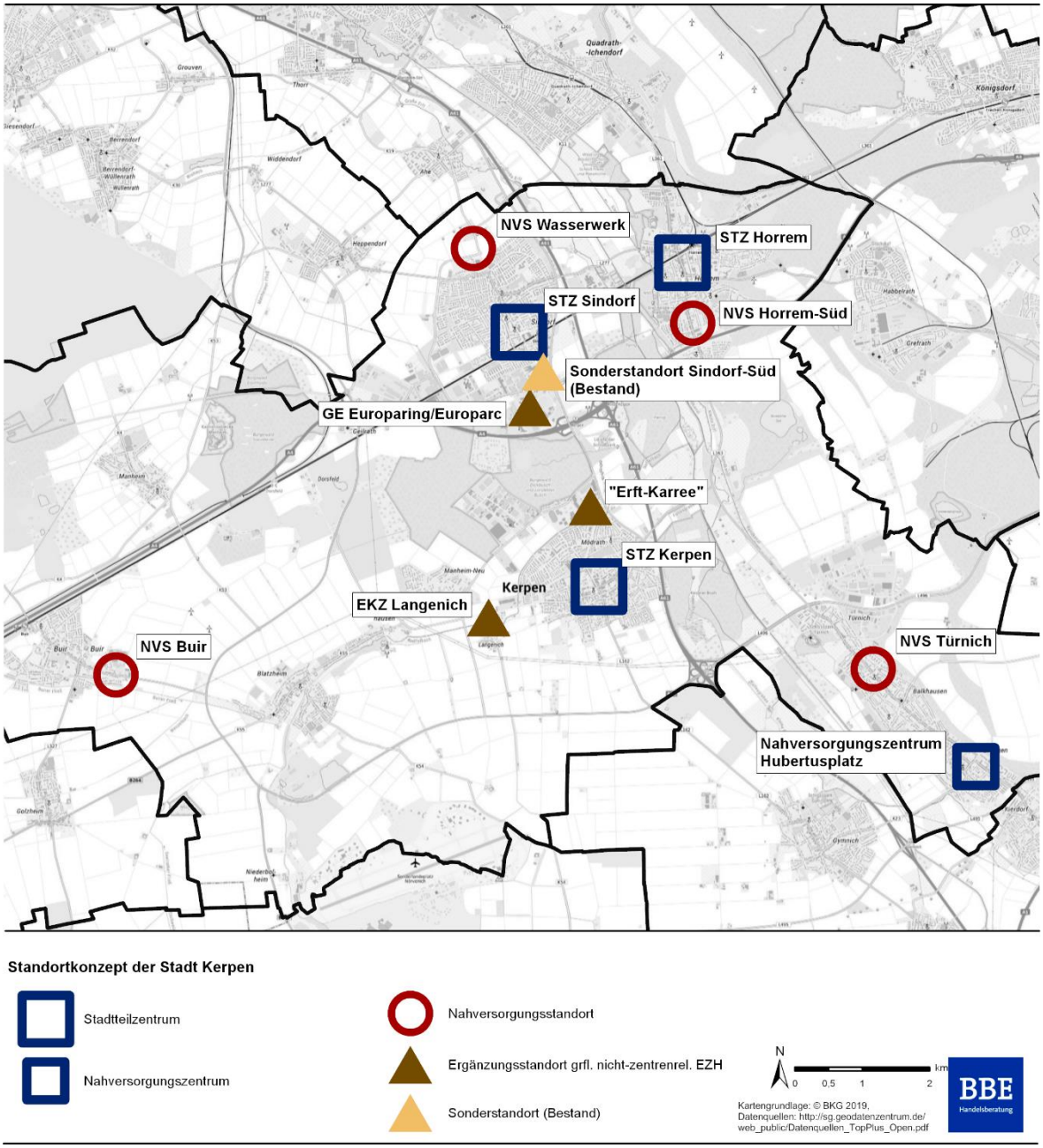
- Auch stark frequentierte Lebensmittelbetriebe sollten prioritär in den Innenstadtlagen entwickelt werden, um hier zu Attraktivitätssteigerungen und zur Stärkung der Besucherfrequenzen beizutragen.

- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist die Sicherung und Entwicklung von Angebotsstandorten der Nahversorgung dagegen ausschließlich in Lagen mit Wohngebietsbezug anzustreben. Im Umkehrschluss sollten die nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe an städtebaulich nur unzureichend integrierten Standorten im Bestand festgeschrieben werden.
- Im (großflächigen) nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel sollte eine Konzentration auf wenige, städtebaulich geeignete Standorte im Stadtgebiet verfolgt werden. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sollten an diesen Standorten künftig nur noch als betriebsformentypische Randsortimente zugelassen werden.
- Zur genauen Untergliederung der Einzelhandelsangebote in nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente ist die „Kerpener Sortimentsliste“ zu prüfen und ggf. anzupassen (vgl. Kapitel 6.8). Die Sortimentsliste bildet eine wesentliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels über die Bauleitplanung.

6.4 Standortkonzept und räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Unter Berücksichtigung der vorab dargelegten Leitziele sowie der vorhandenen Besatzstrukturen empfehlen die Gutachter, die künftige Entwicklung der Versorgungsstrukturen in der Stadt Kerpen an folgendem **räumlichen Versorgungsmodell** auszurichten:

Karte 15: Standortkonzept der Stadt Kerpen



Quelle: eigene Darstellung

Aufgrund der spezifischen Siedlungsstruktur wird auf die Ausweisung eines Hauptzentrums verzichtet; stattdessen werden mit den Ortsmitten **Kerpen, Sindorf** und **Horrem drei gleichrangige Stadtteilzentren** vorgeschlagen.

Als solche wären diese Standortbereiche als einzige dazu privilegiert, weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche und zentrenrelevanten Kernsortimenten aufzunehmen.

Gleichzeitig übernimmt das **Stadtteilzentrum Kerpen** Nahversorgungsfunktion für die Stadtteile Kerpen, Mödrath und Manheim-neu mit insgesamt rd. 18.000 Einwohnern, während dem **Stadtteilzentrum Horrem** die Nahversorgungsfunktion für den zentralen bzw. nördlichen Teil von Horrem bzw. Neu-Bottenbroich (rd. 10.300 Einwohner) zugewiesen wird. Die Nahversorgungsfunktion des **Stadtteilzentrums Sindorf** soll sich an der Bevölkerung des eigenen Stadtteils mit Ausnahme der nördlichen Siedlungsgebiete ausrichten, die über den „Nahversorgungsstandort Wasserwerk“ (s.u.) nahversorgt werden.

Im Siedlungsband **Türnich / Balkhausen / Brüggen** sollte die Nahversorgung durch die beiden sich ergänzenden Angebotsstandorte **Brüggen (Nahversorgungszentrum)** und dem **Marktplatz Türnich (Nahversorgungsstandort; s.u.)** gewährleistet werden.

Zudem sind im Stadtgebiet weitere Lebensmittelbetriebe ansässig, denen wichtige Aufgaben der wohnungsnahen Versorgung zufallen. Diese **ergänzenden Nahversorgungsstandorte** sind als Solitärstandorte mit hohem Wohngebietsbezug ebenfalls städtebaulich von großer Bedeutung.

Zu diesen „**Nahversorgungsstandorten“** zählen:

- Edeka und Aldi (Buir)
- Rewe, Aldi, Drogeriemarkt (Horrem Süd)
- Edeka und Norma (Wasserwerk, Sindorf; s.o.)
- Rewe (Marktplatz Türnich, s.o.)

Hierbei ist der Nahversorgungsstandort Buir auf die Versorgung des eigenen Stadtteiles auszurichten (rd. 3.950 Einwohner).[55]

Die im südlichen Teil von Horrem lebende Bevölkerung (rd. 3.700 Einwohner) wird dem Nahversorgungsstandort „Horrem-Süd“ zugeordnet.

[55] Bis zur vollständigen Umsiedlung von Alt-Manheim ist auch dieser Stadtteil dem funktionalen Versorgungsgebiet des Nahversorgungsstandorts Buir zuzuordnen.

In Sindorf ist dem Nahversorgungsstandort „Wasserwerk“ eine ergänzende Versorgungsfunktion für die rd. 4.300 im Norden des Stadtteils lebenden Einwohner zuzuweisen. Aufgrund der inzwischen nahezu abgeschlossenen Baumaßnahmen im unmittelbar benachbart gelegenen Entwicklungsgebiet Vogelrutherfeld ist die Bevölkerungszahl dort in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen.

Die Funktion zur Nahversorgung der restlichen rd. 14.100 Einwohner von Sindorf ist dem Stadtteilzentrum Sindorf zuzuweisen.

Ergänzt wird das Netz aus vorhandenen zentralen Versorgungsbereichen und ergänzender Nahversorgungsstandorte von **weiteren** gesamtstädtisch relevanten **Angebotsstandorten**:

Hierbei stellt der Standortbereich **Sindorf-Süd** hinter dem Erft-Karree den zweitgrößten Angebotsstandort der Stadt Kerpen dar. Standortprägend sind insbesondere (großformatige) Fachmärkte, deren Angebotsschwerpunkte vor allem in den nahversorgungsrelevanten (v.a. Hit, Lidl, Alnatura, Drogerie Müller, dm) und zentrenrelevanten Sortimenten (v.a. Modepark Röther, C&A, Adler, Nike Clearance Store, Depot, Shoe4you) liegen. Somit übernimmt Sindorf-Süd insbesondere im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente Funktionen für die Gesamtstadt Kerpen.

Der Standortbereich Sindorf-Süd wird daher als **Sonderstandort** (Bestand) in das Standortkonzept aufgenommen.

Aufgrund der Lage außerhalb der gewachsenen Ortsmitten wird es hier allerdings erforderlich, den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel auf seinen Bestand festzuschreiben.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln stellt den Standortbereich Sindorf-Süd noch als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dar. Im Zuge des bereits angelaufenen Verfahrens zur Änderung des Regionalplanes ist allerdings vorgesehen, die Fachmarktlagen in Sindorf-Süd dem „Allgemeinen Siedlungsbereich – ASB“ zuzuordnen. Somit wird es perspektivisch möglich werden, in diesem Standortbereich Weiterentwicklungen im Bereich des Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zuzulassen.

Auch für das **Erft-Karree** (ehem.: „HZ Kerpen nördlicher Teil“) sowie das **EKZ Langenich** sollte die zukünftige Schwerpunktsetzung im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente liegen. Vor diesem Hintergrund werden diese als **„Ergänzungsstandorte für den großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel“** vorgeschlagen.

Gegenüber dem Zentrenkonzept aus 2008 bedeutet dies vor allem, dass die seinerzeit als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesenen Standortbereiche „Stadtteilzentrum Sindorf-Süd“ und „Erft-Karree“

(ehem. „Hauptzentrum - nördlicher Teil“) trotz ihrer gesamtstädtisch bedeutsamen Versorgungsfunktion zukünftig nun nicht mehr als zentrale Versorgungsbereiche vorgeschlagen werden.[56] [57]

Um innerörtliche Konkurrenzwirkungen vorzubeugen, wird auch für das ehemals als „Nahversorgungs-standort“ qualifizierte Einkaufszentrum-Langenich, dass zwar auch weiterhin einen wesentlichen Bestandtteil der örtlichen Nahversorgungsstrukturen für Kerpen-West, Langenich sowie den westlichen gelegenen Ortslagen darstellt, zukünftig kein über den derzeitig genehmigten Bestand gehender Ausbau der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente empfohlen. Ein entsprechender Bebauungsplan befindet sich aktuell in der Aufstellung.

[56] vgl. hierzu auch die Ausführungen zur Definition zentraler Versorgungsbereiche in Kapitel 6.2

[57] Damit wird nunmehr den bereits 2008 von der Bezirksregierung Köln geäußerten Empfehlungen gefolgt.

6.4.1 Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Kerpen

Wie vorab dargelegt wird abweichend zum Zentrenkonzept 2008 für den Stadtteil Kerpen empfohlen, zukünftig nur noch die gewachsene Ortsmitte als zentralen Versorgungsbereich festzulegen. Denn aufgrund der marktseitigen Rahmenbedingungen wird es nicht gelingen, entlang der langgezogenen Achse (> 1.000 Meter) zwischen Hahnenpassage und Erft-Karree, einen durchgehenden Geschäftsbereich mit ausreichender Funktionsdichte zu entwickeln. Zudem erfüllt die Fachmarktagglomeration „Erft-Karree“ nicht die städtebaulichen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich, sodass bereits aus diesem Grund an der 2008 festgelegten Zielkonzeption eines bipolaren Zentrums nicht weiter festzuhalten ist.

Großflächige Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten und Stadtteilbezug sollten zukünftig daher nur noch auf die gewachsene Ortsmitte von Kerpen gelenkt werden.

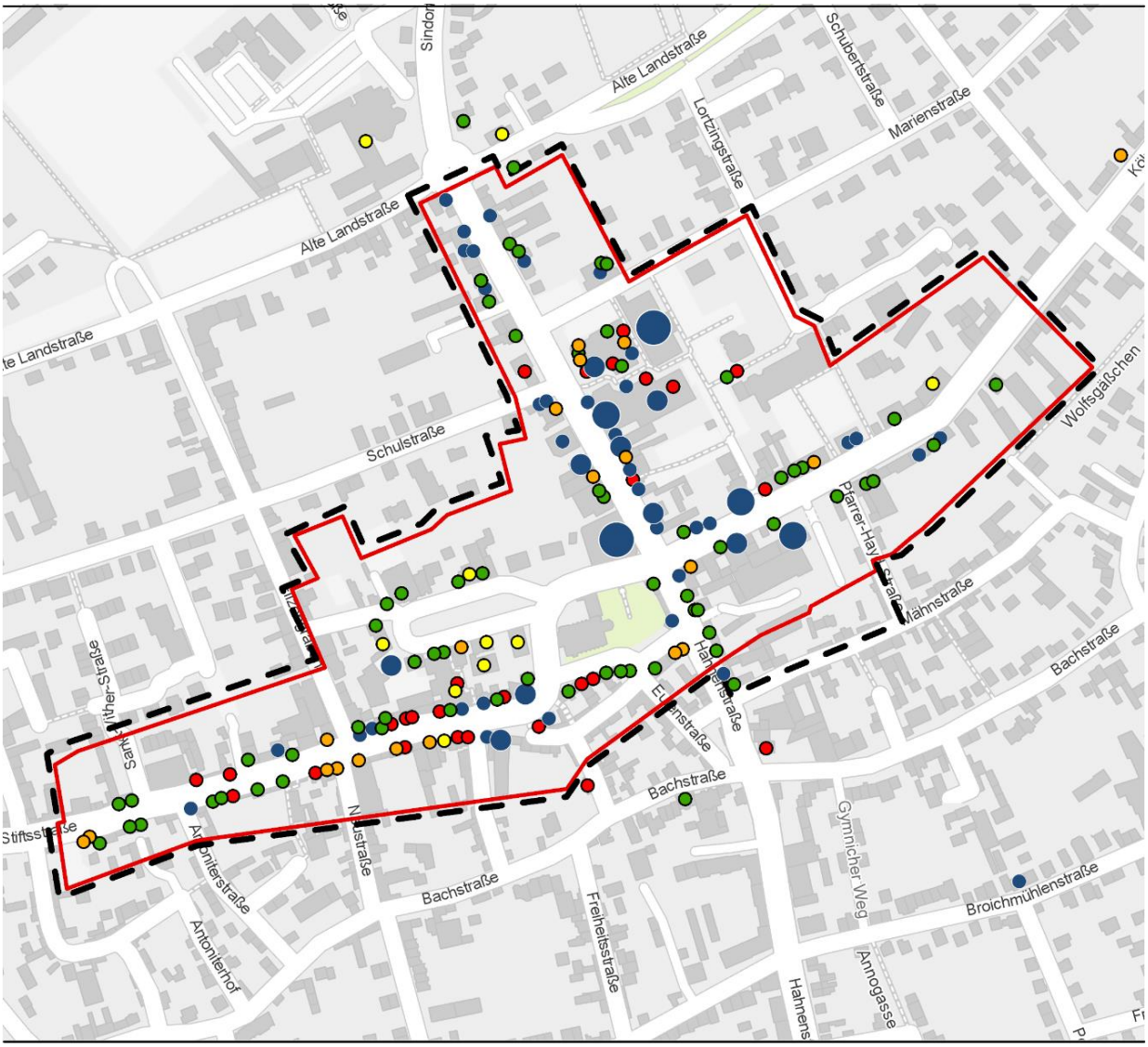
Hierbei ist das Stadtteilzentrum Kerpen hinsichtlich der räumlichen Abgrenzung nahezu deckungsgleich mit der seinerzeit erfolgten Festlegung. Lediglich im südlichen Bereich der Hahnenstraße wird eine arrondierende Darstellung empfohlen, die sich zukünftig an den Straßenzügen von Mähnstraße bzw. Pfarrer-Hayd-Straße orientiert. Demnach umfasst der zentrale Versorgungsbereich auch weiterhin im Wesentlichen die Besatzstrukturen von Stiftsplatz und Stiftsstraße im Süden, die Hahnenstraße zwischen dem Kreisverkehr im Norden und der Mähnstraße im Süden sowie das der Hahnenstraße zugewandte, rd. 300 Meter lange Teilstück der Kölner Straße.

Wie in Kapitel 4.2.1 aufgezeigt, ist innerhalb des Zentrums eine Vielzahl von zumeist kleineren Fachanbietern vorhanden, die in hohem Maße von der Kundenfrequenz der beiden mit Abstand größten Anbietern Modehaus Hövel und Lidl profitieren. Insbesondere letzterem Betrieb kommt aufgrund der hohen Kundenfrequenz eine wichtige stabilisierende Wirkung für die Funktionsfähigkeit des gesamten Stadtteilzentrums zu.

Standortsichernde Umbau-/ Erweiterungsvorhaben dieser Magnetbetriebe sind somit grundsätzlich zu befürworten.[58]

[58] Die im Raum stehende Neuaufstellung des zentral gelegenen Lidl-Marktes deckt sich daher mit den für das Stadtteilzentrum getroffenen Handlungsempfehlungen.

Karte 16: Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Kerpen



Quelle: Eigene Darstellung

Gleichzeitig ist festzuhalten, dass der Lidl-Markt inzwischen der einzige filialisierte Nahversorger innerhalb der Ortsmitte von Kerpen darstellt, der die funktional gewollte stadtteilbezogene Versorgung alleine aber nicht gewährleisten kann. Vor diesem Hintergrund wäre es für die Entwicklung des Kerpener Stadtzentrums von hoher Bedeutung, einen modernen Vollsortimenter in zentraler Lage zu realisieren: Denn dieser wird einerseits die Nahversorgungsfunktion des Zentrums stärken und gleichzeitig zur Attraktivitätssteigerung und zur Stärkung der Besucherfrequenzen beitragen. Gleiches würde grundsätzlich auch für die (Wieder-)Ansiedlung eines Drogeriemarktes gelten, die aufgrund der gegebenen örtlichen Wettbewerbssituation[59] kurz- bis mittelfristig aber nicht zu erwarten ist.

Hierbei ergeben sich – maßgeblich aufgrund der kleinteilig strukturierten Gebäudestrukturen innerhalb der gewachsenen Ortsmitte – nur wenige Potenzialflächen, die zur Aufnahme größerer Einzelhandelsbetriebe geeignet sind. Denn marktgerechte Filialkonzepte benötigen Grundstücksgrößen ab ca. 4.500 m², u.a. auch um die erforderlichen Stellplätze unterbringen zu können. Da die Stellplatzsituation im Stadtteilzentrum ohnehin limitiert ist, sollte der Stellplatzbedarf künftiger Entwicklungsvorhaben grundsätzlich in angemessener Form Berücksichtigung finden.

Das zwischenzeitlich ins Stocken geratene Vorhaben, in den Entwicklungsbereich im Umfeld der Hahnenpassage auch einen Lebensmittel-Vollsortimenter zu integrieren, sollte vor dem Hintergrund der festgestellten Entwicklungsbedarfe nochmals geprüft werden.

Sofern diese Planung allerdings auch weiterhin nicht umgesetzt werden kann, könnte allenfalls noch der auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegene Innenblockbereich im Karree von Hahnenstraße / Mähnstraße / Kölner Str./ Pfarrer-Hayd-Straße auf seine Standorteignung für einen Supermarkt geprüft werden. Allerdings handelt es sich hierbei um ein derzeit noch vor allem gewerblich genutztes Areal, dessen grundsätzliche Verfügbarkeit zunächst zu klären wäre.

[59] Der Anbieter Rossmann befindet sich im Einkaufszentrum Langenich, während dm eine moderne Filiale im Erft-Karree betreibt.

6.4.2 Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Sindorf

Auch für das **Stadtteilzentrum Sindorf** ergibt sich aus dem gegebenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz keine Notwendigkeit, die 2008 erfolgte Abgrenzung grundlegend zu verändern. Angeraten wird lediglich, sowohl die kleinteiligen Besatzstrukturen im Einmündungsbereich Kerpener Straße / Erftstraße sowie im Bereich von Fuchsiusstraße und Herrenstraße mit in den zentralen Versorgungsbereich einzubeziehen. Denn beide Teilbereiche stehen über die dort vorhandenen Nutzungen in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang zum Hauptgeschäftsbereich entlang der Kerpener Straße und sind an diesen mit Distanzen von maximal 100 Metern fußläufig angebunden.

Damit erstreckt sich das Stadtteilzentrum auch weiterhin im Wesentlichen auf einem rd. 600 Meter langen Teilstück entlang der Kerpener Straße und umfasst zudem die in Bahnhofsnähe vorhandenen Angebotsstrukturen der „Neuen Mitte“.

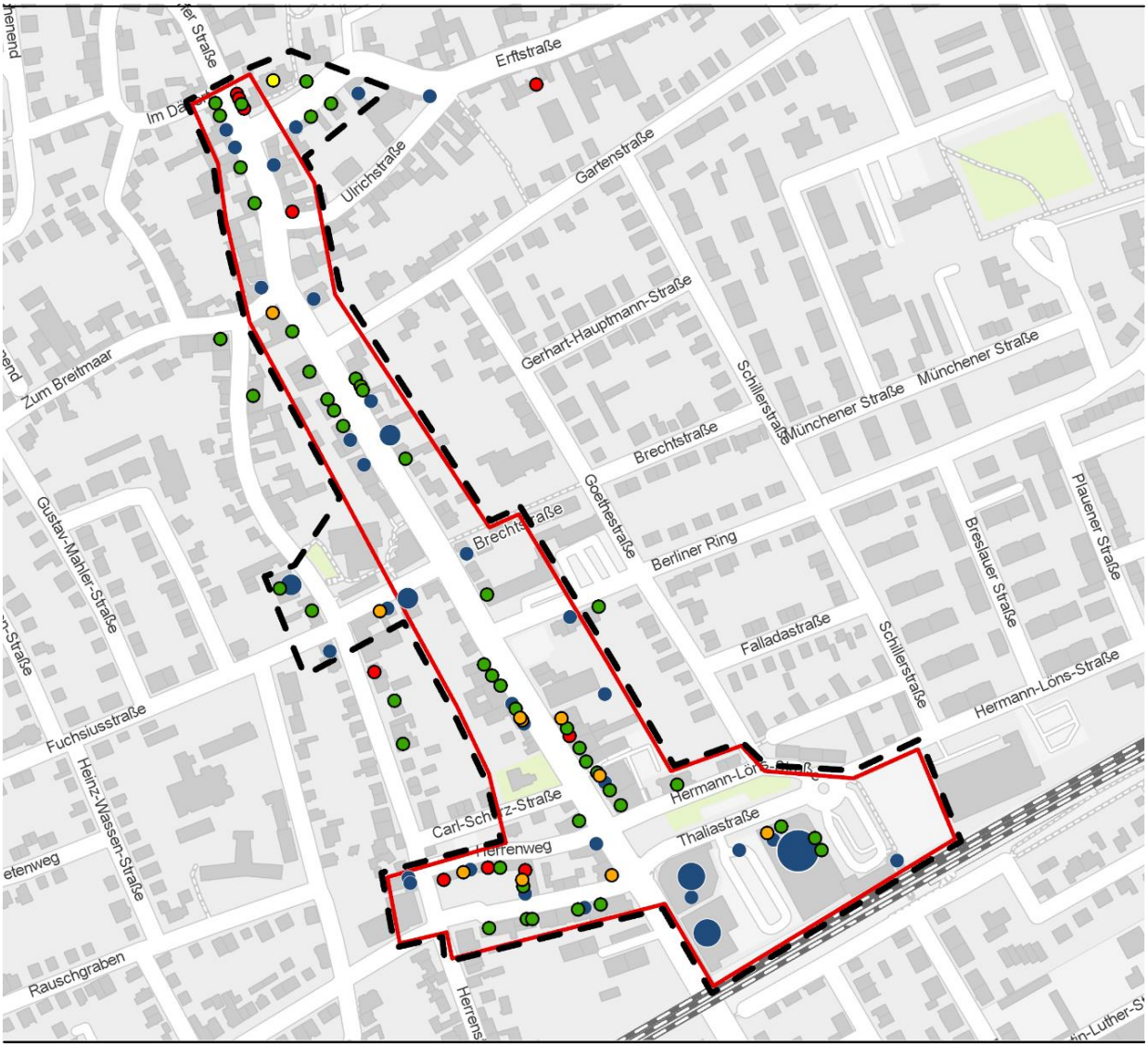
Die vorgeschlagene räumliche Abgrenzung findet sich hierbei auch in der konkreten städtebaulichen Situation wieder, die im Wesentlichen von einem nahezu geschlossenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz in den Erdgeschossen der entlang der Kerpener Straße gelegenen Baukörper sowie der 2006 als in sich geschlossene Fachmarktlage realisierten „Neuen Mitte“ geprägt wird.

Wenngleich entlang der Kerpener Straße sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser als auch mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser vorzufinden sind, vermittelt der Straßenraum aufgrund einheitlicher Baufluchten einen baulich geschlossenen Eindruck. Hierbei wird der überwiegende Teil der vorhandenen Gebäudekörper in den Erdgeschossen durch Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebe belegt. Reine Wohnnutzungen sind demgegenüber nur untergeordnet vorzufinden und unterbrechen nicht den funktionalen Zusammenhang des vorhandenen Besatzes.

Darüber hinaus sind mit drei Kirchen[60] weitere baukulturell markante Identifikationspunkte innerhalb des Stadtteilzentrums vorhanden, die mit der aktuell vorgeschlagenen räumlichen Abgrenzung nun alle in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden. Dies betrifft insbesondere die beiden an Fuchsiusstraße und Erftstraße gelegenen katholischen Pfarrkirchen, deren Standorte bislang nicht von der 2008 beschlossenen räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs erfasst gewesen sind.

[60] Evangelische Kirche St. Christus, Ecke Carl-Schurz-Straße/ Kerpener Straße
Katholische Pfarrkirche St. Maria Königin; Ecke Fuchsiusstraße/ Kerpener Straße
Katholische Pfarrkirche St. Ulrich; Ecke Erftstraße/ Kerpener Straße

Karte 17: Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Sindorf



Quelle: Eigene Darstellung

Demgegenüber besteht die im Süden des Stadtteilzentrums gelegene „Neue Mitte“ im Wesentlichen aus mehreren eingeschossigen Fachmarkteinheiten, die um eine zentrale Stellplatzanlage angeordnet sind. Im Zuge der 2014/2015 stattgefundenen umfassenden Modernisierung und Umstrukturierung konnte hier u.a. ein großflächiger Rewe-Supermarkt angesiedelt werden, der – gemeinsam mit einer ebenfalls in der „Neuen Mitte“ gelegenen Netto-Filiale – nun den wesentlichen Träger der wohnortnahen Versorgung innerhalb des Stadtteilzentrums darstellt. Die Haupterschließung findet an der „Thaliastraße“ über einen in Richtung Stadtteilzentrum ausgerichteten Einfahrtsbereich statt, der sich wiederum unmittelbar südlich des „Marga-und-Walter-Boll-Platzes“ befindet. Damit ist die „Neue Mitte“ auch für Besucher der gewachsenen Strukturen auf kurzem Wege (rd. 50 Meter) fußläufig und ohne Beeinträchtigungen zu erreichen. Darüber hinaus befinden sich mit dem S-Bahnhaltepunkt „Sindorf“ sowie der zentralen Bushaltestelle „Sindorf Bahnhof“ die beiden wesentlichen ÖPNV-Anbindungen des Stadtteils Sindorf in unmittelbarer Lage zur „Neuen Mitte“.

Hinsichtlich der lokalen Angebotssituation ist festzuhalten, dass mit der 2015 erfolgten Eröffnung des Rewe-Marktes in der „Neuen Mitte“ nun ein umfassendes Lebensmittelangebot in zentraler Lage von Sindorf zur Verfügung steht.

Die in der Neuen Mitte ansässigen Betriebe sind, so wie auch die kleinteiligen Besatzstrukturen entlang der Kerpener Straße, vor allem auf die Versorgung der lokalen Bevölkerung ausgerichtet und gewährleisten hier eine umfangreiche Basisversorgung (u.a. Bäckerei, Metzgerei, Apotheke, Optik, Akustik, Kiosk, Blumen, Post, Ärzte, Banken). Auch der in der „Neuen Mitte“ ansässige Action Nonfood-Discounter trägt aufgrund seines breiten Sortimentsangebots hierzu wesentlich bei.

Aufgrund des erst vor wenigen Jahren erfolgten Marktzutritts von Rewe weist der mit Abstand größte Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente innerhalb des Nahversorgungszentrums einen entsprechend modernen Marktauftritt auf. Auch der ebenfalls in der „Neuen Mitte“ ansässige Netto-Markt ist zuletzt modernisiert und geringfügig erweitert worden. Insgesamt betrachtet ergibt sich für das Lebensmittelsegment daher kein akuter Handlungsbedarf. Grundsätzlich sollten angestrebte Modernisierungs- bzw. Umbaumaßnahmen dieser bedeutenden Magnetbetriebe aber positiv begleitet werden.

Darüber hinaus sollte es auch weiterhin planerisches Ziel der Stadt Kerpen bleiben, den Geschäftsbereich entlang der Kerpener Straße aufzuwerten und insbesondere die dort vorhandenen Strukturen zu stärken und abzusichern.

6.4.3 Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Horrem

Der zentrale Versorgungsbereich in Horrem ist neben Kerpen und Sindorf als drittes gleichrangiges Stadtteilzentrum einzustufen und soll hierbei eine umfassende Versorgung der in Horrem und Neu-Bottenbroich lebenden Bevölkerung gewährleisten.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten verfügt das Zentrum über schwierige Voraussetzungen: Die Bahntrasse bildet eine ausgeprägte Zäsur, die das Zentrum in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich trennt. Topographische Gegebenheiten erschweren zudem die fußläufige Erschließung, vor allem in Bahnhofsnähe.

Die Angebotsstruktur im nördlichen der Bahn gelegenen Teilbereich wird von den beiden Lebensmittelmärkten Netto und Norma geprägt, wobei vor allem letztgenannter nur über eine vergleichsweise kleine Verkaufsfläche verfügt. Perspektivisch wird der Betreiber eine Erweiterung anstreben, die angesichts der Verkaufsflächenentwicklung im filialisierten Lebensmitteleinzelhandel als notwendige Bestandssicherung positiv begleitet werden sollte.

Der südlich der Bahn gelegene Teilbereich ist demgegenüber eher kleinteilig strukturiert und hinsichtlich des vorgefundenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes ebenfalls vornehmlich auf die lokale Bevölkerung ausgerichtet. Zu den größten Anbietern zählen Tedi, Lesa Home, Mein Metzger Kerpen, Schreiben & Schenken Tintenklecks, Buchhandlung Wortreich, Ernsting's Family und Modehaus Lipp.

Mit der Betriebsaufgabe von „Ihr Platz" ist allerdings in zentraler Lage von Horrem kein Drogeriewarenanbieter mehr vorzufinden. Zudem besteht im Bereich der Nahversorgung ein Defizit im Lebensmittel-Vollsortimentssegment. Wünschenswert wäre es daher, in möglichst integrierter Lage einen Verbundstandort von Vollsortimenter und Drogeriemarkt[61] zu realisieren. Aufgrund fehlender Entwicklungsareale in den kleinparzellierten Flächen entlang der Hauptstraße, könnte ein solches Vorhaben in die Überlegungen zur Aufwertung des Bahnhofumfelds einbezogen werden. Synergien würden sich an diesem Standort auch aus der Bedeutung des Horremer Bahnhofs für die bestehenden Pendlerverflechtungen v.a. in Richtung Köln ergeben.

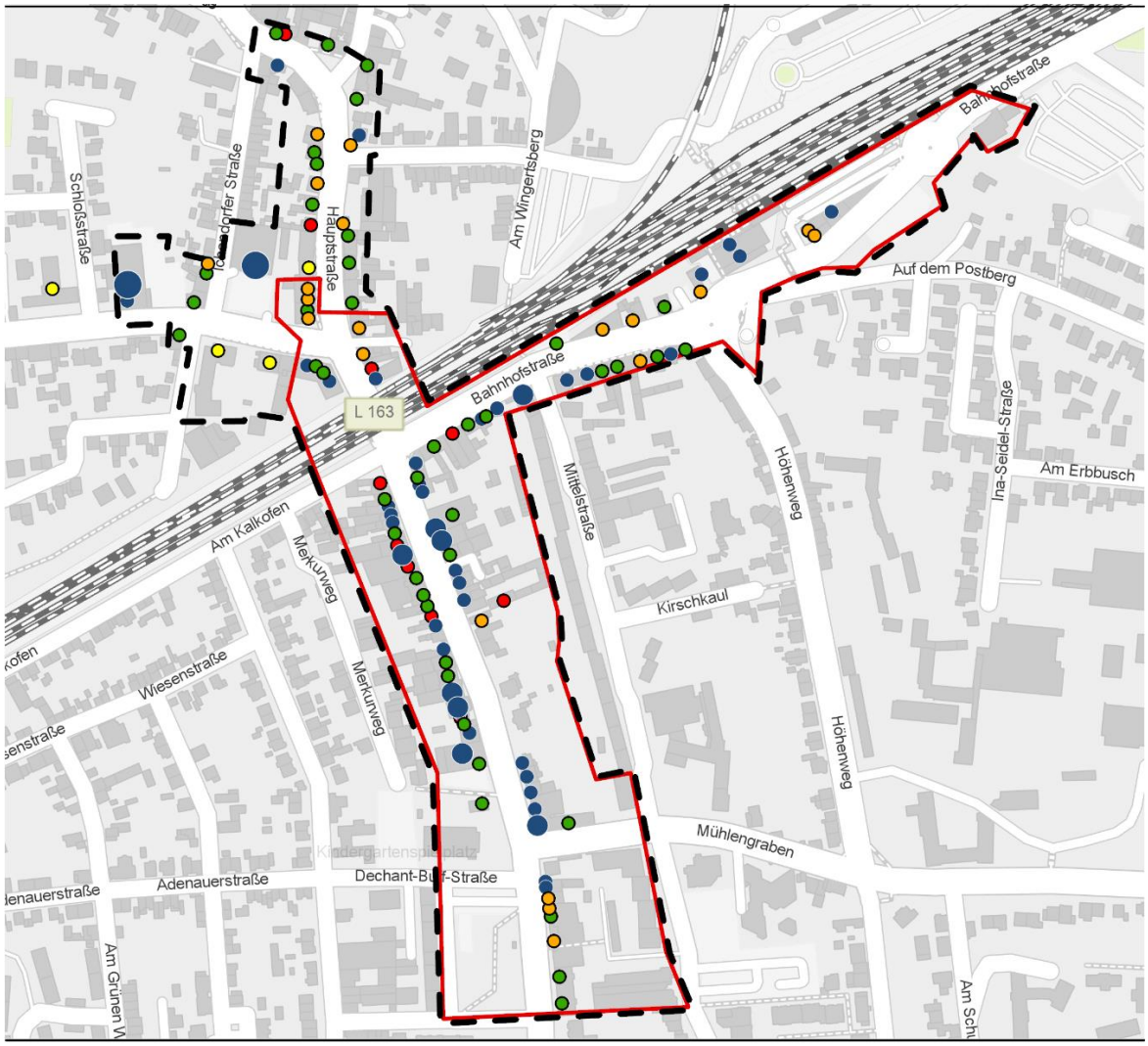
Von den durch die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes in möglichst zentraler Lage von Horrem generierten Kundenfrequenzen würden gleichzeitig auch die sonstigen Angebote profitieren und entsprechend in ihrem Fortbestand stabilisiert.

Übergeordnetes Ziel für das Stadtteilzentrum Horrem soll es sein, den Standortbereich in seiner Gesamtheit zu stärken und den vorhandenen Branchenmix zu sichern. Neben einer gestalterischen Aufwertung

[61] Mit der angekündigten Eröffnung von dm am Nahversorgungsstandort Horrem-Süd dürfte das lokale Kaufkraftpotenzial inzwischen aber weitestgehend gebunden sein, zumal im nur drei Kilometer entfernt gelegenen „Quadra-Park" mit Rossmann ein weiterer attraktiver Anbieter ansässig ist. Wenngleich die (Wieder)Ansiedlung eines Drogeriemarktes für die Gesamtattraktivität und die Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums unzweifelhaft wünschenswert ist, sprechen die marktseitigen Aspekte derzeit gegen eine solche Entwicklung.

von öffentlichem Raum und Gebäudefassaden trägt hierzu vor allem der langfristige Verbleib des Lebensmitteleinzelhandels bei, von dem auch in Horrem wichtige frequenzbringende Wirkungen ausgehen. Vor diesem Hintergrund sollte auch die Ansiedlung eines modernen Supermarktes in zentraler Lage (s.o.) gefördert werden.

Karte 18: Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Horrem



Quelle: eigene Darstellung

Hinsichtlich der räumlichen Abgrenzung des Stadtteilzentrums ist festzustellen, dass sich angesichts der vorgefundenen Angebotssituation keine Notwendigkeit ergibt, den zentralen Versorgungsbereich im südlich der Bahn gelegenen Teilbereich in seiner räumlichen Abgrenzung zu modifizieren. Damit erstreckt sich das Stadtteilzentrum auch weiterhin vor allem entlang der Haupt- bzw. Bahnhofstraße und umfasst dort die durch einen nahezu durchgängigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz belegte Gebäudesubstanz. Diese wird entlang der Hauptstraße von einer in weiten Teilen geschlossenen drei- bis viergeschossigen Bebauung geprägt, in deren Erdgeschosse sich zahlreiche unterschiedliche gewerbliche Nutzungen befinden und deren Obergeschosse überwiegend der Wohnnutzung vorbehalten sind. In Richtung des südlich gelegenen Friedrich-Ebert-Platzes - auf dem jeweils samstags von 7 – 12 Uhr der Wochenmarkt stattfindet - lockert sich die Bebauung auf und wird dort u.a. von zwei gründerzeitlichen Stadtvillen sowie der katholischen Kirche „Christus König" unterbrochen. Der öffentliche Raum wird durch straßenbegleitendes Parken sowie beidseitig angelegte Radwege geprägt. Dabei tragen in regelmäßigen Abständen von etwa 10 – 15 Metern gepflanzte, hochstämmige Straßenbäume zu einer deutlichen Aufwertung des Ortsbildes bei.

Auch entlang der Bahnhofstraße ist auf der Südseite eine geschlossene Bebauung mit einheitlichen Gebäudefluchten vorzufinden, während im Norden die Bahntrasse verläuft und dort eine siedlungsstrukturelle Grenze des zentralen Versorgungsbereichs darstellt. Seinen Abschluss findet die räumliche Abgrenzung am Standortbereich des 2014 umfangreich modernisierten „ersten Grünen Bahnhof Deutschlands“[62], wo durch den benachbarten Bushof zudem eine direkte Umsteigemöglichkeit zwischen den beiden öffentlichen Verkehrsträgern besteht.

Unter Berücksichtigung einschlägiger Rechtsprechung („Wickrath-Urteil“)[63] wird allerdings vorgeschlagen, nunmehr auch die nördlich der Bahntrasse gelegenen Besatzstrukturen umfänglich dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen. Denn die 2008 beschlossene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (siehe Karte 18) findet „in der Örtlichkeit keine Bestätigung“, da „dadurch Grundstücke von dem zentralen Versorgungsbereich abgetrennt werden, die mit diesem durch die vorhandenen Nutzungen unmittelbar verknüpft sind.“[64] Neben den beiden Lebensmittelmärkten Norma und Netto sind dort zudem weitere, durchgängig kleinteilige Einzelhandelsbetriebe sowie funktionsergänzende Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe vorhanden. Aufgrund der räumlichen Nähe, der durchgängigen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie identischer Kundenreichweiten wird daher vorgeschlagen, den nördlichen Teilbereich der ursprünglichen Abgrenzung in Richtung Westen zu erweitern und um die Standortbereiche der beiden Lebensmittelmärkte in der Rathausstraße zu ergänzen. Im Norden endet der Umriss des zentralen Versorgungsbereichs somit auf Höhe des Einmündungsbereiches Hauptstraße / Königsdorfer Straße. Damit orientiert sich die vorgeschlagene räumliche Abgrenzung im nördlich der Bahntrasse gelegenen Teilbereich des zentralen Versorgungsbereichs an den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

---

62 vgl. u.a. https://www.deutschebahn.com/de/konzern/bahnwelt/Bauen_an_Personenbahnhoefen/Umwelt-Vorreiter_an_Bahnhoefen/Gruener_Bahnhof-6874198

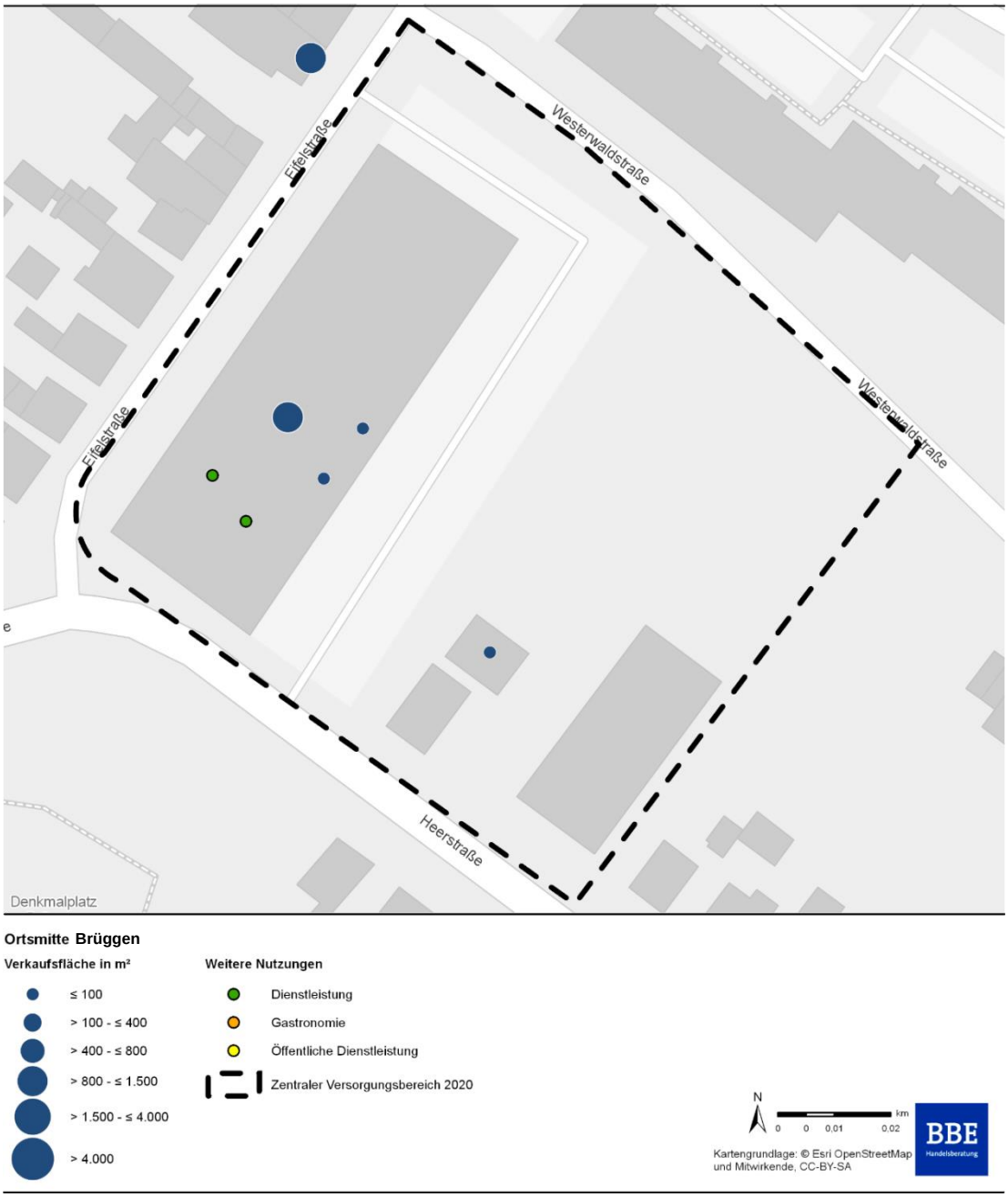
63 Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12.02.2009 - BVerwG 4 B 5.09.

64 Ebd.

6.4.4 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Brüggen

Mit der Ansiedlung des modernen Rewe-Marktes an der Heerstraße in Brüggen ist eine der wesentlichen, mit dem Einzelhandelskonzept 2008 für das südöstliche Stadtgebiet getroffenen Handlungsempfehlungen erfolgreich umgesetzt worden. Denn nunmehr besteht für die hier lebende Bevölkerung (wieder) die Möglichkeit, sich in zentraler Lage von Brüggen wohnortnah versorgen zu können.

Karte 19: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Brüggen



Quelle: eigene Darstellung

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich am Geltungsbereich des mit Realisierung des Wohn- und Geschäftshauses aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes[65] und ist damit weitgehend deckungsgleich mit der zwischenzeitlich bereits erfolgten Flächennutzungsplanänderung.[66] Neben dem Standortbereich von Rewe-Supermarkt bzw. Sparkassengebäude wird demnach auch das östlich gelegene Nachbargrundstück des ehemaligen Suti- bzw. Edeka-Lebensmittelmarktes in die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches einbezogen.

Damit stehen auf dem derzeit mindergenutzten Areal ausreichend Flächenkapazitäten innerhalb des abgegrenzten Nahversorgungszentrums zur Verfügung, um ergänzende zentrenkompatible Nutzungen aufnehmen zu können.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Standorte Hubertusplatz Brüggen (Nahversorgungszentrum) und Marktplatz Türnich (Nahversorgungsstandort) gemeinsam die Nahversorgung im südöstlichen Stadtgebiet im Rahmen einer räumlich-funktionalen Aufgabenteilung übernehmen sollen.

65 TÜ 356 „Eifelstraße / Heerstraße“

66 75. Flächennutzungsplanänderung "Sondergebiet Nahversorgungszentrum Zentraler Versorgungsbereich Brüggen"

6.5 Empfehlungen zur Stärkung der Nahversorgung in Kerpen

Neben den innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ansässigen nahversorgungsrelevanten Betrieben sind im Stadtgebiet weitere Lebensmittelbetriebe ansässig, denen wichtige Aufgaben der wohnungsnahen Versorgung zufallen. Diese **ergänzenden Nahversorgungsstandorte** sind als Solitärstandorte mit hohem Wohngebietsbezug ebenfalls städtebaulich von großer Bedeutung.

In erster Linie gilt es hier, den vorhandenen Anbietern marktgerechte Auftritte[67] zu ermöglichen, um die von ihnen übernommenen Nahversorgungsfunktionen auch perspektivisch aufrechtzuerhalten. Zu diesen „**Nahversorgungsstandorten“** zählen:

- Edeka und Aldi (Buir)
- Edeka und Norma (Wasserwerk, Sindorf)
- Rewe und Aldi (Horrem Süd)
- Rewe (Türnich)

Diese erfüllen als kleine Versorgungszentren oder Einzelstandorte allerdings nicht die quantitativen und/ oder qualitativen Anforderungen der Rechtsprechung an einen „zentralen Versorgungsbereich“, übernehmen aber dennoch wichtige Nahversorgungsfunktionen und sind daher bei der Bewertung der Verträglichkeit von Planvorhaben zu berücksichtigen.

Demgegenüber übernehmen die in den **Gewerbegebieten** ansässigen Lebensmittelmärkte keine wohnortnahe Versorgung: Sie sind fußläufig gar nicht bzw. nur sehr schlecht zu erreichen und sprechen fast ausschließlich Pkw-Kunden an. Diese Standorte übernehmen somit nur eingeschränkte Funktionen auf Ebene der wohnungsnahen Grundversorgung. Vor diesem Hintergrund sollten Verkaufsflächenerweiterungen der nicht-integrierten Nahversorgungsbetriebe ausgeschlossen werden, sofern diese über die grundsätzlich zulässige Bestandssicherung hinausgehen.

Sofern sich Entwicklungsmöglichkeiten an städtebaulich geeigneteren, wohnortnäheren Standorten ergeben („zu entwickelnde Nahversorgungsstandorte“), die beispielsweise im Rahmen der Verlagerung einer der derzeitig nur unzureichend integrierten Lebensmittelmärkte realisiert werden können, sind diese an den in Kapitel 6.7 formulierten Ansiedlungsregeln auszurichten. Schutzansprüche der nicht-integrierten Lebensmittelmärkte bestehen bei diesen städtebaulich grundsätzlich wünschenswerten Entwicklungen nicht.

[67] u.a. Verbreiterung der Gänge zwischen den Regalen zur besseren Durchgängigkeit, Ausweitung der Regalmeter, um mehr Waren eines Artikels nebeneinander platzieren zu können und so die Sichtbarkeit des Warenangebots zu verbessern, Reduzierung der Regalhöhen, um den Zugang zu Artikeln zu erleichtern, Steigerung der Einkaufsatmosphäre durch kundenfreundlichere Warenpräsentation. Dies geht letztlich oftmals mit der Notwendigkeit einer größeren Verkaufsfläche einher.

Auch sollen kleinflächige Läden zur Gebietsversorgung oder „Hofläden“ in integrierter Wohngebietslage bzw. den kleineren Ortschaften, die ausschließlich der Versorgung einzelner Wohngebiete bzw. Ortslagen dienen und deshalb auch in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO zulässig wären, selbstverständlich auch weiterhin möglich sein.

Daraus ergibt sich die grundlegende Handlungsempfehlung, zur Förderung der für die wohnortnahe Versorgung bedeutsamen Angebotsstandorte in den Stadtteilzentren bzw. an den vorhandenen wie ggf. zu entwickelnden „Nahversorgungsstandorten“ keine größeren Lebensmittelmärkte in nicht-integrierter Lage zuzulassen.

Für die einzelnen Stadtteile ergibt sich damit zusammenfassend folgender perspektivischer Handlungsrahmen:

Das nahversorgungsbezogene Angebot in **Kerpen** bezieht sich in hohem Maße auf die beiden randseitig gelegenen Standortbereiche Erft-Karree (v.a. Kaufland, Penny) und EKZ Langenich (v.a. Rewe, Aldi), während in der Ortsmitte mit Lidl nur ein größerer Lebensmittelmarkt ansässig ist. Vor dem Hintergrund der wichtigen frequenzbringenden Wirkung ist die derzeitig angestrebte Neuaufstellung des Lebensmitteldiscounters grundsätzlich positiv zu bewerten, sichert sie doch den langfristigen Verbleib einer der wichtigsten Magnetbetriebe des Zentrums. Zudem sollte auch weiterhin versucht werden, ergänzend einen Vollsortimenter in der Ortsmitte von Kerpen unterzubringen.

Um die Entwicklungen im Zentrum Kerpen nicht zu gefährden sollten an den beiden Standorten Einkaufszentrum Langenich und Erft-Karree demgegenüber kein weiterer Ausbau nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente erfolgen.

Auch in **Sindorf** ist mit Hit an der Kerpener Straße ein Verbrauchermarkt mit gesamtstädtischer Versorgungsreichweite ansässig, der von dem einzigen Bio-Supermarkt in Kerpen („Alnatura“) und einer voraussichtlich 2021 neu eröffnenden Lidl-Filiale ergänzt wird. Mit der zwischenzeitlich erfolgten Eröffnung des Rewe-Supermarktes in der „Neuen Mitte“-Sindorf ist dort nunmehr ebenfalls ein umfassendes Lebensmittelangebot bestehend aus Lebensmitteldiscounter und Vollsortimenter in zentraler Lage vorhanden. Der nördliche Siedlungsbereich von Sindorf wird von den beiden am Wasserwerk ansässigen Lebensmittelmärkten Edeka und Norma versorgt, die dort wichtige Nahversorgungsfunktion übernehmen. Lediglich im westlichen Siedlungsbereich von Sindorf sind größere Wohngebiete vorhanden, die sich nicht im fußläufigen Einzugsbereich einer der ortsansässigen Lebensmittelmärkte befinden. Mit knapp über 3.000 Einwohnern besteht hier aber nur ein eingeschränktes Bevölkerungspotenzial, dass die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes nicht erwarten lässt – dies auch vor dem Hintergrund der ausgeprägten Wettbewerbssituation durch die Angebote im nahegelegenen Sindorf-Süd.

Im nordöstlich gelegenen Stadtteil **Horrem** ist lediglich ein Vollsortimenter ansässig, dem vier Lebensmitteldiscounter gegenüberstehen. Da in der gewachsenen Ortsmitte keine Flächenpotenziale vorhanden sind, die zur Aufnahme eines modernen Supermarktes geeignet erscheinen, sollte dieser dennoch mög-

lichst zentral realisiert werden. Sofern die Überlegungen zur Aufwertung des Bahnhofumfelds weiter vorangetrieben werden, wäre in dem Zusammenhang auch die Standorteignung für den Lebensmitteleinzelhandel vertiefend zu prüfen. Zugleich würde sich hiermit auch die wohnortnahe Nahversorgungssituation der in Neu-Bottenbroich lebenden Bevölkerung deutlich verbessern, die aktuell keinen größeren Lebensmittelmarkt in fußläufiger Entfernung aufsuchen kann.

In **Türnich/ Balkhausen/ Brüggen** ist mit der Ansiedlung des Rewe-Supermarktes in Brüggen inzwischen sowohl ein flächendeckendes wie auch qualitativ ausgewogenes Versorgungsangebot vorzufinden. Über die Standortsicherung der einzelnen Anbieter hinausgehender Handlungsbedarf besteht derzeit nicht.

Der am östlichen Ortseingangsbereich von **Buir** gelegene Verbundstandort von Aldi und Edeka ermöglicht es der dort lebenden Bevölkerung, sich wohnortnah zu versorgen und sollte vor diesem Hintergrund langfristig gesichert werden. Aufgrund der Ortsrandlage sind die Versorgungsstrukturen aber nur eingeschränkt fußläufig zu erreichen. Eine zentral gelegene Versorgungsmöglichkeit wäre demnach wünschenswert und könnte in die Überlegungen zur Inwertsetzung der derzeitig noch landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bahnhofsumfeld einbezogen werden.

In **Blatzheim** ist lediglich eine kleinteilige Basisversorgung bestehend aus Bäcker, Metzger und Kiosk vorhanden. Auch hier wäre ein eigener Nahversorger wünschenswert. Unter Berücksichtigung des lokalen Versorgungsbezuges, des ansprechbaren Kaufkraftpotenzials sowie bestehender Versorgungs-/ Pendlerbezüge ergibt sich hierbei umsatzseitig eine Größenordnung, die regelmäßig von Lebensmittelmärkten mit ca. 800 – 1.000 m² Verkaufsfläche erreicht wird. Für das Siedlungsband Blatzheim/ Bergerhausen ist daher zu prüfen, ob in wohngebietsbezogenen Lagen geeignete Entwicklungsflächen vorhanden sind, die für einen Markt mit entsprechender Verkaufsfläche geeignet wären.

6.6 Ergänzungsstandorte für den zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel

Unter Beachtung der bereits dargestellten Leitziele soll die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten an möglichst wenigen, dafür aber besonders geeigneten Standorten konzentriert werden. Diese Ergänzungsstandorte sollen Betrieben, die keine nahversorgungs- und / oder zentrenrelevanten Kernsortimente aufweisen, wettbewerbsfähige Standortbedingungen bieten.

Hinsichtlich der vorgefundenen Besatzstrukturen, der verkehrlichen Erreichbarkeit sowie der vorhandenen Flächenpotenziale werden folgende Standortbereiche als Ergänzungsstandorte vorgeschlagen:

- Erft-Karree,
- Einkaufszentrum Langenich[68],
- die im Regionalplan als ASB dargestellte Teilbereiche der Gewerbegebietslage „Europaring/ Europarc“ sowie
- Sonderstandort Sindorf-Süd.[69]

Um eine diffuse Verteilung über das Stadtgebiet zu vermeiden, sollte auch die Ansiedlung von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment primär auf diese Standorte gelenkt werden.

Auch sollte, um unerwünschte Konkurrenzwirkungen der „Ergänzungsstandorte“ auf den Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen zu vermeiden, die Ansiedlung von zusätzlichen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an diesen Standortbereichen weitgehend ausgeschlossen werden. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sollten dort nur noch als im Angebotsumfang deutlich untergeordnete Randsortimente zugelassen werden. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn:

- sie in einer sachlichen Beziehung zu dem Kernsortiment stehen,
- die von ihnen belegte Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in betrieblichem Zusammenhang errichtet wird,
- entsprechende Verkaufsflächen deutlich untergeordnet sind und einen Anteilswert von max. 10 % gegenüber der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten und

[68] Der Standortbereich des Einkaufszentrums Langenich wird im aktuellen Regionalplan als Freiraum dargestellt, soll im Zuge der derzeit laufenden Fortschreibung des Regionalplans aber zukünftig als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt werden. Die Weiterentwicklung des Standortbereiches als Ergänzungsstandort steht daher unter dem Vorbehalt einer verbindlichen ASB-Festlegung.

[69] Auch das Gewerbegebiet Dickbusch käme standortseitig hierfür in Betracht. Allerdings wird dieser Standortbereich im Regionalplan als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Die Weiterentwicklung dieses Standortbereiches würde demnach den Zielaussagen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen widersprechen (Ziel 6.5-1). Vor diesem Hintergrund wird das Gewerbegebiet Dickbusch nicht als Ergänzungsstandort für den großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vorgeschlagen.

- Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 11 Ab. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können.

Mittels geeigneter Bebauungspläne sollte die Stadt Kerpen somit sicherstellen, dass zukünftig ausschließlich Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und begrenzten Randsortimenten (max. 10 % der Verkaufsfläche) in den als Ergänzungsstandorten qualifizierten Bereichen realisiert werden können.

6.7 Zusammenfassende Ansiedlungsregeln

Die Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Kerpen im Zusammenwirken mit den räumlichen Versorgungsstrukturen lassen eine differenzierte Bewertung von Vorhaben des (großflächigen) Einzelhandels sinnvoll erscheinen. So ist zur Sicherung der differenzierten Versorgungsstrukturen im Zentrenkonzept und der darauf aufbauenden Bauleitplanung vor allem eine Unterscheidung nach den Kernsortimenten der Einzelhandelsvorhaben vorzunehmen. Die vorgeschlagenen Ansiedlungsregeln sollen hierbei einer vorgeschalteten Einordnung von Planvorhaben in das kommunale Einzelhandelskonzept dienen und somit eine erste konzeptionelle Bewertung ermöglichen.[70]

- **Ansiedlungsregel 1 a**:
  Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten soll vorrangig auf die abgrenzten **zentralen Versorgungsbereiche** gesteuert werden. Die Vorhaben sollen sich in ihrer Dimensionierung an der **zugeordneten Versorgungsfunktion** (= Verflechtungsbereich) orientieren, damit Auswirkungen auf (andere) zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung ausgeschlossen werden können.

- **Ansiedlungsregel 1 b:**
  An den **Nahversorgungsstandorten** sind bauliche Erneuerungen und etwaige Erweiterungen/ Ergänzungen für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ebenfalls an den jeweiligen **Nahbereichspotenzialen** (vgl. Kapitel 6.4) auszurichten. Damit soll sichergestellt werden, dass diese ergänzenden Angebotsstandorte auch weiterhin überwiegend der wohnortnahen Versorgung dienen.

[70] Sie sind daher nicht gleichzusetzen mit den im Landesentwicklungsplan NRW formulierten Vorgaben für großflächige Einzelhandelsvorhaben (vgl. Ausführungen Kapitel 6.1), die etwa bei der Aufstellung / Änderung von entsprechenden Bebauungsplänen zu beachten (Ziele) bzw. zu berücksichtigen (Grundsätze) sind. Die Übereinstimmung mit den landesplanerischen Vorgaben ist im jeweiligen Bauleitverfahren zu prüfen.

- **Ansiedlungsregel 1 c:**
  In städtebaulich integrierten Lagen, in denen die Versorgung nicht durch zentrale Versorgungsbereiche wohnortnah gewährleistet ist bzw. absehbar werden kann[71], kann Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in Ausnahmefällen auch außerhalb der abgegrenzten Stadtteil- und Nahversorgungszentren angesiedelt werden.

  Die Genehmigungsfähigkeit richtet sich in diesen Fällen an der in Ziel 6.5.2 LEP formulierten Ausnahmeregelung, wonach Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden können, wenn nachweislich:

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

- **Ansiedlungsregel 2:**
  Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ist nur in den gleichrangigen Stadtteilzentren Kerpen, Sindorf und Horrem zulässig. Im Nahversorgungszentrum Brüggen ist ergänzender zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig, der in seiner Dimensionierung der Nachfrage im südöstlichen Stadtgebiet entspricht.

- **Ansiedlungsregel 3:**
  Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten kann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, vorrangig aber auf die ausgewiesenen Ergänzungsstandorte für den großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel gelenkt werden. Voraussetzung ist nach dem LEP NRW, dass diese im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt sind. Die zentrenrelevanten Sortimente dürfen max. 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 2.500 m² Verkaufsfläche einnehmen.

[71] z. B aufgrund fehlender Potenzialflächen

6.8 Definition der örtlichen Sortimentsliste

Mit dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2008 wurde unter anderem auch eine „**Kerpener Sortimentsliste**“ zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente beschlossen. Diese Sortimentsliste ist vor dem Hintergrund der in Kerpen erfolgten Marktentwicklungen und unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich geänderten landesplanerischen Vorgaben zu überprüfen.

Im Rahmen des Landesentwicklungsplans (LEP) Nordrhein-Westfalen werden folgende zentrenrelevante Leitsortimente definiert, die „von der Gemeinde bei der Erstellung ihrer ortstypischen Sortimentslisten zu beachten“ sind:

- Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
- Uhren, Schmuck
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

Die vorab genannten Leitsortimente sind innerhalb Nordrhein-Westfalens durchgängig als zentrenrelevant einzustufen – eine ortsabhängige Abweichung ist nicht möglich. Auch in Kerpen sind diese somit als zentrenrelevant einzuordnen.

Für einen großen Teil des gesamten Sortimentsspektrums ist die Zentren- und Nahversorgungsrelevanz demnach unstrittig. Weitergehende Festlegungen können und sollen unter Würdigung der ortspezifischen Gegebenheiten getroffen werden.

Grundsätzlich werden dabei folgende Unterscheidungsmerkmale zugrunde gelegt:

- **Zentrenrelevante Sortimente** zeichnen sich dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt bzw. eines Stadtteilzentrums prägend und daher für starke und intakte Versorgungszentren bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte

Umsatzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in zentralen Versorgungsbereichen führen können.

- Dagegen sind als **nicht-zentrenrelevant Sortimente** einzustufen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt bzw. in den Stadtteilzentren vertreten sind und für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen. Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen der auf sie spezialisierten Betriebe (z. B. großer ebenerdiger Flächenbedarf, starke Pkw-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) kaum in innerstädtische Bereiche integriert werden.
- Die **Nahversorgungsrelevanz von Sortimenten** ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind grundsätzlich auch zentrenrelevant.

Gegenüber der 2008 beschlossenen Sortimentsliste ergeben sich dabei nur wenige Veränderungen:

- Diese betreffen zunächst die definitorische Klarstellung, dass die der WZ-Nr. 47.78.9 zugeordneten „**Wasch- Putz- und Reinigungsmittel**“ ebenfalls ein nahversorgungsrelevantes Sortiment darstellen.
- Bei „**Lampen und Leuchten“** befindet sich kein einziger Anbieter mehr innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, die sortimentsbezogenen Angebote werden v.a. im Randsortiment der an den Ergänzungsstandorten gelegenen Möbel- bzw. Baumärkte angeboten. Daher wird angeregt, die Warengruppe nunmehr ebenfalls als nicht-zentrenrelevant einzuordnen.
- **„Antiquitäten und Gebrauchtwaren[72]“** werden in der Stadt Kerpen nur von wenigen Anbietern auf sehr geringer Fläche angeboten, die sich durchgängig außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befinden.[73] Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, auch diese Warengruppe zukünftig den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen.
- Ebenfalls sichergestellt ist, dass **Apotheken** als wesentliche Anbieter medizinischer und pharmazeutischer Artikel auch weiterhin den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet werden sollen. Dass sich 80 % der im Stadtgebiet ansässigen Apotheken[74] innerhalb einem der zentralen Versorgungsbereiche befindet, verdeutlicht zunächst die tatsächliche Zentrenrelevanz von Apothekenwaren in Kerpen. Da Apotheken zudem häufig in Zusammenhang mit Arztbesuchen aufge-

[72] In Anlehnung an das Gabler-Wirtschaftslexikon handelt es sich bei Gebrauchtwaren um Konsumgüter, „die vom Ersterwerber nach mehr oder weniger langer Nutzung erneut zum Verkauf angeboten werden.“

[73] Drei Anbieter mit insgesamt < 120 m² Verkaufsfläche.

[74] Lediglich drei von insgesamt fünfzehn Apotheken nehmen Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ein.

sucht werden und die Gesundheitsfürsorge gerade auch für nur eingeschränkt mobile Bevölkerung möglichst wohnortnah erfolgen soll, erfüllen Apotheken auch in Kerpen die Kriterien der Nahversorgungsrelevanz.

- Wenngleich bei **Musikinstrumenten und Musikalien** aktuell kein spezialisierter Anbieter im Stadtgebiet ansässig ist, ist diese Warengruppe auch weiterhin als zentrenrelevant einzuordnen. Denn die Ansiedlung eines entsprechenden Fachanbieters innerhalb einer der zentralen Versorgungsbereiche würde dort das jeweilige Angebotsspektrum erweitern und attraktiver gestalten.
- **(Schnitt-)Blumen** werden in Kerpen von zahlreichen, meist kleineren Fachbetrieben angeboten. Dabei befinden sich mehr als 50 % der insgesamt rd. 550 m² VKF in den hier vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereichen oder den der wohnortnahen Versorgung dienenden Nahversorgungsstandorten. Vor diesem Hintergrund wird der Stadt Kerpen empfohlen, dieses Sortiment auch weiterhin als zentrenrelevant einzustufen.
- Die Sortimente **Fahrräder und Fahrradzubehör** werden in Kerpen auf insgesamt rd. 680 m² VKF angeboten, wovon sich mehr als drei Viertel innerhalb einer der zentralen Versorgungsbereiche befinden. Darüber hinaus nimmt der mit Abstand größte Fachanbieter (ZEG Lützeler) ebenfalls eine Lage in einem der zentralen Versorgungsbereiche (Stadtteilzentrum Kerpen) ein und trägt dort zur Attraktivität des örtlichen Einzelhandelsbesatzes bei. Vor diesem Hintergrund sollten Fahrräder sowie Fahrradteile und -zubehör in der Stadt Kerpen auch weiterhin den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden.

Die Zentrenrelevanz der meisten Warengruppen kann demnach unverändert übernommen werden. Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben und der spezifischen Gegebenheiten am Einzelhandelsstandort Kerpen wird somit folgende aktualisierte Sortimentsliste vorgeschlagen, die nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante Warengruppen und nicht-zentrenrelevante Sortimente genau unterscheidet. Die Bezeichnung der Warengruppen stützt sich auf die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008).
Wie oben dargestellt, ergeben sich im Vergleich zu den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kerpen aus dem Jahr 2008 somit nur geringe Abweichungen.

Tabelle 7: Kerpener Sortimentsliste der zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Definition zentrenrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente*	
WZ-Nr.**	**Bezeichnung**	**WZ-Nr.****	**Bezeichnung**
Nahversorgung* (nahversorgungsrelevante Sortimente)**			
47.1/ 47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
Bekleidung, Schuhe, Sport			
47.71	Bekleidung, Wäsche		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel
Bücher, Schreib- und Spielwaren			
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto			
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
47.63	Ton- und Bildträger		
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte)
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		

Fortsetzung folgt

Bau- und Gartenbedarf, Blumen, Zoobedarf			
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.76.1	Blumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf-und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
Möbel, Einrichtungsbedarf			
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
		aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche		
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)	aus 47.53	Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für dem Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
		47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwaren***
Sonstige Sortimente			
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör		
		aus 47.78.9	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
		45.32	Kraftwagen-/ Motorradteile und -zubehör (inkl. Funktionsbekleidung)

* Aufzählung nicht abschließend
** WZ = Wirtschaftszweig (siehe Quellenangabe)
*** gleichzeitig zentrenrelevant
**** In Anlehnung an das Gabler-Wirtschaftslexikon handelt es sich hierbei um Konsumgüter, „die vom Ersterwerber nach mehr oder weniger langer Nutzung erneut zum Verkauf angeboten werden."
Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008), blau unterlegt: zentrenrelevante Leitsortimente gemäß Anlage 1 zum LEP NRW

6.9 Möglichkeiten zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes durch die Bauleitplanung

Zur Umsetzung des vorgeschlagenen Einzelhandelskonzeptes werden für die künftige Bauleitplanung zusammengefasst folgende Handlungsempfehlungen ausgesprochen:

- Neuansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich nur auf innerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche gelegener Standorte zu lenken.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur an städtebaulich integrierten Standorten zugelassen werden, die der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienen (= Grundversorgungsstandorte), sofern die Zielsetzung der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche nicht entgegensteht und sonstige, der Nahversorgung dienende Standorte nicht geschwächt oder in ihren städtebaulich wünschenswerten Entwicklungsmöglichkeiten gehemmt werden.
- Sofern die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen bisher fehlen, ist die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche durch geeignete Bebauungspläne als Kern- bzw. Sondergebiet ggf. auch mit Festlegungen von Verkaufsflächen und Sortimenten nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu regeln.
- Um die zentralen Versorgungsbereiche zu stärken und ihre Entwicklung zu fördern, sollten Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an Konkurrenzstandorten konsequent über Bebauungsplanfestsetzungen ausgeschlossen werden.
- Die Entwicklung der Nahversorgung soll sich auch zukünftig am vorgeschlagenen Standort- und Zentrenkonzept orientieren. Standorte, denen gemäß Einzelhandelskonzept keine Nahversorgungsfunktion zukommt, sind bestandssichernd zu überplanen.
- Für die vorhandenen Ergänzungsstandorte sind Weiterentwicklungen des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten planungsrechtlich grundsätzlich zu unterstützen. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sollten in diesen Bereichen aber auf Randsortimente beschränkt werden, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind (Einzelfallprüfung; vgl. Kapitel 6.6).
- Vorhandene Bebauungspläne sollten daraufhin überprüft werden, ob die angestrebte Förderung der zentralen Versorgungsbereiche den generellen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen oder den Teilausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen erfordert. Ggf. sind unter Beachtung der Anforderungen des Bestandsschutzes Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen. Für den unbeplanten Innenbereich sollten Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Einhaltung der vorab definierten städtebaulichen Ziele gewährleisten.

7 Abschließende Empfehlungen

Die vorliegende Untersuchung soll einer geordneten, städtebaulich verträglichen Einzelhandels- und Standortentwicklung der Kolpingstadt Kerpen im Rahmen der Bauleitplanung dienen. Um die notwendige Rechtssicherheit für die kommunale Planung herzustellen und zugleich den Investoren und Betreibern des Einzelhandels Planungssicherheit zu geben, ist ein Selbstbindungsbeschluss des Rates über die Grundzüge des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes erforderlich.

Dieser Beschluss sollte durch eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit vorbereitet werden. Hintergrund ist die hierzu getroffene Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, das bereits mit seinen Urteilen vom 27.03.2013 klargestellt hat, dass es ausreicht, wenn in einem Zentrenkonzept die für die Funktionsfähigkeit der jeweiligen Zentren entscheidenden und mithin zentrenbildenden Sortimente festgelegt werden und diese Sortimente darauf aufbauend in einem Bebauungsplan für ein Gebiet außerhalb der Zentren ausgeschlossen werden. Das Gericht sieht es somit als ausreichend an, wenn der konkrete Nachweis der Zentrenschädlichkeit eines Sortiments bereits mit der Erstellung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes und nicht erst getrennt für jeden einzelnen, einen Einzelhandelsausschluss regelnden Bebauungsplan geführt wird. Die grundsätzliche Rechtfertigung eines Bebauungsplans zur Steuerung des Einzelhandels kann somit bereits mit dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept geführt werden.

Das Instrument des kommunalen Einzelhandelskonzeptes wurde somit in seinem Gewicht zur Artikulierung gemeindlicher Planungsinteressen deutlich gestärkt. Bezogen auf die Nutzungsmöglichkeiten einzelner privater Grundstücke können bereits mit dem Konzept weitgehende Vorentscheidungen getroffen werden. Deshalb ist anzuraten, die Öffentlichkeit intensiv an der Erstellung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzepts zu beteiligen und im Rahmen des Beteiligungsverfahrens insbesondere deutlich zu machen, welche Bedeutung diese vorbereitende Planung für private Individualinteressen entfalten kann.

In Anlehnung an das Verfahren nach § 3 Baugesetzbuch sollte der Öffentlichkeit die Gelegenheit gegeben werden, Bedenken und Anregungen in die Planung einzubringen. Alle abwägungsrelevanten Eigentümer- und Betreiberbelange sollten intensiv geprüft und abgewogen werden. Besonders zu beachten sind dabei konkret angezeigte Planungsabsichten zur Erweiterung oder Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben.

Köln, im März 2022

BBE Handelsberatung GmbH

i. V. Claus Freuen i. V. Rainer Schmidt-Illguth