Stadt Dormagen

Zentren- und Einzelhandelskonzept 2019

(Entwurf, Stand Oktober ´19)

Impressum

Auftraggeber/Ansprechpartner:

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtbau
Stadtplanung
Mathias-Giesen-Straße 11
41540 Dormagen

Herr Daniel Gürich
Leiter Stadtplanung
Tel. 02133 257-617
daniel.guerich@stadt-dormagen.de
Herr Wolfgang Mengelkamp
Projektleiter
Tel. 02133 257-844
wolfgang.mengelkamp@stadt-dormagen.de

Bearbeitung im Auftrag der Stadt Dormagen:

Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta
Dipl.-Geogr. Timo Grebe

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH
Neumarkt 49
50667 Köln
Tel. 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18
HRB Köln 62236
info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de

Dormagen, Oktober 2019

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 5
1.1 Aufgabenstellung 5
1.2 Methodisches Vorgehen und Bearbeitungsablauf 5

2 Übergeordnete Rahmenbedingungen 8
2.1 Rechtliche Vorgaben 8
2.1.1 Bauplanungsrecht 8
2.1.2 Landesrecht Nordrhein-Westfalen 8
2.2 Allgemeine Entwicklungstendenzen im Einzelhandel und Onlinehandel 10
2.2.1 Entwicklungen auf der Nachfrageseite 10
2.2.2 Entwicklungen auf der Angebotsseite 11
2.2.3 Auswirkungen auf die Stadtentwicklung 17
2.3 Untersuchungsrelevante Rahmenbedingungen am Standort Dormagen 18
2.3.1 Lage im Raum und regionalplanerische Einstufung 18
2.3.2 Regionaler Wettbewerb 20
2.3.3 Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung 22
2.3.4 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze 23

3 Einzelhandelsstandort Dormagen 26
3.1 Einzelhandelsausstattung und Leistungsfähigkeit 26
3.2 Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet 28
3.3 Struktur und Verteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe 30
3.4 Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Stadt Dormagen 30
3.5 Einzugsbereich und Kaufkraft 31
3.6 Zentralität des Dormagener Einzelhandels und Kaufkraftbewegungen 34
3.7 Umsatzentwicklung und Verkaufsflächenbedarf bis zum Jahre 2035 39

4 Zentrenkonzept für die Stadt Dormagen 43
4.1 Grundsätzliche Anmerkungen 43
4.1.1 Zentrenkonzept als räumliches Steuerungsinstrument 43
4.1.2 Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche 44
4.1.3 Bedeutung des Status „Zentraler Versorgungsbereich“ 45
4.2 Zentrenhierarchie in Dormagen 46
4.2.1 Hauptzentrum Dormagen Innenstadt 47
4.2.2 Nahversorgungszentrum Hackenbroich 59
4.2.3 Nahversorgungszentrum Horrem 65
4.2.4 Nahversorgungszentrum Ückerath 72
4.3 Veränderungen der Zentrenhierarchie seit 2012 77
4.4 Dormagener Sortimentsliste 79

5 Nahversorgungssituation 83

6 Sonstige Standorte 89
6.1 Standortbereich Gewerbegebiet TOP West 89
6.2 Nahversorgungsstrukturen in den Statistischen Bezirken Delrath, Nievenheim, Stadt Zons und Stürzelberg 90

7 Ziele der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung 92
7.1 Übergeordnete Zielsetzungen 92
7.2 Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung 93
7.3 Ansiedlungsleitlinien 94

8 Zusammenfassung der Untersuchung 96

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

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist. Alle Fotografien, Pläne und Skizzen, die nicht gesondert gekennzeichnet sind: © Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

1 Einleitung

1.1 Aufgabenstellung

Die Stadt Dormagen befindet sich in einer „Sandwich-Lage“ zwischen den beiden Oberzentren und Einzelhandelsmetropolen Köln und Düsseldorf. Die Stadt ist dem Rhein-Kreis Neuss innerhalb des Regierungsbezirks Düsseldorf zugehörig. Landesplanerisch wird ihr die Funktion eines Mittelzentrums zugesprochen. Mit ca. 65.000 Einwohnern, einer überdurchschnittlichen Pkw-Erreichbarkeit und der Einbindung in das regionale Bahn-Netz mit zwei Bahnhöfen hat sich Dormagen trotz der intensiven Wettbewerbssituation als eigenständiger Wohn- und Wirtschaftsstandort etabliert.

Seitdem im Jahr 2012 das Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Stadt Dormagen vorgelegt wurde, haben sich die Einzelhandelsstrukturen in der Stadt fortentwickelt. Bundesrechtliche und landesplanerische Vorgaben wurden aktualisiert, u. a. auch hinsichtlich des Begriffsinhalts sowie der Abgrenzungsmethodik zentraler Versorgungsbereiche, auf die in Kapitel 4 detailliert eingegangen wird. Des Weiteren stehen die übergeordneten Angebots- und Nachfragestrukturen des Einzelhandels unter dem Einfluss gesellschaftlicher Entwicklungen sowie des dynamischen Markts des E-Commerce.

Das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012 stellt aufgrund dieser Rahmenbedingungen kein geeignetes Instrumentarium zur Steuerung des Einzelhandels mehr dar, sodass mit dem hier vorliegenden Dokument eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts vorgenommen wird.

In Bezug auf die zukünftige Einzelhandelsentwicklung soll eine Umsetzungsstrategie aufgezeigt werden, die für alle perspektivisch erforderlichen handelsbezogenen und bauleitplanerischen Entscheidungen herangezogen werden kann. Dabei sind Aussagen über das künftig zu erwartende Kaufkraftpotenzial, die anzustrebende Ausstattung mit Einzelhandelsflächen und sinnvolle Veränderungen bzw. Ergänzungen der Sortimente sowie der Standorte zu treffen. Das Konzept gibt damit sowohl der Stadt Dormagen als auch Investoren und Betreibern Handlungsempfehlungen für eine städtebaulich ausgerichtete Standortpolitik.

1.2 Methodisches Vorgehen und Bearbeitungsablauf

Im Dezember 2018 hat die Stadt Dormagen den Auftrag zur Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts (folgend: Einzelhandelskonzept/EHK) an Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH vergeben. Dieser beinhaltete auch eine vollständige Erfassung des Einzelhandelsbesatzes in der Stadt, die im Januar 2019 durch Mitarbeiter von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH durchgeführt wurde.

Als Einzelhandelsbetriebe begriffen werden i. d. R. solche Betriebe, die ihren Warenverkauf in erster Linie an den privaten Endverbraucher richten. Hierzu zählen u. a. Kauf- und Warenhäuser, Verbrauchermärkte, Fachmärkte, Fachgeschäfte und Factory-Outlets. In Abgrenzung dazu werden bspw. Schuh- und Schlüsseldienste, Frisöre und Kosmetikstudios mit Verkaufsregalen oder Tintenshops (Auffüllstationen für Druckerpatronen) nicht als Einzelhandelsbetriebe erfasst, da ihre Umsatzschwerpunkte im Service liegen und i. d. R. nur sehr geringe Einzelhandelsanteile aufweisen. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben Wochenmärkte und Betriebe, die nur über sehr unregelmäßige bzw. geringe Öffnungszeiten an Werktagen verfügen sowie Autohäuser, deren Standortstruktur sich maßgeblich von den hier im Fokus stehenden Einzelhandelsnutzungen unterscheidet.

Von allen Einzelhandelsbetrieben wurden vor Ort Name, Adresse, Branche und Verkaufsfläche erhoben. Die Verkaufsfläche wurde mittels Messgeräten aufgezeichnet und teilweise durch Heranziehung der Baugenehmigungen überprüft. Es erfolgte eine detaillierte Aufgliederung nach neun Branchen und rund 50 Sortimentsgruppen (vgl. Tabelle 1). Im Hinblick auf die Rechtsprechung (vgl. Urteil vom 29.01.2009 – BVerwG 4 C 16.07 – BVerwG 133, 98 Rn. 13 m. w. N.) ist eine solche Feindifferenzierung in der Bestandserfassung erforderlich. Bspw. kann auf diese Weise sichergestellt werden, dass alle relevanten Nebensortimente eines Betriebs berücksichtigt werden, die ergänzend zu den Kernsortimenten zentrenprägende Funktionen übernehmen. Auch wenn diese Nebensortimente i. d. R. Produkte enthalten, die das Kernsortiment ergänzen und somit in einer engen Nutzungsbeziehung zum Kernsortiment stehen, können diese

Randsortimente an nicht geeigneten Standorten schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen haben.

Als Verkaufsfläche wird die für Kunden und Besucher zugängliche Fläche definiert (gemäß Urteilen vom BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 und OVG NRW AZ 7 B 1767/08 vom 06. Februar 2009), die der verkaufsorientierten Warenpräsentation oder dem Kundenlauf dient, einschließlich der einsehbaren Fläche von Bedienungsabteilungen, jedoch ohne die für Kunden nicht begehbaren Nebenflächen (z. B. Lagerräume, Vorbereitungs- und Zubereitungsräume, Büroflächen, Produktionsflächen). Flächen vor den Pfandrücknahmeautomaten sind ebenso wie Schaufensterflächen, Umkleiden, Kassenzonen, Vorkassenzonen sowie Eingangsbereichen gemäß Rechtsprechung ebenfalls der Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs zuzurechnen. Treppen, Rolltreppen und Aufzüge, die verschiedene Ebenen miteinander verbinden, werden je zur Hälfte der Etagenverkaufsfläche zugerechnet, unabhängig davon, ob sich die Flächen innerhalb oder außerhalb des Betriebsgebäudes befinden. Flächen, die nur temporär zur Warenpräsentation genutzt und bei Geschäftsschluss eingeräumt werden, bspw. in Form von Außenaufstellern, zählen nicht zur Verkaufsfläche.

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

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

In der Beschreibung kleinerer Einzelhandelslagen werden die Warengruppen Bedarfssparten zugeordnet. Tabelle 1 listet Sortimente und ihre Zuordnung zu übergeordneten Warengruppen und Bedarfssparten auf.

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

Für diese Komplementärnutzungen erfolgte eine Zuordnung zu folgenden sieben Gruppierungen:

- Publikumswirksame Dienstleistungen
- Dienstleistungen mit i. d. R geringerer Kundenfrequenz
- Öffentliche Einrichtungen/Dienstleistungen
- Gesundheit
- Kultur/Freizeit
- Bildung
- Gastronomie/Hotellerie

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

Vergnügungsstätten sind dabei in der BauNVO nicht vom Verordnungsgeber definiert, können jedoch als gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden, „die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebs einer bestimmten gewinnbringenden Freizeit-Unterhaltung widmen“ *(Quelle: Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung-Kommentar, 13. Auflage 2018*). Da die Einzelhandelsthematik im Vordergrund der Bearbeitung stand, wurde auf die Ermittlung der Nutzflächen von Komplementärnutzungen, Vergnügungsstätten und Leerständen verzichtet.

Tabelle 1: Sortimente, Warengruppen und Bedarfe

Fristigkeit	Warengruppe	Sortimente
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel
		Getränke, Spirituosen, Tabak
		Backwaren
		Fleisch, Fleischwaren
		Lebensmittelspezialanbieter Reformwaren
	Gesundheit, Körperpflege	Körperpflege, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel
		Parfümerie/Kosmetik
		pharmazeutische Artikel
		Sanitätswaren/Orthopädie
		Optik, Hörgeräte
	Blumen, Zoobedarf	Blumen
		Zoobedarf, Tiernahrung
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	Bücher, Schreib-waren, Büro	Zeitschriften, Zeitungen
		Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel
		Bücher
	Bekleidung, Schuhe, Schmuck	Bekleidung, Wäsche
		Schuhe
		Lederwaren/Taschen/Koffer
		Sportbekleidung, Sportschuhe
		Uhren, Schmuck
	Sport, Freizeit, Spiel	Großteilige Camping- und Sportgeräte
		Kleinteilige Camping- und Sportartikel
		Fahrräder und Zubehör
		Freizeit, Spielwaren
		E-Bikes, Pedelecs
		Musikalien
		Waffen, Jagd
Überwiegend langfristiger Bedarf	Elektrowaren	Elektrogroßgeräte
		Elektrokleingeräte
		Leuchten
		Unterhaltungselektronik
		Bild- und Tonträger
		Computer und Zubehör
		Telefone
		Foto
	Möbel, Einrichtung	Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
		Wohnaccessoires
		Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
		Bettwaren, Matratzen
		Matratzen und Lattenroste
		Abgepasste Teppiche
		Möbel (ohne Küchen)
		Küchen
		Kunst/Antiquitäten, Bilder(-rahmen)
	Bau-, Gartenbedarf und Autozubehör	Baumarktsortiment
		Maschinen, Werkzeuge
		Baustoffe, Bauelemente
		Sicht- und Sonnenschutz
		Gartenartikel und -geräte, Pflanzgefäße
		Pflanzen, Samen Outdoor
		KFZ-Zubehör

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Anlage 8 zu VL 9/2366

2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.1 Rechtliche Vorgaben

2.1.1 Bauplanungsrecht

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

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

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

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

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Dormagen empfiehlt sich somit bereits aus den Vorgaben auf Bundesebene.

2.1.2 Landesrecht Nordrhein-Westfalen

In Nordrhein-Westfalen wurde bei der Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten bis zum 31.12.2011 zudem § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) in der Neufassung vom 19.06.2007 herangezogen. Nach dem Auslaufen des LEPro gem. § 38 am 31.12.2011 fehlten zwischenzeitlich abgestimmte landesplanerische Vorgaben zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben.

Am 13.07.2013 trat nach Beschluss der Landesregierung und Zustimmung des Landtags der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel für den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen in Kraft. Durch die Formulierung von sieben Zielen und drei Grundsätzen der Raumordnung greift dieser die grundsätzlichen Anliegen des § 24 a LEPro auf. Seit Inkrafttreten des Teilplans sind die Ziele bindend zu beachten und die Grundsätze weiterhin abwägend zu berücksichtigen.

Am 25.01.2017 wurde schließlich der vollständige Landesentwicklungsplan NRW im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW veröffentlicht und ist gemäß Art. 71 Abs. 3 der Landesverfassung am 08.02.2017 in Kraft getreten.

Die im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel unter den Ziffern 1 bis 10 formulierten Ziele und Grundsätze finden sich nun in Abschnitt 6.5 „Großflächiger Einzelhandel" des Landesentwicklungsplans und werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt.

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

Ziel 2 legt fest, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur an Standorten in bestehenden und neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen. Die zentrenrelevanten Sortimente sind der Anlage 1 des Sachlichen Teilplans zu entnehmen:

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Spielwaren

- Sportkleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektrogeräte, Medien (Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren, Schmuck
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste)

Gemäß Ausnahmeregelung zu Ziel 2 dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich

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

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

Gemäß Grundsatz 4 soll bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

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

Zusätzlich hat Grundsatz 6 zum Inhalt, dass der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebiets für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten darf.

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

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

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

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

2.2 Allgemeine Entwicklungstendenzen im Einzelhandel und Onlinehandel

Die Entwicklung des Einzelhandels und der Stadtstrukturen beeinflussen einander. Einzelhandel bewirkt in integrierten Lagen oftmals Baudichte, Passantenfrequenz sowie Nutzungsmischung und ist eine wichtige Voraussetzung für Urbanität und eine „vitale Stadt“. Umgekehrt verbessern attraktive städtebauliche Rahmenbedingungen die Anziehungskraft von Einzelhandelslagen.

Beeinflusst durch Einzelhandelsansiedlungen an verkehrsgünstigen Standorten sowie dynamisch wachsende Marktanteile des Onlinehandels hat sich die stadtbildende Funktion des Einzelhandels in der Vergangenheit vielerorts deutlich reduziert. Dabei zeichnet sich der zunehmende Wettbewerbsdruck durch den Onlinehandel durch eine fehlende Möglichkeit der städtebaulichen Regulierung aus, sodass eine gezielte Steuerung des stationären Einzelhandels im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik weiterhin eine hohe Bedeutung behält.

2.2.1 Entwicklungen auf der Nachfrageseite

Maßgeblich verantwortlich für diese Entwicklung sind die Nachfrager. Weniger als die demografischen Prozesse und Strukturen ist es die Veränderung des Nachfrageverhaltens mit einer Nutzung von Kommunikations- und Informationsmedien auch zum Einkauf, die dem stationären Handel den Umsatz entzieht.

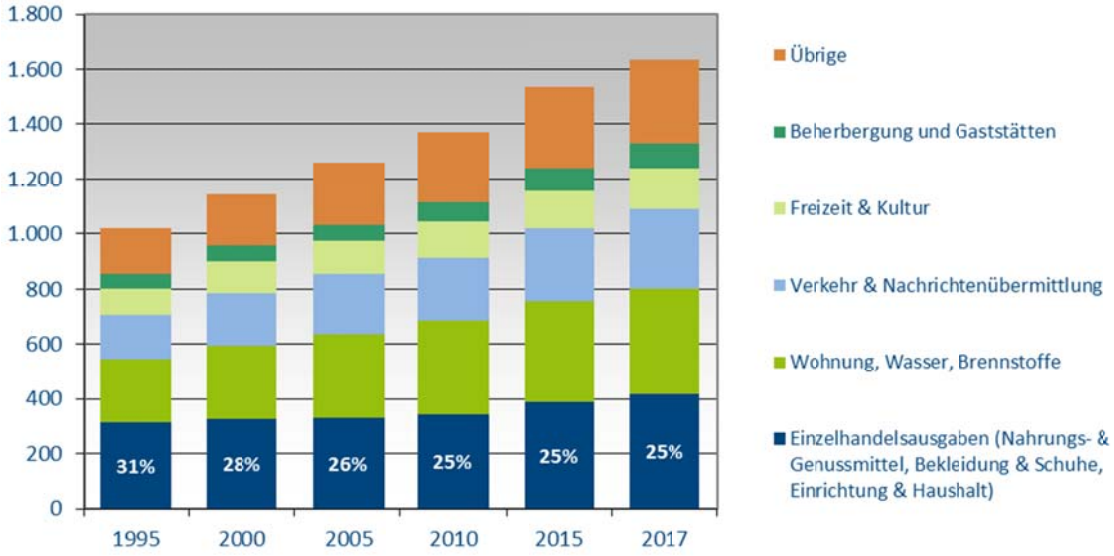
In der Vergangenheit wurden zudem erfolgte und perspektivische Bevölkerungsrückgänge als eher negative Einflussgrößen auf die Einzelhandelstätigkeit angenommen. Für die mittelfristige Bevölkerungsentwicklung erscheinen Prognosen zu einer Fortsetzung der Schrumpfungstendenzen jedoch derzeit überholt. Das Statistische Bundesamt erwartet in einem ihrer Bevölkerungsmodelle nur marginale Bevölkerungsrückgänge bis 2030/2050; andere, wie das Institut der deutschen Wirtschaft (IW), prognostizieren für das Jahr 2035 eine Bevölkerungszahl von rund 83,1 Mio. Einwohnern in Deutschland, gegenüber dem Prognosebasisjahr 2015 ein Wachstum um etwa 1 Mio. Einwohner. Maßgeblich für diese Annahme sind steigende Geburtenzahlen sowie darüber hinaus eine höhere Zuwanderung als in früheren Jahren.

In der Entwicklung der Konsumausgaben der deutschen Bevölkerung zeigen sich die demografischen Schrumpfungsprozesse der jüngeren Vergangenheit nur unzureichend. So steigen die vom Bundesamt für Statistik erhobenen Ausgaben jedes Jahr; seit 1995 ist insgesamt ein Zuwachs von rund 615 Mrd. EUR bzw. rund 60 % (zu jeweiligen Preisen) zu konstatieren. Auch preisbereinigt ist ein Ausgabenzuwachs um rund 35 % zu erkennen. Bemerkenswert allerdings ist, dass die einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteile an den Konsumausgaben deutlich abgenommen haben. Ein Anteil von rund 25 % im Jahr 2016 gegenüber ca. 31 % im Jahr 1995 beschreibt einen Bedeutungsverlust um rund 20 %. Dagegen zeigt sich insbesondere der Bereich „Übrige Ausgaben“ als Wachstumsträger. Hierzu zählen u. a. Gesundheitspflege, Bildungswesen, Körperpflege, persönliche Gebrauchsgegenstände, Dienstleistungen sozialer Einrichtungen sowie Versicherungs- und Finanzdienstleistungen.

Für den Einzelhandel ist festzuhalten, dass er nicht proportional an den zunehmenden Konsumausgaben partizipieren kann, sondern durch abnehmende Anteile gekennzeichnet ist. Anzunehmen ist, dass diese Entwicklung einerseits eine bewusste Verlagerung der Konsumausgaben (zum Beispiel für Urlaube, Gastronomie oder Freizeitaktivitäten) widerspiegelt und andererseits mit nicht beeinflussbaren Veränderungen in anderen Ausgabenbereichen einhergeht. Hierbei sind beispielsweise erhöhte

Ausgaben für private Alters-/Krankenvorsorge oder gestiegene Mieten und Wohnnebenkosten anzuführen. Für den Einzelhandel ergeben sich dabei, z. B. durch Produkt- oder Angebotsinnovationen, einerseits Möglichkeiten, einen Teil der Konsumausgaben erneut zu seinen Gunsten umzulenken, so z. B. gegenüber den Freizeitausgaben. Andere Ausgabenverschiebungen hingegen sind nach derzeitiger Einschätzung von Dauer, sodass sich die Spielräume für den Einzelhandel insgesamt im Zeitablauf reduziert haben.

Abbildung 1: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland (in Mrd. EUR und %)



Quelle: Statistisches Bundesamt 2018, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Neben den demografischen Veränderungen sowie den sinkenden Ausgabenanteilen des privaten Konsums für den Einzelhandel sind es auch sonstige gesellschaftliche Prozesse, die zu einem veränderten Einkaufsverhalten führen. Einerseits ist das Verbraucherverhalten durch eine „Discountorientierung" geprägt, andererseits werden aber auch Erwartungen an eine Inszenierung der Waren, Emotionalität, Service und Individualität gestellt, die den „hybriden Kunden" kennzeichnen. Nicht nur in klassischen „Shopping"-Sortimenten wie Bekleidung oder Schuhe, sondern auch im Lebensmittel-Einzelhandel reagieren die Betreiber sowohl von Supermärkten als auch von Discountern mit neuen Betriebs- und Flächenkonzepten, für die eine aufwändige Architektur sowie helle und geräumige Verkaufsflächen charakteristisch sind.

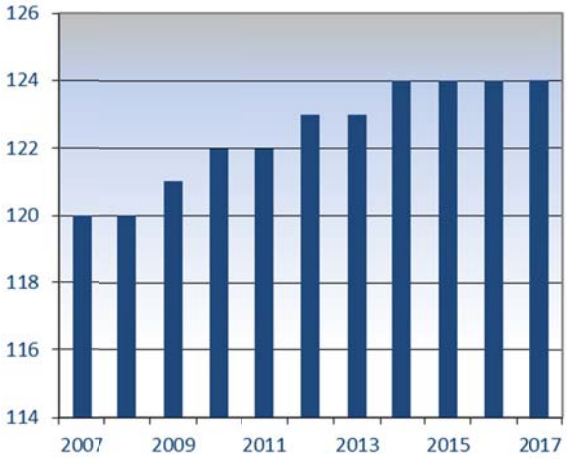
Neben der Preis-Orientierung ist es darüber hinaus auch die Pkw-Affinität der Kunden, die die Flächen- und Standortansprüche des Einzelhandels mitbestimmt. Auch diese Bequemlichkeitsaspekte unterstützen die wachsende Online-Orientierung im Einkaufsverhalten, das sich durch neue technologische Möglichkeiten immer weiter verändert. Dank digitaler Endgeräte können Konsumenten jederzeit und überall kaufvorbereitende Informationen einholen, aber auch Käufe abschließen – und damit Entscheidungen gegen den stationären Einzelhandel fällen.

2.2.2 Entwicklungen auf der Angebotsseite

Trotz dieser zunehmenden Bedeutung des Onlinehandels hielt das Verkaufsflächenwachstum des stationären Einzelhandels in Deutschland lange Zeit an. Die durch das Statistische Bundesamt und den Handelsverband Deutschland für das Jahr 2017 ermittelte Gesamtverkaufsfläche von rund 124 Mio. m² beschreibt zwar gegenüber dem Jahr 2007 ein Wachstum von rund 4 %, allerdings stagniert die Entwicklung in den letzten vier Jahren,

während die Steigerungsraten etwa bis zum Jahr 2011 bei rund 1 % p. a. lagen.

Abbildung 2: Verkaufsflächenentwicklung im Einzelhandel 2006 – 2017* (in Mio. m²)



Quelle: Datengrundlage handelsdaten.de 2018, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Gleichzeitig ist für den Einzelhandel im engeren Sinne (ohne KFZ-Handel, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken) ein wachsender Umsatz zu konstatieren. Gegenüber dem Einzelhandelsumsatz im Jahr 2007 von rund 427,6 Mio. EUR beschreibt eine Umsatzleistung im Jahr 2017 von etwa 513,3 Mio. EUR ein Wachstum um rund 20 % (nominal).

Da in diesen Gesamtumsätzen des deutschen Einzelhandels auch der Onlinehandel enthalten ist, kann der Einfluss der Verkaufsflächenstagnation auf die Verkaufsflächenproduktivität nur unzureichend eingeschätzt werden. Auch wenn für den gesamten stationären Einzelhandel eher Rückgang oder Stagnation angenommen werden kann, versuchen die jeweiligen Marktführer in den Branchen weiterhin, ihre Flächenleistungen zu steigern und größere Verkaufsflächen zu belegen, um durch eine aufwändigere oder ausgedehntere Warenpräsentation ihre Leistungsfähigkeit gegenüber der digitalen Konkurrenz zu demonstrieren. Viele ehemals ausschließlich stationär agierende Händler erweitern ihre Vertriebskanäle, während der umgekehrte Weg der Onlinehändler in eigene stationäre Shops derzeit noch auf wenige Standorte, meist in Großstädten, begrenzt bleibt. Diese zunehmenden Verflechtungen zwischen stationärem und digitalem Umsatz beeinträchtigen auch die Belastbarkeit von Aussagen zu den aktuellen Marktpositionen und zur Entwicklung der jeweiligen Sparte – insbesondere dann, wenn diese Daten für Branchen und gegliedert nach Teilräumen gewünscht werden.

Gleichwohl ist davon auszugehen, dass – aufbauend auf Berechnungen des Handelsverbands Deutschland – der Onlinehandel im Jahr 2018 einen Marktanteil von knapp über 10 % am gesamtdeutschen Einzelhandel hält und für das Jahr 2019 ein weiterer Zuwachs erwartet wird. Wie in Abbildung 3 dargestellt, hat sich die Wachstumsdynamik des Onlinehandels in den vergangenen Jahren bereits deutlich reduziert. Vor dem Hintergrund der weiterhin ansteigenden Marktanteile ist jedoch nicht von einer Entzerrung des Wettbewerbs für den stationären Einzelhandel auszugehen.

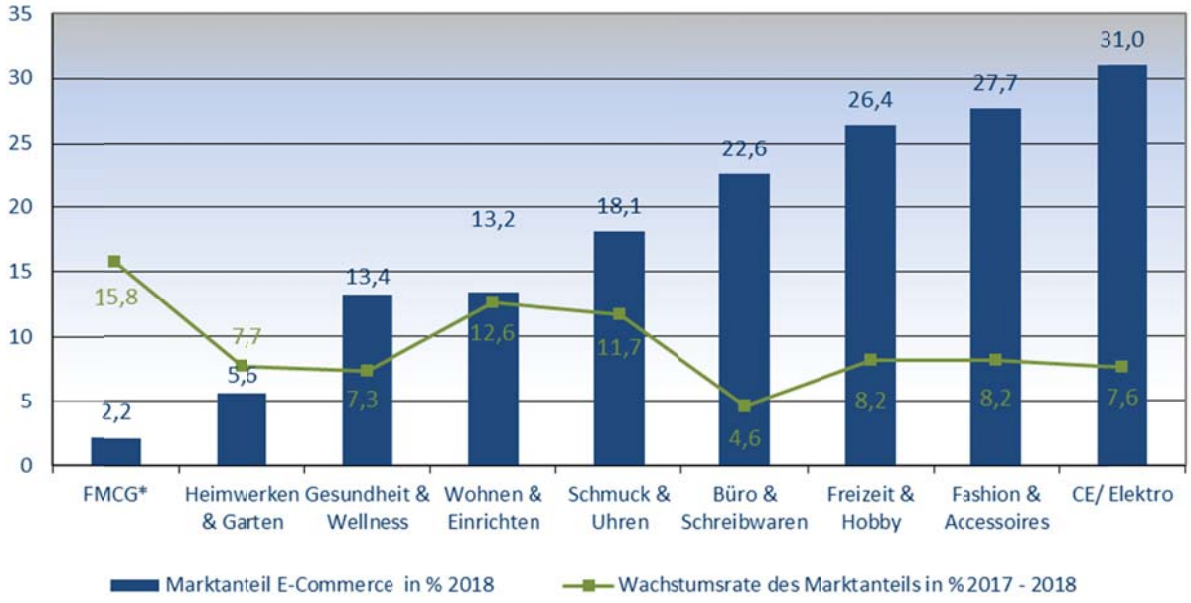
Abbildung 3: Nettoumsatz, Marktanteil und jährliche Entwicklung des Onlinehandels

Quelle: Handelsverband Deutschland 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Branchenbezogen ist der stationäre Einzelhandel durch unterschiedliche Entwicklungsdynamiken und Angebotsformen geprägt, die nachfolgend skizziert werden. Dabei folgt die Branchenbezeichnung der in Kapitel 1.2 vorgestellten Systematik. Der Wettbewerbsdruck durch den Onlinehandel variiert dabei zwischen den Branchen. Abbildung 4 gibt einen ersten Eindruck zur aktuellen Marktbedeutung des Onlinehandels und den Veränderungsraten. Es wird darauf hingewiesen, dass andere Institute (z. B. Handelsverband Deutschland, Gesellschaft für Konsumforschung) teilweise abweichende Daten veröffentlichen. Unterschiedliche Zuordnungen von Sortimenten zu Branchen, fehlende Differenzierungen von Unternehmensangaben im Hinblick auf die Umsatzbedeutung der genutzten Vertriebswege usw. lassen es daher sinnvoll erscheinen, eher Tendenzen als verbindliche Aussagen bei der branchenbezogenen Betrachtung aufzuzeigen.

Auch weiterhin befindet sich die wichtigste Konkurrenz für den stationären Einzelhändler in der Nachbarschaft oder anderen stationären Marktplätzen. Für alle Branchen gilt, dass im angespannten Wettbewerb um Umsatzanteile Konzentrationsprozesse zu einem immer höheren Filialisierungsgrad im Einzelhandel geführt haben.

Abbildung 4: Marktanteile und Wachstumsrate des Onlinehandels nach Branchen



** Anm.: = schnell drehende Produkte (Fast Moving Consumer Goods), hierzu gehören Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Drogeriewaren; **Anm.: CE = Unterhaltungselektronik (Consumer Electronics)*
Quelle: Handelsverband Deutschland 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Nahrungs- und Genussmittel

Ein Großteil der Einzelhandelsumsätze ist der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen, die durch eine häufige Bedarfsdeckung geprägt wird. Marktbestimmend war in den letzten Jahrzehnten das expansive Verhalten der Lebensmitteldiscounter, deren Standortwahlverhalten oftmals einer städtebaulich integrierten und wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung entgegenstand. Aktuell stagnieren die Marktanteile der Lebensmitteldiscounter jedoch. Moderne und attraktive Betriebskonzepte der Supermärkte sowie eine vermehrte Fokussierung der Gesellschaft auf Frische, Gesundheit, Nachhaltigkeit, Fair Trade etc. begründen ihrerseits Bedeutungsgewinne. Für beide Betriebstypen gilt: die Anpassung der Verkaufskonzepte führt zu einem steigenden Flächenanspruch. Ansiedlungsplanungen unterhalb der städtebaurechtlich fixierten Großflächigkeit von 1.200 m² Geschossfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche sind heute seltene Ausnahmen und erfolgen nahezu ausschließlich in dicht besiedelten Räumen.

Aufgrund der Verderblichkeit der Produkte und der häufigen Bedarfsdeckung ist die Lebensmittel-Branche bislang nur durch geringe Marktanteile des Onlinehandels gekennzeichnet, nach Angaben des Handelsverbands Deutschland rund 1 % im Jahr 2018. Jedoch unterstützt durch Innovationen im Bereich der Zustellung und der Warensystematik wird die Branche gleichzeitig durch das höchste jährliche Wachstum des Onlinehandels zwischen 2015 und 2018 geprägt (rund 20 %).

Gesundheit und Körperpflege

Die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege wird nach der Systematik von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH durch verschiedene Angebotsformen bestimmt. Prägend im Hinblick auf Verkaufsfläche und Umsätze sind die Drogeriemärkte, die von spezialisierten Anbietern wie Parfümerien, Apotheken, Sanitätshäusern und Optikern/Akustikern ergänzt werden. Die letztgenannten kleinteiligen Anbieter sind im Hinblick auf die raumverträgliche Einzelhandelssteuerung im Regelfall unproblematisch, da zumeist eine Orientierung auf kleine Einzelhandelsimmobilien in städtebaulich integrierten Lagen erfolgt. Die Drogeriemärkte jedoch haben sich neben den Lebensmittel-SB-Betrieben als zweitwichtigste Kategorie der nahversorgungsrelevanten Anbieter etabliert. Nach der Insolvenz der Fa. Schlecker sind die branchenbezogenen Umsatzanteile der Lebensmittel-SB-Betriebe gestiegen und der spezialisierte Markt wird durch zwei Anbieter (dm, Rossmann) dominiert, deren Flächenansprüche in den vergangenen Jahren stark

gestiegen sind – im Einklang mit den Lebensmittel-SB-Betrieben. Dieser Flächenanspruch sowie die Zielsetzung einer Ansiedlung im Standortverbund mit Lebensmittel-SB-Betrieben setzen oftmals nicht städtebaulich integrierte Standorte in das Zentrum der Expansionsplanungen. Sowohl aus Verbrauchersicht als auch aus der Perspektive einer zentrenorientierten kommunalen Einzelhandelsentwicklung wird in Anlehnung an die ehemaligen Schlecker-Filialen derzeit der Betriebstyp eines kleineren Drogeriemarkts vermisst. Ein Alleinstellungsmerkmal ist dagegen für den Betriebstyp des Drogeriemarkts Müller festzustellen, der zwar schwerpunktmäßig Drogeriewaren anbietet, darüber hinaus aber auch bedeutende Flächenanteile mit Lebensmitteln, Spielwaren, Schreibwaren etc. bereithält.

Die Entwicklungstendenzen des Onlinehandels verlaufen ähnlich wie in der Branche Nahrungs- und Genussmittel. Die Marktanteile sind derzeit insgesamt noch gering, angeführt von Versandapotheken und Onlineplattformen für den Brillenkauf, jedoch durch starke Wachstumsraten gekennzeichnet.

Blumen und Zoobedarf

Deutlich geringere Marktanteile übernimmt die Branche Blumen und Zoobedarf im gesamtdeutschen Einzelhandel. Das klassische Blumengeschäft hat heute nur noch eine ergänzende Versorgungsfunktion; Zoobedarf wird primär in spezialisierten, teilweise großflächigen Fachmärkten von Betreibern wie Fressnapf, Zoo & Co., Futterhaus sowie in Raiffeisenmärkten und als nahversorgungsrelevantes Randsortiment (Tiernahrung, Kleintierbedarf) in Lebensmittel-SB-Betrieben und Drogeriemärkten angeboten. Die großen Fachmarktbetreiber orientieren ihre Standortplanung oftmals an bestehenden oder geplanten Agglomerationsstandorten, um von Kopplungseffekten bzw. einer hohen Kundenfrequenz zu profitieren. Die branchenbezogene Bedeutung des Onlinehandels ist anhand der Situation der FMCG-Produkte (vgl. Abbildung 4) nachzuvollziehen, sodass von einer „nachholenden“ Entwicklung mit hohen Wachstumsraten auszugehen ist.

Bücher, Schreibwaren, Büro

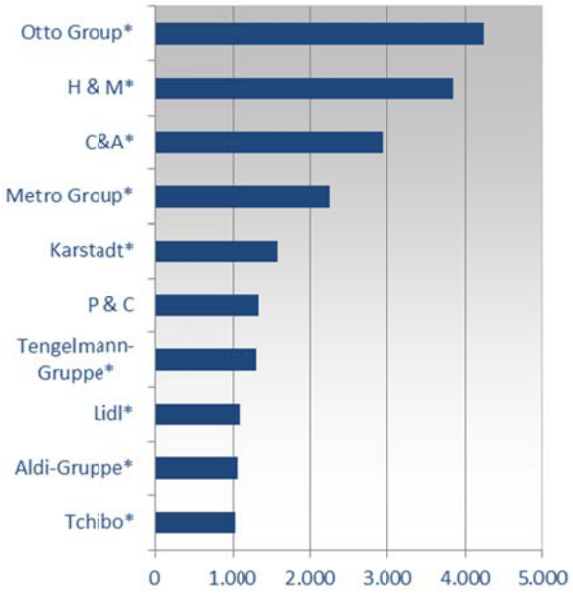
Auch in der Warengruppe Bücher, Schreibwaren, Büro ist eine Reduzierung der Fachgeschäfte bei einer gleichzeitig zunehmenden Filialisierung deutlich zu erkennen. In vielen Kommunen hat sich beispielsweise der Facheinzelhandel mit Büchern zurückgezogen, während die marktprägenden filialisierten Anbieter wie Mayersche Buchhandlung oder Weltbild Anforderungen an Standorte und Einzugsgebiete formulieren, die insbesondere durch kleinere Kommunen nicht erfüllt werden können. Zudem zeigte sich im Buchhandel der E-Commerce von Beginn an wettbewerbsrelevant; derzeit liegt der Marktanteil nach HDE bei rund 26 %. Mit einer Wachstumsrate von nur ca. 2 % des Marktanteils zwischen 2015 und 2017 ergibt sich jedoch eine deutliche Abnahme der Entwicklungsdynamik.

Gleichermaßen übt der Onlinehandel im Bereich Büro-/Schreibwaren mit einem Marktanteil von rund 23 % im Jahr 2018 starken Wettbewerbsdruck auf den stationären Einzelhandel aus, der in spezialisierter Form weiterhin primär kleinstrukturiert und an städtebaulich integrierten Standorten vertreten ist. Zudem bieten SB-Warenhäuser oder Sonderpostenmärkte oftmals Büro-/Schreibwaren als Randsortimente an. Als bundesweit vertretener Fachmarkt richtet sich Staples neben gewerblichen Kunden auch an Endverbraucher; regionale Filialisten wie z. B. Askania ergänzen ihr Angebot an Büro- und Schreibwaren meist um die Bereiche Spiel, Sport, Freizeit und Hobby.

Bekleidung, Schuhe, Schmuck

Bekleidung und Schuhe (inkl. Sportbekleidung/ Sportschuhe) sowie Lederwaren und Schmuck sind die klassischen Innenstadtleitsortimente. Insbesondere in größeren Städten wird ein Großteil der 1-A-Lagen in den Innenstädten durch diese Sortimente belegt. Daneben ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Wettbewerb auch durch Anbieter geprägt wird, die man zunächst nicht mit dem Facheinzelhandel in Verbindung bringt. So zählen Aldi, Lidl und Tchibo zu den zehn Marktführern (vgl. Abbildung 5).

Abbildung 5: Top Ten des deutschen Textileinzelhandels (in Mio. EUR)



** Schätzwerte*
Quelle: EHI handelsdaten.de 2016, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2018

Die Tendenz, dass Shopping-Center vermehrt auf innerstädtische Standorte abzielen und die „grüne Wiese“ an Attraktivität verliert, hat direkten Einfluss auf die Standortsituation der Anbieter in der Warengruppe Bekleidung/Schuhe/Schmuck. Diese bildet üblicherweise auch den Angebotsschwerpunkt eines Shopping-Centers, sodass dezentrale Ansiedlungen solcher Center direkt und primär in Wettbewerb mit den Haupteinkaufslagen einer Stadt getreten sind. Während dieser Wettbewerbsdruck vielerorts nachlässt, nimmt die Marktbedeutung des Onlinehandels weiter zu. Marktanteile von rund 28 % bei Fashion und Accessoires sowie rund 18 % bei Uhren und Schmuck, ergänzt durch Wachstumsraten des Marktanteils von 8 % bzw. 12 % im Jahr 2018, unterstreichen eine gleichermaßen hohe wie ansteigende städtebauliche Relevanz des Onlinehandels.

Sport, Spiel, Freizeit

Mit einem Marktanteil von fast 25 % ist der Onlinehandel auch bei Sport, Spiel, Freizeit von hoher Wettbewerbsrelevanz für den stationären Einzelhandel und lässt bei einer Rate von ca. 7 % weiterhin wachsende Bedeutung erkennen. Allerdings konnten im Bereich der Sportartikel/Sportgeräte durch die Expansion der Fa. Decathlon in den vergangenen Jahren in vielen Regionen Angebotslücken geschlossen werden. Viele Sortimente des Filialisten wurden zuvor nur ausschnittsweise in konventionellen Sportgeschäften angeboten, deren Angebotsschwerpunkt meist bei Sportbekleidung/Sportschuhen liegt. Da Decathlon auch in diesen Sortimenten große Flächenanteile in ihren Fachmärkten belegt, korrespondieren unternehmensinterne Standortprämissen oftmals nicht mit den planerischen Zielsetzungen des Zentrenschutzes.

Das Einzelhandelsangebot mit Spielwaren/Freizeitsortimenten wird dagegen schon längerfristig einerseits durch den kleinteiligen Facheinzelhandel, andererseits durch große Fachmärkte mit einem umfassenden Sortiment geprägt (z. B. *Smyths Toys*). Auch in diesem Segment ist der Onlinehandel expansiv.

Elektrowaren

Eine umfassende Produktpallette von Elektrowaren wird in der Regel durch die Elektrofachmärkte (Saturn, Media Markt, Medimax etc.) vorgehalten. Diese galten – und gelten grundsätzlich immer noch – als Magnetbetriebe, sodass in der Einzelhandelssteuerung das Ziel verfolgt wurde, innerstädtische Standorte mit Elektrofachmärkten zu belegen. U. a. unter Einfluss der besonders starken Marktposition des Onlinehandels hat sich das Expansionsverhalten der marktführenden Betreiber jedoch in den vergangenen Jahren verändert. Das Standortnetz wurde in der Tendenz verkleinert, die Verkaufsfläche reduziert, sodass sich insgesamt eine Bedeutungsabnahme des stationären Einzelhandels mit Elektrowaren ergab.

Weitere prägende Betriebstypen sind Fachanbieter für Elektrohaushaltswaren (Elektrogroß- und/oder -kleingeräte), Telefon- und Fotoshops oder Computerfachgeschäfte. Dabei zeigt der Markterfolg der Fa. Apple die gelungene Kopplung von zunehmender gesellschaftlicher Bedeutung moderner Informations- und Kommunikationstechnologien und Produktinnovationen sowie geschickter Markenführung. Unterstützt wird die Demonstration dieser Marktbedeutung aktuell durch die Eröffnung von Flagship-Stores in 1-A-Lagen von Oberzentren, meist in prägnanten Schlüsselimmobilien.

Möbel/Einrichtung

Die Warengruppe Möbel/Einrichtung wird sowohl durch das klassische Möbel-/Küchensortiment als auch durch ergänzende einrichtungsaffine Produkte gebildet. Während letztere (u. a. Glas/Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren, Heimtextilien) in der Regel primär auf städtebaulich integrierte Lagen gelenkt werden, sind Möbelhäuser zumeist an Pkw-orientierten Standorten außerhalb zentraler Lagen zu finden. Für diese Möbelhäuser zeigen sich fortsetzende Konzentrationsprozesse, die durch Verkaufsflächengrößen von mehr als 40.000 m², einer Marktbeherrschung weniger großer Anbieter und die Aufgabe inhabergeführter (ehemals „großer“) Möbelvollsortimenter auch mit 15.000 bis 25.000 m² Verkaufsfläche gekennzeichnet sind. Durch den Betriebstyp des „Möbelpalasts“ (Möbelhäuser mit einer Verkaufsfläche von mehr als 25.000 m²) werden, ebenso wie durch den Betreiber des Einrichtungshauses IKEA, jedoch nicht nur kleinere Möbeleinzelhändler unter Wettbewerbsdruck gesetzt. Vielmehr führen diese „Möbelpaläste“ auch Randsortimentsverkaufsflächen in der Größe mehrerer Fachmärkte, die zudem mit den Anbietern von Leuchten, Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik usw. in Wettbewerb treten.

Eine Bedeutungszunahme ist für den E-Commerce für die Warengruppe Wohnen und Einrichten zu belegen. Aktuell liegt der Marktanteil bei rund 13 %; die Entwicklungsdynamik ist überdurchschnittlich.

Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör

Ähnlich wie das Möbelsortiment wird auch das Angebot mit Bau- und Gartenbedarf primär in großflächigen Fachmärkten außerhalb von städtebaulich integrierten Lagen angeboten. Teilweise, durch die Ergänzung mit Baustoffen, wird die Einzelhandelsfunktion mit einem primär gewerblich orientierten Angebot verknüpft. Auch in diesem Segment ist ein erhöhter Verkaufsflächenbedarf der Betreiber zu erkennen; die Marktführer belegen teilweise Flächen mit mehr als 20.000 m² Verkaufsfläche. Die Bedeutung des E-Commerce ist für Bau-/Gartenbedarf mit einem Marktanteil von fast 6 % bislang noch vergleichsweise gering. Eine Marktanteil-Wachstumsrate von ca. 8 % im vergangenen Jahr kennzeichnet jedoch auch hier eine nachholende Entwicklung.

Das Sortiment Autozubehör zeigt sich weniger flächenintensiv. Es wird als Randsortiment in Baumärkten oder Sonderpostenhäusern angeboten; primär erfolgt der Verkauf jedoch über flächenmäßig kleinere Fachmärkte in Verbindung mit Werkstätten, wie beim Marktführer A.T.U. oder den Facheinzelhandel für Autozubehör, der oftmals an Kfz-Häuser angeschlossen ist. Der Onlinehandel ist mit ca. 6 % in seiner Marktbedeutung nachgeordnet.

2.2.3 Auswirkungen auf die Stadtentwicklung

Zwar hat die Konzentration auf periphere, Pkw-orientierte Einkaufsorte in der jüngeren Vergangenheit wieder abgenommen (insbesondere wegen restriktiver Auslegung des Planungsrechts), der Wettbewerbsdruck für den stationären Innenstadt-Einzelhandel befindet sich jedoch durch die anhaltenden Marktanteilsgewinne des Onlinehandels weiterhin auf einem hohen Niveau. Vielfach sind es nur die bundesweit filialisierenden Anbieter, die ihre Angebote parallel über den Onlinehandel vertreiben. Für den inhabergeführten Einzelhandel hingegen steht der Aufwand zur Etablierung eines weiteren Vertriebskanals selten in angemessener Relation zu den hierdurch möglichen Einnahmen, sodass vielerorts eher standortbezogene Online-Aktivitäten unterstützt werden. In Dormagen sind bislang keine entsprechenden Kooperationen eingerichtet worden.

Die erfolgte Ausweitung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten hat wichtige Magnetbetriebe, die dynamische Entwicklung des Onlinehandels weitere Kaufkraft aus den Zentren abgezogen. Insbesondere in Innenstädten haben die Warenhäuser und der Fachhandel als Leitbetriebe an Bedeutung eingebüßt. Die lang anhaltende Tendenz zu einer weiteren Filialisierung ist allerdings ungebrochen. Nach dem Top-down-Prinzip haben viele Filialisten ihre Expansion mittlerweile bis in Mittel- und Kleinstädte fortgesetzt. Bei einer gleichzeitigen Bedeutungszunahme von Marken und Labels auch auf der Ebene der Mittelstädte kann zukünftig die Kombination des markenorientierten, filialisierten Einzelhandels mit individuellen lokalen Fachgeschäften den Schlüssel zu einer attraktiven Innenstadtentwicklung bilden.

Die weitere Ansiedlung von Magnetbetrieben und die Ergänzung des filialisierten Einzelhandels durch individuelle Betreiberkonzepte stellen weiterhin die wichtigsten Aufgaben für die kommunale Stadtentwicklung und die kommunale Wirtschaftsförderung dar, insbesondere außerhalb von Oberzentren oder großen Mittelzentren mit weitreichenden Einzugsbereichen. Aber die Forderung von Handelsunternehmen nach größeren Ladeneinheiten ist in vielen Zentren schwierig zu erfüllen. Vielfach fehlen notwendige Entwicklungsflächen für neue Handelsimmobilien oder Erweiterungen bestehender Betriebe; Zuschnitte bestehender Ladeneinheiten entsprechen vielerorts nicht mehr den aktuellen Ansprüchen. Die eigentümerübergreifende Vergrößerung bestehender Ladeneinheiten stellt eine besondere Herausforderung dar.

Neben der Vitalität der Innenstädte ist auch der Erhalt eines funktionsfähigen Nahversorgungsnetzes von Bedeutung. Diesbezüglich ist die Situation in vielen Kommunen beeinflusst durch die Standortpolitik der Lebensmittel-SB-Betriebe. Leistungsfähige Lebensmittelanbieter fragen heute kaum mehr Standorte mit 800 m² Verkaufsfläche, sondern oftmals mit mehr als 1.200 oder 1.400 m² nach. In vielen kleineren Zentren konnten und können diese Flächenansprüche nicht erfüllt werden, sodass Lebensmittelmagnetbetriebe geschlossen wurden mit der Folge, die Funktionsfähigkeit ganzer Zentren zu gefährden. Der Verlust des Lebensmittelmagnetbetriebs setzt i. d. R. einen Trading-down-Prozess in Gang, in dessen Verlauf weitere Geschäfte aufgrund fehlender Laufkundschaft schließen müssen. Diese Entwicklung wird verstärkt, wenn sich auch andere Infrastruktureinrichtungen, z. B. Poststellen oder Bankfilialen, aus den (ehemaligen) Versorgungsschwerpunkten zurückziehen.

Die sich so ergebenden Versorgungsnetze widersprechen dem stadtpolitischen Ziel der „kurzen Wege“. Gleichermaßen wachsen die Ansprüche der Betreiber an die Mantelbevölkerung im unmittelbaren Standortumfeld, sodass Standorte auch aufgrund unzureichender Rentabilität aufgegeben werden. Betroffen von der „Ausdünnung“ sind insbesondere immobile Bevölkerungsteile, die auf eine wohnungsnahe Grundversorgung angewiesen sind. Durch den demografischen Wandel wächst eben diese Bevölkerungsgruppe.

Diese übergeordneten Entwicklungen nehmen auch auf das Einzelhandelsgefüge der Stadt Dormagen Einfluss. Eine konsequente, gesamtgemeindliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ist weiterhin notwendig, um dem möglichen Bedeutungsverlust gewachsener Zentren entgegenzuwirken.

2.3 Untersuchungsrelevante Rahmenbedingungen am Standort Dormagen

2.3.1 Lage im Raum und regionalplanerische Einstufung

Die Stadt Dormagen liegt im Südosten des Rhein-Kreises Neuss und ist dem Regierungsbezirk Düsseldorf zugeordnet. Sie befindet sich großräumig gesehen im polyzentrischen Verdichtungsraum der Metropole Rheinland. Dormagen wird dabei von mehreren Großstädten des Landes Nordrhein-Westfalen umgeben. Zu nennen sind hier insbesondere die Landeshauptstadt Düsseldorf sowie die Städte Neuss im Norden und Köln im Süden. Darüber hinaus grenzt Dormagen an die Städte Grevenbroich, Pulheim und Monheim am Rhein sowie an die Gemeinde Rommerskirchen. In der landesplanerischen Ordnung wird Dormagen als Mittelzentrum eingestuft.

Die östliche Gemarkung der Stadt Dormagen wird durch die Mäander des Rheins vorgegeben. Durch diese Flusslage wird sowohl die Siedlungsentwicklung als auch die Einzelhandels- und sonstige wirtschaftliche Entwicklung Dormagens geprägt. So stellt der Rhein eine mobilitätseinschränkende Zäsur dar. Eine Brückenquerung auf Dormagener Stadtgebiet existiert nicht. Aus dem statistischen Bezirk Stadt Zons verkehrt jedoch eine Fähre nach Düsseldorf-Urdenbach.

Neben der bereits skizzierten regionalen Wettbewerbssituation nimmt somit insbesondere die Verkehrsanbindung Dormagens Einfluss auf die Entwicklung des städtischen Einzelhandels.

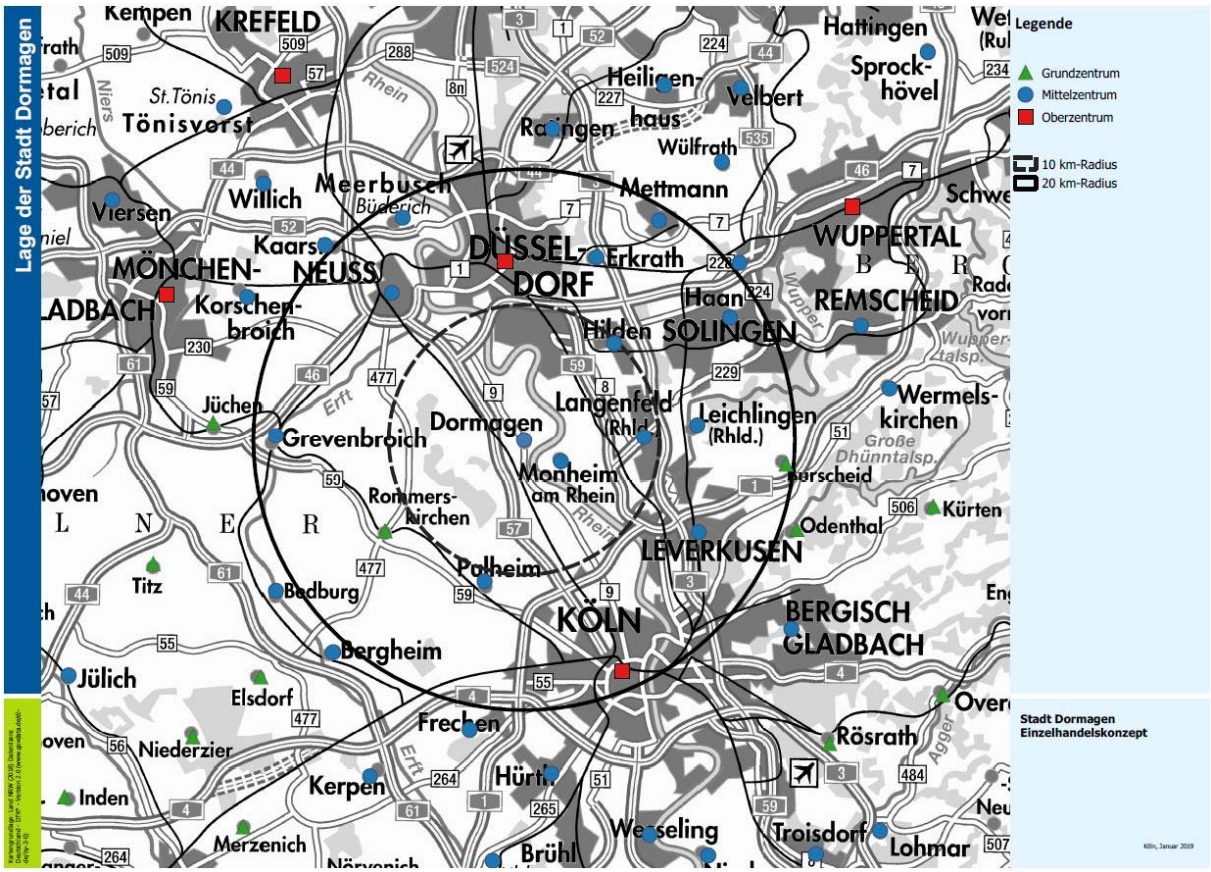
Im Ballungsraum zwischen Köln und Düsseldorf gelegen, verfügt Dormagen über eine sehr gute verkehrliche Anbindung. Hier ist insbesondere die nur wenige Kilometer vom Stadtzentrum entfernte A 57 zu nennen, die eine Verbindung nach Köln oder Düsseldorf schafft (Anschlussstelle Nr. 25). Parallel dazu verläuft auf der östlichen Seite der Innenstadt die Bundesstraße B 9. Darüber hinaus können weitere überregionale Verkehrsverbindun-

gen am Kreuz Neuss-Süd (A 46, folgend A 3) und am Kreuz Köln-Nord (A 1, folgend A 3, A 4) in wenigen Fahrminuten erreicht werden. Während die erwähnten A 57 und B 9 parallel zur Innenstadt nord-südlich verlaufen, queren die Kreisstraße K 12 und K 18 sowie die Landesstraße L 280 das Dormagener Stadtgebiet von Osten nach Westen und sorgen für eine innerstädtische Erreichbarkeit.

Die Anbindung an den Schienenpersonenverkehr wird in Dormagen durch die Bahnhöfe Dormagen, Nievenheim und Dormagen Bayerwerk gewährleistet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich Dormagen im Grenzbereich der beiden Nahverkehrsbünde Rhein-Ruhr (VRR) und Rhein-Sieg (VRS) befindet und somit für das Bevölkerungsaufkommen beider Regionen mittels der VRR- und VRS-Tickets erreichbar ist. Die Linie RE 7 der Deutschen Bahn hält neben den Städten Rheine, Münster, Hamm, Hagen, Wuppertal, Köln und Krefeld auch in Dormagen. Die Stadtbahnlinie S 11 der Stadt Köln sieht Dormagen neben Düsseldorf, Köln und Bergisch Gladbach ebenfalls als Zwischenstation vor. Der internationale Flughafen Düsseldorf und der Regionalflughafen Köln-Bonn sind im näheren Umfeld verortet und sowohl mit dem regionalen Schienenverkehr mit einer Direktverbindung als auch mit dem MIV gut zu erreichen.

Die einzelnen Stadtteile Dormagens werden tagsüber von sieben innerstädtischen Buslinien des Betreibers StadtBus Dormagen GmbH miteinander verbunden. Zusätzlich bietet der StadtBus Dormagen Nachtbusse und Anruflinien-Taxis an. Regionalbusse gewährleisten eine Verbindung nach Rommerskirchen, Grevenbroich und Neuss. Insgesamt wird so eine flächendeckende Mobilität der Bevölkerung zwischen der Stadt und dem direkten Umland unterstützt. Durch die regelmäßig betriebenen Buslinien ist somit die Mobilität auch für den Teil der Bevölkerung gesichert, der über kein Auto verfügt. Der nahe bzw. fußläufige Anschluss an das ÖPNV-Netz ist insbesondere für immobile Bevölkerungsgruppen von zentraler Bedeutung. Diese sind im Rahmen ihrer täglichen Versorgung von verkehrsinfrastrukturellen Angeboten abhängig.

Abbildung 6: Lage der Stadt Dormagen und zentralörtliche Gliederung in der Region



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

2.3.2 Regionaler Wettbewerb

Für den Einzelhandelsstandort Dormagen ist standort- und betriebsbezogen eine regionale Ausstrahlung anzunehmen. Die „Sandwich-Lage“ zwischen Köln und Düsseldorf sowie die Konzentration weiterer Mittelzentren in der Umgebung begründen dabei intensive Wettbewerbsbeziehungen. Für das östliche Umland fungiert der Rhein dabei als Barriere. Als wichtigste Wettbewerbsstandorte sind Köln, Düsseldorf, Neuss, Leverkusen und Pulheim hervorzuheben.

In der Tabelle 2 sind die Wettbewerbsbeziehungen zwischen diesen Standorten und dem Einzelhandel in der Stadt Dormagen kategorisch aufgeführt.

Zusammenfassend ist für die regionale Wettbewerbssituation kennzeichnend, dass

- hinsichtlich der Nahversorgung (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren) im Dormagener Norden ein gewisser Wettbewerbsdruck durch die angrenzenden Einzelhandelslagen in der Stadt Neuss ausgelöst wird. In allen anderen Himmelsrichtungen ist keine ausgeprägte Wettbewerbssituation erkennbar. Anbindungen Dormagener Bürger an externe Standorte, die aus Pendlerverkehren resultieren, sind hier ausgenommen.
- Dormagen sich in einem intensiven Wettbewerb im Bereich der klassischen Shopping-Sortimente befindet. Hier sind die beiden überregional ausstrahlenden Zentren von Köln und Düsseldorf ebenso zu nennen wie die Neusser Innenstadt, ergänzt durch das verkehrlich gut erreichbare Einkaufszentrum Rheinpark-Center. Die drei genannten Innenstädte weisen ein breiteres und tieferes Angebot auf als Dormagen. Dies betrifft sowohl Einzelhandelslagen mit einer Ausrichtung auf „Mainstream-Angebote“ (zumeist stark filialisiert) als auch hoch spezialisierte und/oder hochpreisige Angebote.
- durch großflächige und leistungsstarke Anbieter an dezentralen Standorten im Umfeld Dormagens auch Wettbewerbsbeziehungen für ebensolche Standorte in Dormagen bestehen. Dies gilt insbesondere für den Standort TOP West, der nahezu alle großflächigen Anbieter Dormagens in den Segmenten beheimatet, die klassischerweise außerhalb der Stadtzentren an Pkw-orientierten Standorten situiert sind (vor allem: Möbel, Bau-/Heimwerker-/Gartenbedarf). Wettbewerbsprägend sind hier in erster Linie die Möbelanbieter Höffner in Neuss, Segmüller in Pulheim und Ikea in Köln-Ossendorf sowie die Bau- und Gartenmärkte Bauhaus in Neuss und Obi in Köln-Pesch.

Durch die Versorgungslagen in den Nachbarkommunen Grevenbroich und Rommerskirchen werden dagegen nur untergeordnete Wettbewerbsbezüge begründet. Für das rechtsrheinische Umland zwischen den durch Autobahnbrücken angebundenen Standorten Düsseldorf und Leverkusen gilt, dass sich das dortige Einzelhandelsangebot nicht derart qualifiziert, dass trotz des Rheins als Erreichbarkeitsbarriere regelmäßige Wettbewerbsbeziehungen zu erwarten wären.

Tabelle 2: Regionale Wettbewerbsstandorte im Überblick

Kommune	Verkaufsfläche in m²*	Wichtigste Einzelhandelsstandorte	Entfernung	Ausstrahlung des Einzelhandels	Wettbewerbsdruck für Dormagen insg.	Betroffene Lagen in Dormagen
Stadt Köln	1.544.565	Hauptzentrum City	ca. 24 km	Überregional	Starke Wettbewerbsbeziehungen in den klassischen Shopping-Sortimenten wie Bekleidung/Schuhe/Schmuck und Sport, darüber hinaus auch eine hohe Anziehungskraft des Möbeleinzelhandels in Köln-Ossendorf (u. a. IKEA)	Hinsichtlich der Shopping-Sortimente ausschließlich die Dormagener Innenstadt, daneben liegt ein hoher Konkurrenzdruck für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vor, insbesondere gilt dies für die Anbieter in TOP West
Stadt Düsseldorf	1.062.046	Innenstadt, Teilbereiche West (Altstadt) und Ost (City)	ca. 20 km	Überregional	Starke Wettbewerbsbeziehungen in den klassischen Shopping-Sortimenten wie Bekleidung/Schuhe/Schmuck, insbesondere im hochpreisigen Markensegment, darüber hinaus keine Einzelhandelsstandorte in Düsseldorf hinsichtlich der Wettbewerbswirkungen hervorzuheben	Hinsichtlich der Shopping-Sortimente ausschließlich die Dormagener Innenstadt, daneben liegt ein hoher Konkurrenzdruck für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vor, insbesondere gilt dies für die Anbieter in TOP West
Stadt Neuss	256.890	Innenstadt und Einkaufszentrum Rheinpark-Center zzgl. Betriebe im Umfeld	ca. 21 km	Regional	Wettbewerbsbeziehungen in den klassischen Shopping-Sortimenten wie Bekleidung/ Schuhe/Schmuck (Innenstadt und Rheinpark-Center), zusätzlich: Möbelhaus Höffner und Baumarkt Bauhaus gehören in ihren Branchen zu den größten Anbietern der Region	Hinsichtlich der Shopping-Sortimente ausschließlich die Dormagener Innenstadt, daneben liegt ein hoher Konkurrenzdruck für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vor, insbesondere gilt dies für die Anbieter in TOP West, hinzu kommen für den Dormagener Norden auch Wettbewerbsbeziehungen im Bereich der Nahversorgung (insbesondere zu den südlichen Neusser Stadtteilen, z. B. Allerheiligen oder Norf)
Stadt Leverkusen	260.475	Innenstadt, Möbelhaus Ostermann	ca. 17 km	Regional	Eingeschränkte Wettbewerbsbeziehungen in den Shopping-Sortimenten zur Leverkusener Innenstadt (Einkaufszentrum Rathaus Galerie), das rechtsrheinische Leverkusen strahlt intensiver nach Osten in das Bergische Land aus	Nur geringe Wettbewerbsbeziehungen für die Innenstadt, vereinzelt auch für große Anbieter in TOP West, zum Beispiel durch Möbelhaus Ostermann in Leverkusen
Stadt Pulheim	62.330	Innenstadt, Möbelhaus Segmüller	ca. 15 km	Kommunal, für den Möbeleinzelhandel: regional	Intensive Wettbewerbsbeziehungen sind ausschließlich durch den Möbelanbieter Segmüller zu erwarten, der als besonders leistungsfähig einzustufen ist	Primär: Möbeleinzelhandel im Gewerbegebiet TOP West

Quelle: Verkaufsflächenangaben gem. veröffentlichter kommunaler Einzelhandelskonzepte; Köln (2010), Neuss (2015), Pulheim (Entwurf, 2016), Düsseldorf (2016), Leverkusen (2017), Entfernungen zw. den geogr. Mittelpunkten der Hauptzentren beider Städte nach googlemaps.de, Zusammenstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Anlage 8 zu VL 9/2366

2.3.3 Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung

Sowohl die aktuelle Einzelhandelssituation als auch die Entwicklungspotenziale des Einzelhandels in Dormagen sind in Abhängigkeit der Bevölkerungsverteilung und der Bevölkerungsstruktur zu bewerten.

Nach Angaben des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) weist die Stadt Dormagen zum 30.12.2018 eine Zahl von ca. 64.200 Einwohnern auf. Auf diese Veröffentlichung der amtlichen Statistik wird bei der Bewertung des Einzelhandels in Dormagen in diesem Gutachten Bezug genommen. Dies ist insbesondere von Bedeutung bei der Berechnung des einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens sowie der Darstellung prognostischer Entwicklungsspielräume.

Für die Skizzierung der Bevölkerungsverteilung in Dormagen wird jedoch auf Zahlen des städtischen Melderegisters zurückgegriffen, die eine differenzierte Betrachtung der Einwohnerzahlen in den 16 statistischen Bezirken der Stadt Dormagen ermöglicht. Die Diskrepanz zwischen den Zahlen des Melderegisters (65.277 Einwohner) und IT.NRW von rund 1.110 Einwohnern ist für diese Betrachtung irrelevant.

In einer großräumigen Betrachtung ist der Siedlungskörper der Stadt Dormagen folgendermaßen zu gliedern:

Der Kernbereich wird durch die Bezirke Horrem, Mitte und Rheinfeld gebildet. Hier ist etwa ein Drittel der Dormagener Bevölkerung wohnhaft, wobei der Bezirk Mitte mit rund 10.425 Einwohnern den einwohnerstärksten Bezirk darstellt.

Ein weiteres zusammenhängendes Siedlungsband setzt sich im nördlichen Bereich der Dormagener Gemarkung aus den Bezirken Ückerath, Nievenheim und Delrath zusammen. Die Einwohnerzahl von insgesamt rund 12.035 macht nahezu ein Fünftel der Dormagener Gesamtbevölkerung aus.

Eine Fortsetzung des angesprochenen Siedlungsbands im Norden Dormagens bilden die Bezirke St. Peter und Stürzelberg in östlicher Richtung, wobei St. Peter nahezu ausschließlich durch Gewerbe- und Industrienutzungen bestimmt wird.

Darüber hinaus setzt sich die Dormagener Gemarkung durch statistische Bezirke zusammen, die weitestgehend dispers im Raum verteilt sind. Die einwohnerstärksten Bezirke sind dabei Stadt Zons in Rheinlage im Osten des Stadtgebiets, Hackenbroich an der südlichen Stadtgrenze sowie Delhoven und Straberg im westlichen Bereich der Stadt.

Tabelle 3: Einwohner in Dormagen nach Stadtteilen im Jahr 2018

Stadtteil	Einwohner
Dormagen Mitte	10.425
Broich	137
Delhoven	4.378
Delrath	2.955
Gohr	2.053
Hackenbroich	8.609
Hackhausen	435
Horrem	9.252
Knechtsteden	47
Nievenheim	6.524
Rheinfeld	5.188
Stadt Zons	5.513
St. Peter	410
Straberg	2.654
Stürzelberg	4.126
Ückerath	2.556
Gesamtstadt	**65.277**

Quelle: Melderegisterauswertung; Stand: 30.11.2018, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Seit dem Jahr 2012 (Basis Zensus 2011) ist in Dormagen ein Bevölkerungswachstum zu konstatieren, das aus gegenüber der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung überproportionalen Wanderungsgewinnen resultiert. Insgesamt ist für den Betrachtungszeitraum ein Zuwachs von rund 3 % zu beziffern, die höchsten jährlichen Raten zeigen sich in den Jahren 2015 bis 2017, die durch eine erhöhte Zuwanderung von Geflüchteten geprägt waren.

Dormagen verzeichnet jedoch auch gleichzeitig Wanderungsgewinne, die durch die vorteilhafte Situation der Stadt als Wohnstandort bestimmt werden. So liegt Dormagen zwischen (Groß-) Städten mit einer hohen Arbeitsplatzzentralität, die jedoch gleichzeitig über ein gehobenes Preisniveau beim Mieten bzw. Kaufen von Immobilien verfügen.

Tabelle 4: Einwohnerentwicklung in Dormagen

	Einwohner	
Jahr	**Absolut**	**2012 = 100 %**
2012	62.312	100,0
2013	62.379	100,1
2014	62.498	100,3
2015	62.773	100,7
2016	64.064	102,8
2017	64.016	102,7
2018	64.177	103,0

Quelle: Daten IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Auch im Vergleich zum Rhein-Kreis Neuss, zum Regierungsbezirk Düsseldorf und zum Land Nordrhein-Westfalen verzeichnete die Stadt Dormagen seit 2012 ein leicht überproportionales Bevölkerungswachstum. Für den Rhein-Kreis Neuss datiert im Vergleichszeitraum eine positive Bevölkerungsentwicklung von 2,7 %, ebenso wie im ganzen Regierungsbezirk Düsseldorf. Im Land Nordrhein-Westfalen ist ein Wachstum von 2,1 % zu konstatieren (IT.NRW).

Zwar hat die Stadt Dormagen durch den Fachbereich Bürger- und Ratsangelegenheiten eigene Szenarien der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung erarbeitet, hinsichtlich der dem Regionalplan und dem Flächennutzungsplan zugrundeliegenden Berechnung der Wohnbauflächenbedarfe erfolgt jedoch eine Bezugnahme auf die Gemeindemodellrechnung des IT.NRW. Entsprechend wird nachfolgend, um Aussagen zu der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung der Stadt Dormagen im Hinblick auf den Einzelhandel treffen zu können, eben diese Gemeindemodellrechnung mit dem Basisjahr 2014 zugrunde gelegt.

Für die Stadt Dormagen wird dabei im Jahr 2030 eine Bevölkerungszahl von 65.270 prognostiziert (Wachstum um rund 4,4 %). In den Jahren 2035 und 2040 sehen die Berechnungen Einwohnerzahlen von 65.698 (ca. 5,1 %) bzw. 66.055 (ca. 5,7 %) vor.

Aufgrund des Bezugs auf das Basisjahr 2014 bleiben in dieser Prognose jedoch die jüngeren dynamischen Zuwanderungsprozesse in Dormagen ausgeblendet. Wie zuvor erwähnt datieren viele Zuzüge insbesondere aus den Jahren 2015 bis 2017. Durch die Fortschreibung der Bevölkerungszahlen auf Basis des Zensus von 2011 wird daher deutlich, dass die prognostizierten Bevölkerungszahlen die tatsächliche Entwicklung bereits seit 2015 unterschreiten.

Insgesamt lässt sich im Hinblick auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung festhalten, dass für den Einzelhandelsstandort Dormagen Impulse durch die Bevölkerungsentwicklung zu erwarten sind. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass sich in Dormagen der Bevölkerungsanteil von Kindern und Jugendlichen verringern und der Anteil der älteren Menschen ansteigen wird. Einhergehend mit einem Alterungsprozess und einem geringeren Anteil an Familien mit Kindern wird es zu Veränderungen in der Bedarfsstruktur kommen. Diese betreffen die Anforderungen an eine wohnungsnahe Grundversorgung, eine autounabhängige Versorgung und die Anpassung des Einzelhandels an die Bedarfsstruktur kleinerer Haushaltsgrößen.

2.3.4 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze

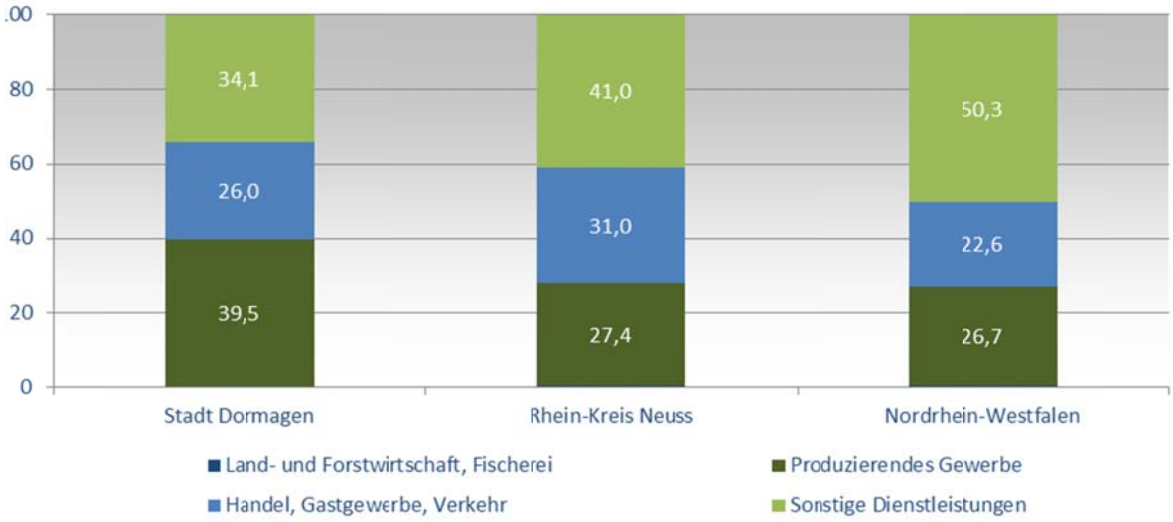
Die Stadt Dormagen bezieht ihre mittelzentralen Versorgungsfunktionen nicht nur aus dem in diesem Konzept thematisierten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz der Stadt, sondern im besonderen Maße aus dem Arbeitsplatzangebot im gewerblichen Sektor.

Derzeit hält die Stadt acht Gewerbegebiete sowie den CHEMPARK Dormagen mit insgesamt rund 510 ha Gewerbefläche vor. Dieser besitzt mit seinen 27 Partnern eine übergeordnete Bedeutung für die Wirtschaftsstruktur Dormagens. Mit ca. 9.400 Beschäftigten zählt der CHEMPARK zu den größten Arbeitgebern und Ausbildern im Rhein-Kreis Neuss. Der Produktionsschwerpunkt liegt auf der Entwicklung und Herstellung von Pflanzenschutzmitteln, Polymeren, Kunststoffen und Kautschuken.

Im Jahr 2017 wurden in Dormagen rund 18.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte registriert, was im Vergleich zum Jahr 2008 einen Zuwachs von rund 7 % beschreibt. Allerdings sank die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2008 und 2010 zunächst um 0,5 %. Demgegenüber konnte der gesamte Rhein-Kreis Neuss eine durchgehend konstante positive Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ausmachen, sodass dieser von 2008 bis 2017 ein Wachstum von rund 16 % verzeichnete.

Betrachtet man die Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf die Wirtschaftsbereiche, so wird erkennbar, dass im Vergleich mit dem Kreis und dem Land ein überdurchschnittlicher Anteil dem produzierenden Gewerbesektor zuzuordnen ist. Hier ist der CHEMPARK hauptverantwortlich. Tendenziell unterdurchschnittlich ist dagegen der Anteil im Bereich der sonstigen Dienstleistungen. Die Land- und Forstwirtschaft ist in der Stadt Dormagen ähnlich wie im Kreis und im gesamten Bundesland nur mit einem sehr geringen Anteil vertreten (0,4 %). Mit einem Anteil von 26 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr nimmt die Stadt Dormagen eine Stellung zwischen dem Kreis (31 %) und dem Land NRW (22,6 %) ein.

Abbildung 7: Beschäftigtenstruktur in Dormagen im Vergleich (in %)



Quelle: Daten: IT.NRW, Wirtschaftszweigebezeichnung 2008, Stand: 31.12.2017; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2018

Im Jahr 2017 wies die Stadt Dormagen einen negativen Pendlersaldo auf (-8.000 Beschäftigte). Den 12.273 Einpendlern standen 20.272 Auspendler gegenüber. Abbildung 8 gibt einen Überblick über die Pendlerbeziehungen zwischen Dormagen und den Nachbarstädten Rommerskirchen, Pulheim, Grevenbroich und Neuss sowie den Großstädten Düsseldorf und Köln.

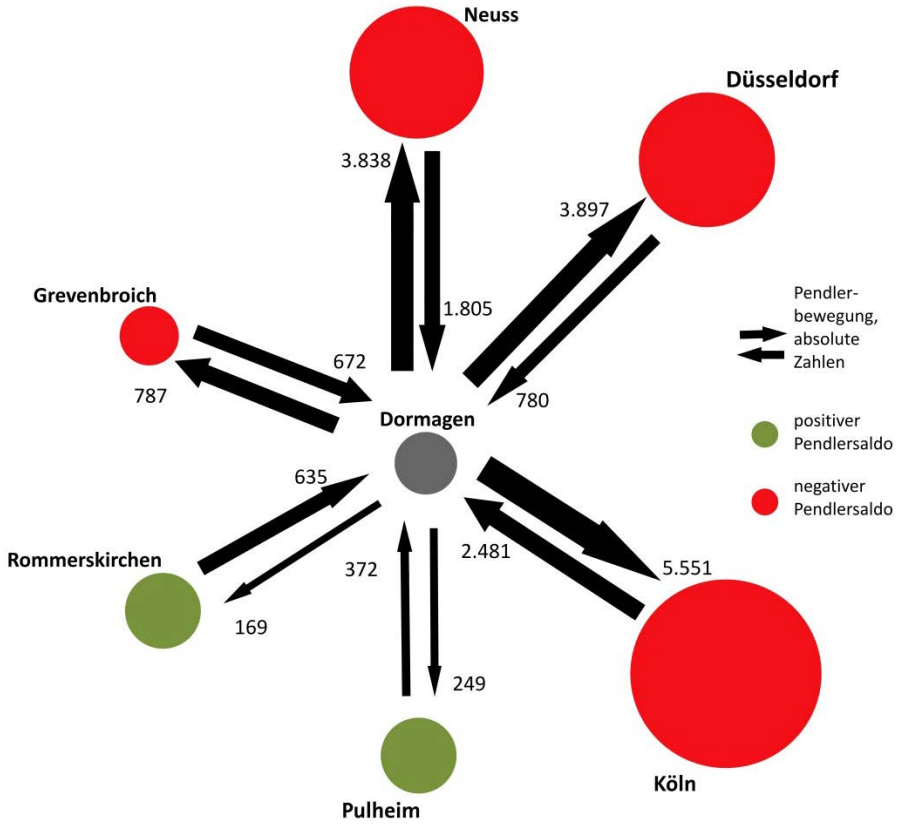
Aus den dargestellten Kommunen stammen 6.745 bzw. 55 % der gesamten Dormagener Einpendler, während 14.491 bzw. 71 % der Auspendler Dormagens in diesen sechs Städten beschäftigt sind. Die größten Pendlerbeziehungen bestehen hierbei zu der Stadt Köln. Mit 5.551 Auspendlern pendelt rund ein Viertel von Dormagens Beschäftigten in den Kölner Raum. Etwa 20 % der gesamten Einpendler der Stadt Dormagen kommen aus Köln, was 2.481 Berufstätige bedeutet. In den Düsseldorfer Raum pendeln von Dormagen aus 3.897 Berufstätige (19 %), während 780 Pendler täglich aus Düsseldorf nach Dormagen fahren. Positive Pendlersalden bestehen zu den Nachbargemeinden Rommerskirchen (+466 Beschäftigte) sowie Pulheim (+123).

Die Darstellung der räumlichen Pendlerströme zeigt die dominierenden wirtschaftlichen Verflechtungen der Stadt Dormagen. Der Großteil der Pendlerbewegungen erfolgt im Nahbereich und rund 80 % der Berufsauspendler sind in den Kommunen Düsseldorf, Köln, Neuss, Krefeld, Mönchengladbach, Grevenbroich, Rommerskirchen, Leverkusen und Pulheim beschäftigt. Aus denselben Kommunen stammen insgesamt ca. 65 % der Dormagener Berufseinpendler.

Im Zusammenhang mit der dargestellten Bevölkerungsentwicklung und der Gesamtbetrachtung der Pendlerbewegungen wird die Rolle Dormagens als Wohnstandort deutlich.

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

Abbildung 8: Pendlerverflechtungen der Stadt Dormagen



Quelle: IT.NRW 2017, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

3 Einzelhandelsstandort Dormagen

3.1 Einzelhandelsausstattung und Leistungsfähigkeit

Im Dormagener Stadtgebiet wurden im Winter 2018/2019 insgesamt 263 Betriebe des Ladeneinzelhandels und -handwerks mit einer Verkaufsfläche von ca. 90.860 m² erfasst. Die seit der Bestandserhebung und den folgenden Berechnungen durchgeführten Marktveränderungen in Dormagen (Betriebsabgänge/-zugänge) sind nicht im Zahlenmaterial berücksichtigt, sondern werden – soweit bekannt – ergänzend kommentiert.

Auf Grundlage dieser Verkaufsfläche wurde für das Geschäftsjahr 2018 ein Bruttoumsatz von ca. 311,5 Mio. EUR eingeschätzt.

In Abbildung 9 ist die Einzelhandelsausstattung nach dem Umsatzschwerpunkt der Betriebe dargestellt. Bei der Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe wurden neben der spezifischen Situation des Betriebs auch sekundärstatistische Daten und unternehmenseigene Erfahrungswerte genutzt.

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

Überwiegend kurzfristiger Bedarf

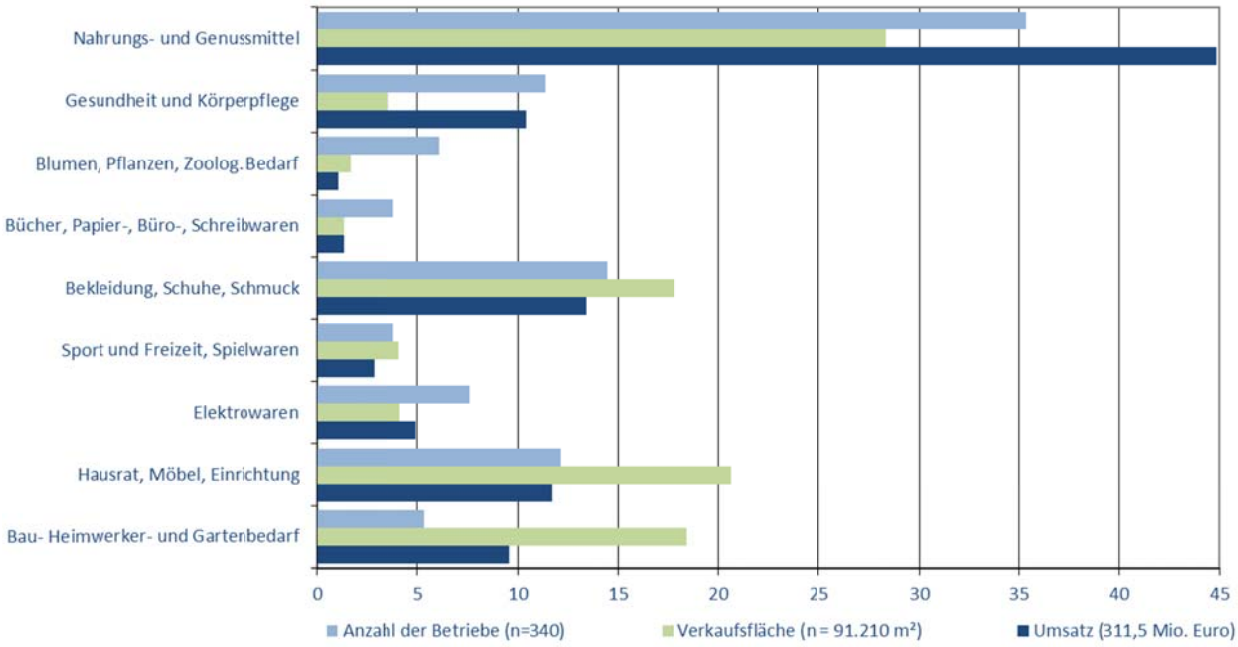
Im Nahrungs- und Genussmittelbereich werden von 93 Betrieben (= ca. 35 % der im Stadtgebiet ansässigen Betriebe) auf etwa 28 % der Gesamtverkaufsfläche (ca. 25.460 m²) knapp 45 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes (ca. 139,7 Mio. EUR) der Stadt Dormagen generiert. Die Betriebsstruktur weist eine Mischung aus sieben Lebensmittelvollsortimentern (davon sechs Supermärkte und ein SB-Warenhaus), zehn Lebensmitteldiscountern, fünf größeren Getränkemärkten (> 100 m² Verkaufsfläche), vier kleinen Supermärkten mit regionalen Angeboten (z. B. türkische/polnische Lebensmittel) sowie eine Vielzahl von kleineren Lebensmittelanbietern und Spezialgeschäften, Obst-/Gemüseanbietern, Metzgereien, Bäckereien etc. auf.

Insgesamt kommt der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ eine übergeordnete Bedeutung im Dormagener Stadtgebiet zu. Hinsichtlich der Betriebszahl ergibt sich der größte Anteil. Gleiches gilt auch für die Verkaufsflächen- und Umsatzanteile.

Der Sparte „Gesundheit und Körperpflege“ sind rund 11 % der Betriebe (30 Betriebe) mit einem Verkaufsflächenanteil von ca. 4 % (ca. 3.250 m²) und einem Umsatzanteil von rund 10 % (circa 32,3 Mio. EUR) zuzuordnen. In Dormagen sind derzeit zwei klassische Drogeriemärkte ansässig. Bei beiden handelt es sich um Filialen der Fa. dm. Angebotsprägend sind des Weiteren zwei Parfümerien, vier Anbieter von Orthopädie-/Sanitätswaren und eine Vielzahl von Apotheken sowie Optikern/Akustikern. Für diese Warengruppe ergibt sich die mit Abstand höchste Flächenproduktivität (EUR je m² Verkaufsfläche).

Für den Bereich „Blumen und Zoobedarf“ ist bei Anteilen von rund 6 % der Betriebe, rund 2 % der Verkaufsfläche und rund 1 % des gesamtstädtischen Umsatzes auf eine vergleichsweise geringe Marktbedeutung hinzuweisen. Während Blumen als Hauptsortiment ausschließlich in kleinen Fachgeschäften geführt werden, sind im Stadtgebiet ein großer sowie zwei kleinere Zoofachmärkte ansässig. Die Umsatzleistung der gesamten Warengruppe spiegelt im Vergleich geringe Flächenproduktivitäten wider.

Abbildung 9: Einzelhandelsausstattung in Dormagen nach Angebotsschwerpunkt (in %)



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019, Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im Dezember 2018

Tabelle 5: Einzelhandelsausstattung in Dormagen nach Angebotsschwerpunkt

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m²	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel	93	35,4	25.460	28,0	139,7	44,8
Gesundheit, Körperpflege	30	11,4	3.250	3,6	32,3	10,4
Blumen, Zoobedarf	16	6,1	1.515	1,7	3,2	1,0
Bücher, Schreibwaren, Büro	10	3,8	1.205	1,3	4,0	1,3
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	38	14,4	16.260	17,9	41,8	13,4
Sport, Freizeit, Spiel	10	3,8	3.725	4,1	8,8	2,8
Elektrowaren	20	7,6	3.765	4,1	15,4	4,9
Möbel, Einrichtung	32	12,2	18.825	20,7	36,6	11,7
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	14	5,3	16.805	18,5	29,7	9,5
Summe	**263**	**100**	**90.810**	**100**	**311,5**	**100**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019, Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im Dezember 2018

Überwiegend mittelfristiger Bedarf

Die Warengruppe Bücher, Schreibwaren, Büro ist die im Vergleich am schwächsten ausgeprägte Warengruppe des Dormagener Einzelhandels. Zehn Betriebe (ca. 4 %) generieren auf ca. 1.205 m² Verkaufsfläche (ca. 1 %) einen Umsatzanteil von ca. 1 % (ca. 4,0 Mio. EUR). Die Betriebsstruktur setzt sich aus zwei Buchhandlungen, einem größeren Fachgeschäft für Schreibwaren und Bastelbedarf und ansonsten kleinen Zeitschriften- und Schreibwarenhändlern zusammen. Im Branchenvergleich sind geringe Flächenproduktivitäten kennzeichnend.

Die Warengruppe „Bekleidung, Schuhe, Schmuck“ (inkl. Sportbekleidung, Sportschuhe) hingegen zählt nach der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ mit 38 (= ca. 14 %) die meisten Einzelhandelsbetriebe der Stadt Dormagen. Auf insgesamt rund 16.260 m² Verkaufsfläche (ca. 18 %) werden ca. 41,8 Mio. EUR (ca. 13 %) umgesetzt. Die meisten der prägenden (großflächigen) Sport-/Bekleidungs- und Schuhanbieter (zum Beispiel Ring Center, C&A, H&M, Kult) befinden sich in der Dormagener Innenstadt. Jedoch werden auch Standorte im Gewerbegebiet TOP West belegt; dies gilt insbesondere für Schuhfachmärkte, die dort durch zwei Anbieter vertreten sind. Eine Vielzahl kleinstrukturierter Einzelhandelsbetriebe vervollständigt das Angebot in dieser Warengruppe.

Der Bereich „Sport, Freizeit, Spiel“ wird in der Stadt Dormagen durch zehn Einzelhandelsbetriebe (ca. 4 %) und einen Verkaufsflächenanteil von ca. 4 % repräsentiert. Der Umsatzanteil beträgt rd. 3 % und ist vor allem auf einen großflächigen Freizeitfachmarkt und Fahrradgeschäfte zurückzuführen. Für die Warengruppe „Sport, Freizeit, Spiel“ ist entsprechend der in diesem Konzept gefolgten Warensystematik darauf hinzuweisen, dass beispielsweise der Anbieter Intersport (innerhalb des Ring Centers) dieser Warengruppe nicht angehört. Der Angebotsschwerpunkt dieses Betreibers liegt bei Sportbekleidung/-schuhe und somit in der Warengruppe „Bekleidung, Schuhe, Schmuck“.

Überwiegend langfristiger Bedarf

Die 20 Betriebe (ca. 8 %) mit einem Angebotsschwerpunkt bei „Elektrowaren“ generieren auf ca. 4 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche (ca. 3.765 m²) einen Umsatzanteil von rund 5 % (ca. 15,4 Mio. EUR). Das Angebot wird geprägt von dem großflächigen Anbieter Expert im Gewerbegebiet TOP West, den Fachgeschäften Holzleitner und Die Nadel mit einer mittleren Größenordnung und einer ergänzenden kleinflächigen Betriebsstruktur (max. 100 m² Verkaufsfläche). Dabei ist auf eine Vielzahl von Telefonanbietern hinzuweisen.

Eine prägende Rolle im Dormagener Einzelhandelsgefüge ist der Warengruppe „Möbel, Einrichtung“ beizumessen, die sich durch einen Verkaufsflächenanteil von rund 21 % und einen Umsatzanteil von etwa 12 % darstellt. Der Anteil der Warengruppe an allen Einzelhandelsbetrieben in Dormagen ist dagegen nur mit rund 12 % zu beziffern, sodass sich hier der Flächenanspruch der Branche dokumentiert. Die größten Flächen werden durch die beiden Möbelanbieter Roller und Bernskötter im Gewerbegebiet TOP West belegt. Sie werden durch weitere, oftmals dezentral gelegene, Fachmärkte ergänzt. Auch ein großflächiger Sonderpostenfachmarkt sowie ein Fachmarkt für Heimtextilien sind hier aufzuzählen. In den integrierten Standortlagen vertreten insbesondere Haushaltswarendiscounter sowie kleinere Fachgeschäfte mit Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Bettwaren etc. die Branche „Möbel, Einrichtung“.

Auf die Warengruppe „Bau-, Gartenbedarf und Autozubehör“ entfallen 14 Betriebe (ca. 5 %), rund 16.805 m² Verkaufsfläche (ca. 19 %) und etwa 29,7 Mio. EUR Umsatz (rund 10 %). Ähnlich wie bei „Möbel, Einrichtung“ dokumentieren die Anteile die Flächenintensität der Branche. So ist auf fünf großflächige Betriebe hinzuweisen; die größte Dimensionierung weist ein Bau- und Heimwerkermarkt auf, der auch insgesamt den größten Einzelhandelsbetrieb in Dormagen darstellt. Prägend sind des Weiteren Baustoffhandel und Gartencenter.

3.2 Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet

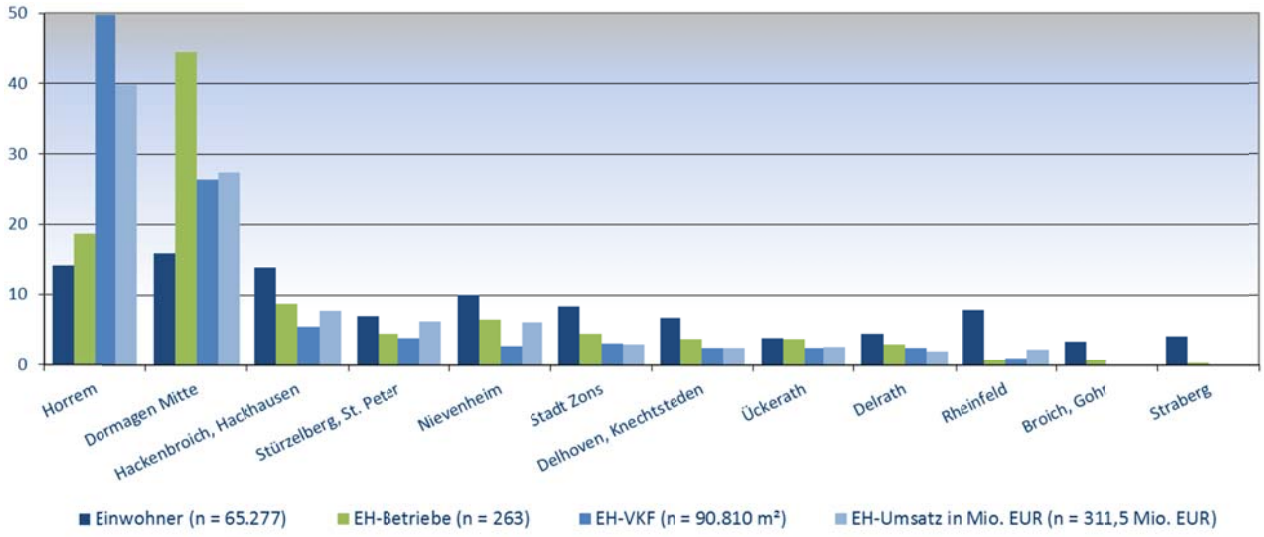
In Bezug auf die in Kapitel 2 dargestellten statistischen Bezirke der Stadt Dormagen zeigt die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe eine starke Konzentration in den Bezirken Mitte und Horrem. Hier befinden sich die größten und leistungsstärksten Einzelhandelsstandorte. Dabei wird deutlich, dass die hohen Verkaufsflächenanteile (rund 50 %) in Horrem insbesondere durch am Standort TOP West ansässige großflächige Einzelhandelsbetriebe ge-

prägt werden, während die Dormagener Innenstadt (Stadtbezirk Mitte) auch durch eine Vielzahl kleiner Fachgeschäfte dominiert wird und einen Verkaufsflächenanteil von ca. 27 % aufweist.

Weitere statistische Bezirke mit nennenswerten Verkaufsflächenanteilen sind Hackenbroich und Hackhausen mit zusammen rund 6 % sowie Ückerath, Delrath, Delhoven/Knechtsteden, Nievenheim, Stadt Zons und Stürzelberg/St. Peter mit jeweils zwischen 2,4 und 3,8 %.

Insgesamt ist zu konstatieren, dass in den statistischen Bezirken Mitte und Horrem der Einzelhandel gegenüber den Anteilen der Bevölkerung überrepräsentiert ist, während in allen weiteren statistischen Bezirken überproportionale Einwohneranteile einer geringeren Einzelhandelsbedeutung gegenüberstehen.

Abbildung 10: Verteilung des Einzelhandels in Dormagen nach stat. Bezirken (teilweise zusammengefasst, in %)



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019, Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH Dezember 2018

3.3 Struktur und Verteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe

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

Der großflächige Einzelhandel in Dormagen nimmt im Rahmen der gesamtstädtischen Handelsstruktur eine bedeutende Stellung ein. Auf den großflächigen Einzelhandel in Dormagen entfallen insgesamt rund 11 % der Betriebe (= 29 Betriebe) mit einem Verkaufsflächenanteil von rund 65 % (= ca. 59.470 m²) und einem Umsatzanteil von ca. 59 % (= ca. 184,7 Mio. EUR). Damit dominieren die großflächigen Einzelhandelsanbieter die Angebotsstruktur.

Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe verteilen sich auf folgende Betriebstypen:

- Vier Lebensmittelvollsortimenter
- Fünf Lebensmitteldiscounter
- Ein Bekleidungskaufhaus und vier Bekleidungs-/Schuhfachmärkte
- Zwei Fachmärkte für Freizeitbedarf/ Sportgroßgeräte
- Ein Elektronikfachmarkt
- Drei Möbelhäuser/Einrichtungsfachmärkte
- Ein Heimtextilienfachmarkt
- Sieben Bau- und Gartenfachmärkte/Baustoffhändler/Gartencenter
- Ein Sonderpostenmarkt

Im Hinblick auf die Sortimentsstruktur der großflächigen Einzelhandelsbetriebe der Stadt Dormagen ist festzuhalten, dass von den oben genannten Betrieben neun in ihren Kernsortimenten überwiegend kurzfristige, sieben überwiegend mittelfristige und 13 überwiegend langfristige Produkte anbieten. Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit einem vorwiegend mittelfristigen Sortimentsschwerpunkt, die insbesondere auch die innerstädtischen Leitsortimente wie Bekleidung, Schuhe und Sport umfassen, sind somit tendenziell unterrepräsentiert.

So befinden sich auch nur fünf der 29 großflächigen Einzelhandelsbetriebe (ca. 17 %) in der Dormagener Innenstadt, vier davon mit dem Angebotsschwerpunkt Bekleidung, bei einem handelt es sich um einen Lebensmitteldiscounter.

3.4 Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Stadt Dormagen

Im Folgenden werden die Verkaufsflächen und Umsätze auf der Ebene der Warengruppen betrachtet. Hierbei werden die bereinigten Verkaufsflächen bzw. Umsätze aufgezeigt. So wird beispielsweise der bei Lebensmittel-SB-Märkten (z. B. SB-Warenhäuser, Lebensmitteldiscounter, Supermärkte) erwirtschaftete Umsatz mit Konsumgütern (z. B. Drogeriewaren) den jeweiligen Warengruppen zugeordnet. Im Hinblick auf die bereinigte Verkaufsflächenausstattung und die bereinigten Umsätze der Stadt Dormagen ist festzuhalten, dass die Anteile der einzelnen Warengruppen sich im Vergleich zur Einzelhandelsausstattung nach Angebotsschwerpunkt im Saldo teilweise deutlich verändern. Für die Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ (ca. -3.445 m² Verkaufsfläche) und „Bekleidung, Schuhe, Schmuck“ (ca. -1.330 m²) liegt die bereinigte Verkaufsfläche deutlich unter dem nach Angebotsschwerpunkt datierten Wert. Dies ist auf die Randsortimente in den Lebensmittel-SB-Betrieben (hier insbesondere des SB-Warenhauses HIT) und in den Bekleidungsfachmärkten/-kaufhäusern (insbesondere Ring Center) zurückzuführen. Auch in den Warengruppen Möbel, Einrichtung und Bau-/Heimwerker-, Gartenbedarf liegt die Ausstattung nach bereinigten Werten leicht unter dem Wert nach Angebotsschwerpunkt.

Alle anderen Branchen „profitieren“ dagegen von den Randsortimentsflächen in branchenfremden Betrieben, sodass für diese Branchen im Saldo eine höhere bereinigte Verkaufsflächenausstattung zu konstatieren ist, als im Bereich des Angebotsschwerpunkts festzustellen war. Hervorzuheben sind hier die Branchen Gesundheit/Körperpflege und Elektrowaren.

Einhergehend mit den Veränderungen der Verkaufsfläche sind auch die Abweichungen der bereinigten Umsätze zu betrachten. Die bereinigten Umsätze zeigen zum einen die Anteile von Fachanbietern in den einzelnen Warengruppen auf und

ermöglichen zum anderen eine Gegenüberstellung von Umsätzen und Kaufkraft der Bevölkerung auf Warengruppen-Ebene.

Tabelle 6: Bereinigte Einzelhandelsausstattung in Dormagen

Warengruppe	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m²	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel	22.015	24,2	120,7	38,7
Gesundheit, Körperpflege	4.680	5,2	40	12,8
Blumen, Zoobedarf	2.470	2,7	5,6	1,8
Bücher, Schreibwaren, Büro	2.400	2,6	8,4	2,7
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	14.930	16,4	39,8	12,8
Sport, Freizeit, Spiel	3.740	4,1	10,5	3,4
Elektrowaren	5.105	5,6	18,8	6,0
Möbel, Einrichtung	18.795	20,7	37,6	12,1
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	16.675	18,4	30,1	9,7
Summe	**90.810**	**100,0**	**311,5**	**100,0**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019, Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH Dezember 2018

3.5 Einzugsbereich und Kaufkraft

Die Versorgungsfunktionen des Dormagener Einzelhandels sind im Wesentlichen auf das Stadtgebiet begrenzt. Gleichwohl ergibt sich aufgrund der Angebots- und Wettbewerbssituation, der Verkehrsverbindungen, der Siedlungsräume und der Pendlerverflechtungen für einige Einzelhandelsbetriebe und -standorte eine Ausstrahlungskraft, die über das Stadtgebiet hinausreicht. Dies gilt sowohl für verschiedene Innenstadtbetriebe, deren Anziehungskraft auch für den benachbarten Einzelhandel zu Einkäufen externer Kunden führt, als auch für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb städtebaulich integrierter Standorte, z. B. aus den Branchen „Möbel, Einrichtung“ und „Bau-/Gartenbedarf und Autozubehör“.

Der Einzelhandel der Stadt Dormagen steht durch die räumliche Nähe und die günstige Verkehrsanbindung in intensivem Wettbewerb mit den Einzelhandelsstandorten der Nachbarstädte Düsseldorf, Köln und Neuss. Eine geringere Handelsbedeutung wird von Leverkusen, Grevenbroich, Rommerskirchen und Pulheim erwartet. Insbesondere für das rechtsrheinische Leverkusen hemmt der Rhein die Wettbewerbswirkung bzw. die Kundenzu- und -abflüsse.

Ebenso von Bedeutung bei der Abgrenzung des Einzugsgebiets ist die Einzelhandelsfunktion bzw. die zentralörtliche Einstufung der übrigen Nachbarkommunen. So grenzt mit Rommerskirchen nur ein Grundzentrum an die Stadt Dormagen, die übrigen Standorte sind durch eine mittelzentrale Funktion gleichwertig oder im Falle von Köln und Düsseldorf als Oberzentrum durch eine höhere Hierarchiestufe landesplanerisch einzuordnen.

Folglich bilden die ca. 64.200 Einwohner des Dormagener Stadtgebiets die Hauptzielgruppe der Einzelhandelsanbieter im Stadtgebiet (Kerneinzugsgebiet).

Ebenso wie im Vorläuferkonzept wird im linksrheinischen Bereich darüber hinaus eine regelmäßige Ausstrahlung in die direkt angrenzenden Siedlungsbereiche der Städte Neuss, Grevenbroich, Pulheim

und Köln erwartet. Mit Rommerskirchen bestehen aufgrund der dort geringeren Einzelhandelsfunktion auch in entfernteren Siedlungsbereichen Kundenanbindungen.

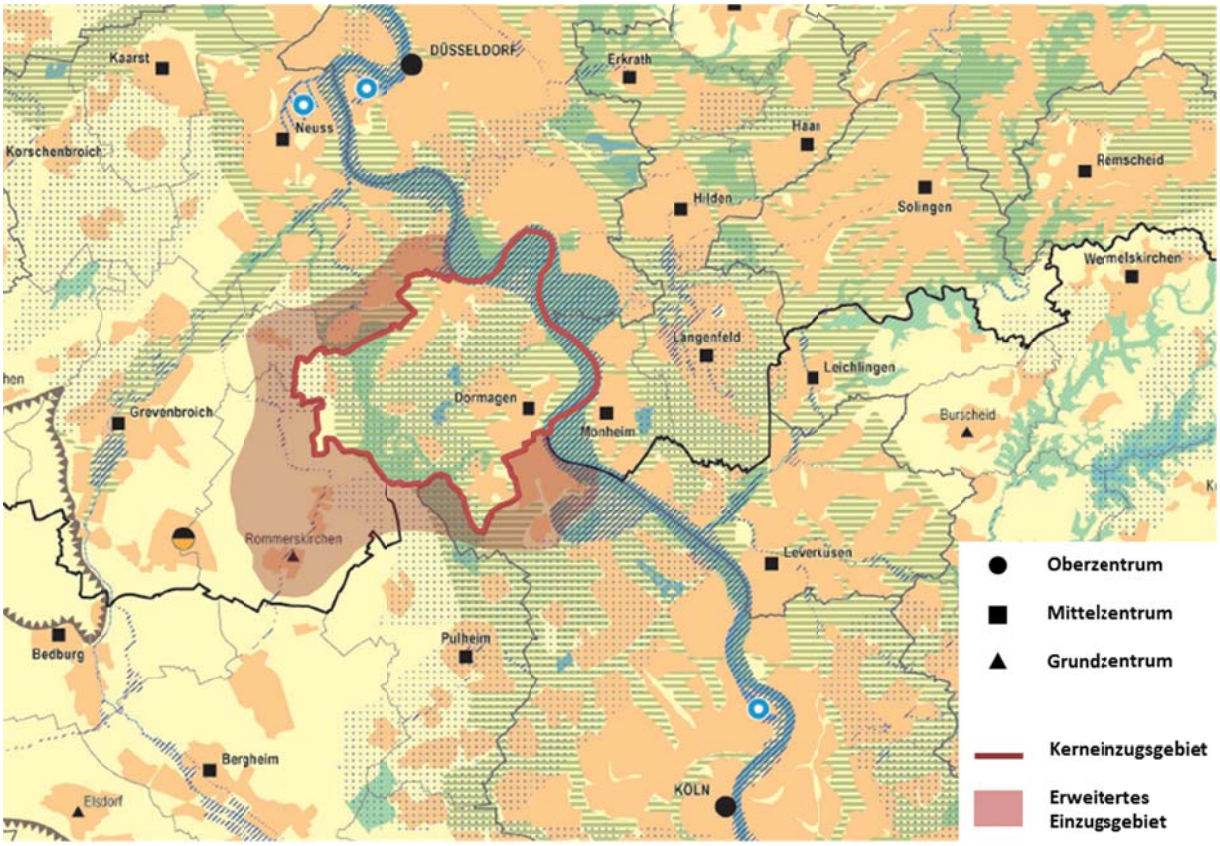
Rechnerisch werden aber nachfolgend nur die in der Stadt Dormagen lebenden Einwohner dem Einzugsgebiet des Dormagener Einzelhandels zugeordnet.

Die Kaufkraft ist der wichtigste Indikator für das Konsumpotenzial der in einem abgegrenzten Raum lebenden Bevölkerung. Unter Berücksichtigung der Ausgaben für Wohnen, Versicherungen, Pkw-Unterhalt, Reisen und Dienstleistungen wird das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial ermittelt, d. h. jene Einkommensanteile, die auch im stationären Einzelhandel nachfragewirksam werden. Die Basis für die Berechnung der regionalen Kaufkraft bilden die Daten der amtlichen Lohn- und Einkommensstatistik, ergänzt um die staatlichen Transferleistungen (z. B. Renten, Arbeitslosengeld und -hilfe, Kindergeld, Wohngeld, BAföG usw.). Nach eigenen Berechnungen und Veröffentlichungen der GfK GeoMarketing GmbH, Bruchsal, betrug die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft im Jahr 2018 in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. 5.895 EUR. Bei Unterteilung des gesamten Bedarfsgüterbereichs in Nahrungs- und Genussmittel einerseits und in Non-Food andererseits entfallen mit ca. 2.180 EUR ca. 37 % auf Lebensmittel und mit ca. 3.715 EUR ca. 63 % auf Nonfood-Sortimente.

Die Kaufkraftkennziffer stellt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer Kommune im Vergleich zum Bundesdurchschnitt dar. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für die Stadt Dormagen beträgt nach Angaben der Michael Bauer Research GmbH 2018 ca. 101,6. Das bedeutet, die durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt um rund 1 bis 2 % über dem Bundesdurchschnitt.

Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl ergibt sich eine örtliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Dormagen von ca. 384,4 Mio. EUR.

Abbildung 11: Einzugsgebiet des Dormagener Einzelhandels



Quelle: Kartengrundlage: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Tabelle 7: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Dormagen

Sortiment	Pro-Kopf-Ausgaben (EUR/Jahr)	Gesamtausgaben Dormagen (Mio. EUR/Jahr)
Nahrungs- und Genussmittel insg.	**2.180**	**142,1**
Lebensmittel, Getränke, Spirituosen, Tabak, Lebensmittelspezialanbieter, Reformwaren		
Brot- und Backwaren		
Fleisch- und Wurstwaren		
Gesundheit/Körperpflege insg.	**820**	**53,5**
Körperpflege, Parfümerie/Kosmetik, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
Pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren/Orthopädie, Optik, Hörgeräte		
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf insg.	**100**	**6,5**
Blumen		
Zoobedarf, Tiernahrung		
Bücher/Schreibwaren/Büro insg.	**220**	**14,3**
Bücher, Zeitschriften, Zeitungen		
Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel		
Bekleidung, Schuhe, Sport insg.	**705**	**46,0**
Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Sonstiges		
Schuhe/Lederwaren/Taschen/Koffer		
Sportbekleidung, Sportschuhe		
Uhren, Schmuck		
Sonstiges		
Sport/Freizeit/Spiel insg.	**190**	**12,4**
Großteilige Camping- und Sportgeräte, Fahrräder und Zubehör, kleinteilige Camping- und Sportgeräte		
Freizeit, Spielwaren		
Elektrowaren	**550**	**35,9**
Elektrogroß- und -kleingeräte (weiße Ware)		
Leuchten		
Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger (braune Ware)		
Computer und Zubehör (graue Ware)		
Telefone		
Foto		
Möbel/Einrichtung insg.	**540**	**35,2**
Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Geschenkartikel		
Haus-, Heimtextilien, Teppiche		
Bettwaren, Matratzen, Möbel, Küchen		
Kunst/Antiquitäten, Bilder(-rahmen)		
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör insg.	**590**	**38,5**
Bau- und Heimwerkerbedarf, Kaminöfen und Zubehör, Sicht- und Sonnenschutz, Sonstiges		
Tapeten, Bodenbeläge, Teppichboden		
Gartenbedarf		
Autozubehör		
Summe EH-Waren insgesamt	**5.895**	**384,4**

Quelle: Daten: Pro-Kopf-Ausgaben GfK Gesellschaft für Konsumforschung 2018 und eigene Berechnungen, Kaufkraftkennziffer der Michael Bauer Research GmbH 2018, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

3.6 Zentralität des Dormagener Einzelhandels und Kaufkraftbewegungen

Stellt man die durch den Einzelhandel in der Stadt Dormagen erzielten warengruppenspezifischen Umsätze der in der Stadt Dormagen vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber, ergibt sich die sogenannte Zentralität für die Sortimente. Liegt die Zentralität über 100 %, so ist der Umsatz des Einzelhandels in Dormagen in dem jeweiligen Sortiment höher als die in der Stadt vorhandene Kaufkraft. Dies bedeutet, dass im Saldo mehr Kaufkraft von außen hinzukommt als aus dem Stadtgebiet abfließt. Bei einer Zentralität unter 100 % ist der im jeweiligen Sortiment generierte Umsatz geringer als die vorliegende sortimentsbezogene Kaufkraft.

Eine Gesamtzentralität von rund 81 % verdeutlicht, dass für den Einzelhandelsstandort Dormagen im Saldo Kaufkraftabflüsse vorliegen. Ausschlaggebend dafür ist die bereits mehrfach angesprochene Wettbewerbssituation der Region, die von den beiden Einzelhandelsmetropolen Düsseldorf und Köln dominiert und von einer Reihe Mittelzentren ähnlicher oder höherer Einwohnerstärke Dormagens ergänzt wird (Neuss, Pulheim u. a.).

Eine Betrachtung, differenziert nach Warengruppen, macht deutlich, dass die mittelzentrale Versorgungsfunktion des Einzelhandels durch eine unterschiedliche Quantität und Qualität des Angebots gekennzeichnet wird. Nur eine Warengruppe (Möbel, Einrichtung) erreicht eine Zentralität von mehr als 100 %, während in allen anderen Warengruppen Zentralitäten von weniger als 100 % überproportionale Kaufkraftabflüsse dokumentieren.

Die geringste Angebotsquantität und -qualität wird in den Warengruppen Elektrowaren (ca. 52 %) und Bücher/Schreibwaren/Büro (ca. 59 %) deutlich. Alle anderen Branchen weisen (wie erwähnt mit Ausnahme von „Möbel, Einrichtung“) eine Zentralität zwischen ca. 75 % und 87 % auf.

Tabelle 8: Zentralitätskennziffern nach Warengruppen des Dormagener Einzelhandels

Warengruppe	Umsatz in Mio. EUR*	Kaufkraft in Mio. EUR	Umsatz/Kaufkraft-Relation
Nahrungs- und Genussmittel	120,7	142,1	84,9
Gesundheit, Körperpflege	40,0	53,5	74,8
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	5,6	6,5	85,8
Bücher, Schreibwaren, Büro	8,4	14,3	58,9
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	39,8	46,0	86,5
Sport, Freizeit, Spiel	10,5	12,4	85,0
Elektrowaren	18,8	35,9	52,3
Möbel, Einrichtung	37,6	35,2	106,9
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	30,1	38,5	78,4
Summe	**311,5**	**384,4**	**81,1**

*Anm.: * bereinigte Umsätze; Umsätze eines Mehrbranchenunternehmens werden aufgeteilt auf Warengruppen*
Quelle: Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Im Gegensatz zur Zentralität kann durch die Berechnung der Kaufkraftbewegungen eine detaillierte Aussage darüber getroffen werden, in welchem Umfang die örtliche Kaufkraft gebunden wird und welche Umsatzanteile des Einzelhandels durch Kaufkraftzuflüsse generiert werden können. So können auch bei einer Zentralität von mehr als 100 % durchaus Kaufkraftabflüsse registriert werden, deren Umfang jedoch von Kaufkraftzuflüssen mehr als kompensiert werden.

Der Einzelhandel in der Stadt Dormagen hat im Jahr 2018 insgesamt ca. 68,5 % der in der Stadt Dormagen vorhandenen Kaufkraft gebunden. Somit fließt ein Anteil von ca. 31,5 % der Kaufkraft in konkurrierende Einkaufsorte ab. Etwa 15,5 % des Einzelhandelsumsatzes werden dagegen durch auswärtige Kunden generiert. Hier sind in besonderem Maße Zuflüsse aus den Kommunen Rommerskirchen, Grevenbroich, Pulheim und Neuss (vgl. 3.5) relevant.

Die warengruppenspezifischen Zentralitäten und Kaufkraftbewegungen werden im Folgenden detailliert betrachtet und in Abbildung 12 übersichtlich zusammengefasst.

Kurzfristiger Bedarf

Für die Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs wird in einem Mittelzentrum grundsätzlich die Zielsetzung einer möglichst umfassenden Einzelhandelsversorgung der Bevölkerung verfolgt. In Dormagen wird dies durch alle dem kurzfristigen Bedarf zugeordneten Warengruppen in unterschiedlichem Maße gewährleistet.

In der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ zeigt eine Zentralität von rund 85 %, dass weniger Umsatz am Standort Dormagen generiert wird als den Einwohnern warengruppenspezifische Kaufkraft zur Verfügung steht. Hauptverantwortlich dafür ist das nicht ausgeschöpfte Potenzial im Bereich der Versorgung durch leistungsfähige Lebensmittelvollsortimenter. Dennoch begründen das bestehende Angebot sowie die häufige Bedarfsdeckung in Verbindung mit einer geringeren Toleranz für den Zeit-/Entfernungsaufwand der Kunden für den Einkauf die im Vergleich der Warengruppen höchste Kaufkraftbindungsquote von rund 81 %. Des Weiteren ist auf Kaufkraftzuflüsse in Höhe von rund 6,0 Mio. EUR zu verweisen, die anteilig rund 5 % des warengruppenspezifischen Umsatzes ausmachen.

Das Einzelhandelsangebot in der Warengruppe „Gesundheit und Körperpflege“ begründet eine Zentralität von etwa 75 %. Positiv hauptverantwortlich dafür sind zwei Drogeriemärkte, die Fachabteilung des SB-Warenhauses sowie eine gute Ausstattung mit Apotheken, Parfümerien, Optikern/Akustikern und Sanitätshäusern. Es zeigt sich jedoch, dass noch Ergänzungspotenziale bestehen. Die Umsatzleistung setzt sich aus einer Kaufkraftbindung von etwa 69 % (rund 36,8 Mio. EUR) sowie Kaufkraftzuflüssen von etwa 3,2 Mio. EUR zusammen.

In der Warengruppe „Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf“ zeigt eine Zentralität von rund 86 % im Hinblick auf die mittelzentrale zentralörtliche Einstufung unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation ein gutes Versorgungsniveau. Verantwortlich dafür sind die ansässigen Zoofachmärkte und Blumengeschäfte sowie die Randsortimentsangebote in Mehrbranchenbetrieben, insbesondere in Lebensmittel-SB-Betrieben und Anbietern der Branche Bau-/Heimwerker- und Gartenbedarf.

Die Kaufkraftbindung beträgt rund 70 % bzw. 4,6 Mio. EUR, die auswärtigen Zuflüsse liegen bei etwa 1,0 Mio. EUR.

Mittelfristiger Bedarf

Für die Warengruppe „Bücher, Schreibwaren, Büro“ wird, wie oben bereits erwähnt, die niedrigste Zentralität der Dormagener Einzelhandelsbranchen errechnet (ca. 59 %). Wie vielerorts erkennbar ist insbesondere das Angebot mit Büchern in Dormagen rückläufig, beeinflusst durch den Onlinehandel. Derzeit wird nur rund die Hälfte der branchenspezifischen Kaufkraft durch den stationären Einzelhandel in Dormagen gebunden (ca. 7,4 Mio. EUR), wiederum werden die Kaufkraftabflüsse nicht durch die Zuflüsse (rund 1,0 Mio. EUR) kompensiert.

In der Warengruppe „Bekleidung, Schuhe, Schmuck“ zeigt sich mit einer Zentralität von rund 86,5 unter Berücksichtigung der regionalen Wettbewerbssituation eine gute Einzelhandelsausstattung. Maßgeblich verantwortlich dafür sind die großen Bekleidungsanbieter wie das Ring Center, H&M oder C&A. Rund 77 % des Umsatzes werden mit Dormagener Kunden generiert, dies entspricht einer Kaufkraftbindung von ca. 67 % und einem Umsatz von ca. 30,6 Mio. EUR. Die Zuflüsse sind mit ca. 9,1 Mio. EUR zu beziffern. Trotz der zufriedenstellenden Zentralität zeigen sich noch moderate Potenziale zur Erhöhung von Kaufkraftbindung und -zufluss.

Vergleichbare Leistungskennziffern errechnen sich in der Warengruppe „Sport, Spiel, Freizeit“ mit einer Zentralität von rund 85 % und einer Kaufkraftbindung von etwa 68 % (ca. 8,4 Mio.). Die auswärtigen Umsätze betragen etwa 2,1 Mio. EUR und übernehmen so branchenbezogen einen Umsatzanteil von ca. 20 %. Eine besondere Umsatzbedeutung ist von den großen Anbietern der Branche, insbesondere ein Freizeitfachmarkt sowie zwei Fahrradfachmärkte, anzunehmen.

Langfristiger Bedarf

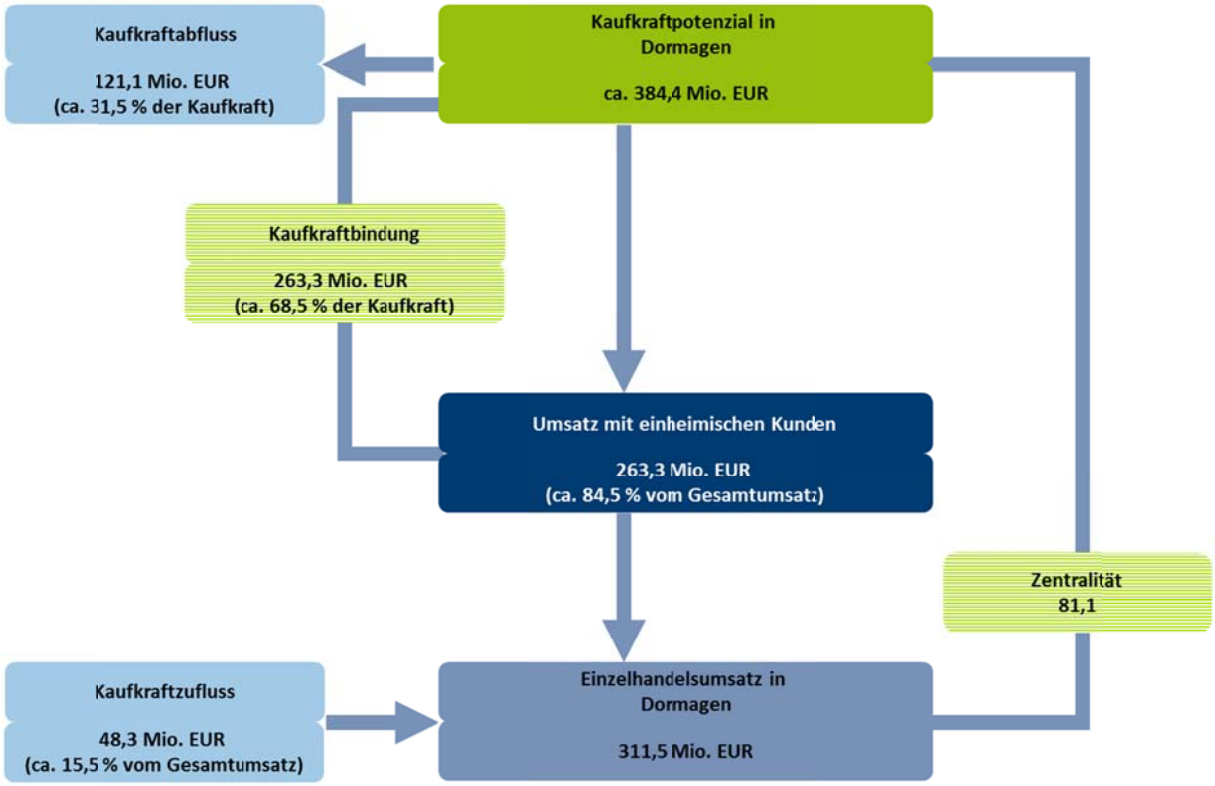
Die Warengruppen des langfristigen Bedarfs werden durch stark voneinander abweichende Angebotsqualitäten geprägt. Dies wird zunächst durch die Zentralitätswerte von rund 52 % in der Warengruppe Elektrowaren, ca. 107 % bei „Möbel, Einrichtung“ und etwa 78 % in der Warengruppe „Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör“ deutlich.

Rund 52 % der Dormagener Kaufkraft für Elektrowaren fließt an andere Einzelhandelsstandorte oder in den Onlinehandel ab. Hauptverantwortlich für den Anteil der Kaufkraft, die in der Stadt Dormagen gebunden wird (rund 48 %), sind zwei Elektronikfachmärkte im Gewerbegebiet TOP West sowie Fachgeschäfte für Haushaltselektronik, Unterhaltungselektronik oder Telefone. Darüber hinaus werden u. a. in den Lebensmittel-SB-Betrieben, insbesondere im SB-Warenhaus, verschiedene Elektronikartikel als Randsortimente angeboten. Kennzeichnend für die eingeschränkte Leistungsfähigkeit der Warengruppe ist das Fehlen eines vollsortimentierten Elektrofachmarkts, wie er beispielswiese von den Anbietern Saturn, Mediamarkt oder Medimax betrieben wird. Diese Betriebstypen erreichen in der Regel hohe warengruppenspezifische Marktanteile, die durch die Tiefe und Breite des Elektrowarensortiments erreicht werden können.

Demgegenüber kennzeichnet die Zentralität von rund 107 % für die Branche „Möbel, Einrichtung“ eine größere Einzelhandelsausstattung und Ausstrahlungskraft. Rund 50 % der Betriebsumsätze werden dabei durch Kaufkraftzuflüsse generiert. Dabei ist festzuhalten, dass in Dormagen kein vollsortimentiertes Möbelhaus ansässig ist, das im Rahmen der branchenbezogenen Konzentrationsprozesse über ein großräumiges Einzugsgebiet verfügt. Der größte Anbieter ist Roller, der von einigen weiteren Einrichtungsfachmärkten sowie Fachgeschäften (Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien) ergänzt wird. Die Kaufkraftbindung ist mit rund 54 % zu beziffern bzw. ca. 16,4 Mio. EUR. Hauptursächlich für die Kaufkraftabflüsse sind die Standorte der sogenannten strukturprägenden Möbelhäuser inkl. IKEA.

Schließlich sind es großflächige Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter und Fachmärkte für speziellen Baumarktbedarf/Baustoffe, die die Angebotskennziffern der Branchen „Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör“ beeinflussen: Es wird eine Kaufkraftbindung von rund 64 % (24,7 Mio. EUR) und ein Kaufkraftzufluss von ca. 5,4 Mio. erreicht. Letzteres entspricht etwa 18 % des gesamten branchenbezogenen Einzelhandelsumsatzes. Die Zahlen machen deutlich, dass in Dormagen –ähnlich wie bei den Möbelhäusern – kein Bau-/Heimwerkermarkt sowie Gartencenter ansässig ist, die geeignet wären, großräumige Ausstrahlung zu entfalten.

Abbildung 12: Kaufkraftbewegungen in Dormagen im Überblick



Anm: ggf. Rundungsdifferenzen

Quelle: Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Tabelle 9: Kaufkraftbewegungen in Dormagen nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. EUR	Umsatz in Mio. EUR	Sortiments-umsatz in Mio. EUR	Kaufkraftbindung in Dormagen		Kaufkraftabfluss		Umsatz mit auswärtigen Kunden	
				in Mio. EUR	in % der Kaufkraft	in Mio. EUR	in % der Kaufkraft	in Mio. EUR	in % des Umsatzes
Nahrungs- und Genussmittel	142,1	139,7	120,7	114,6	80,6	27,5	19,4	6,0	5,0
Gesundheit, Körperpflege	53,5	32,3	40	37,8	68,8	16,7	31,2	3,2	8,0
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	6,5	3,2	5,6	4,6	70,4	1,9	29,6	1,0	18,0
Bücher, Schreibwaren, Büro	14,3	4,0	8,4	7,4	51,8	6,9	48,2	1,0	12,0
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	46,0	41,8	39,8	30,6	66,6	15,3	33,4	9,1	23,0
Sport, Freizeit, Spiel	12,4	8,8	10,5	8,4	68,0	4,0	32,0	2,1	20,0
Elektrowaren	35,9	15,4	18,8	17,3	48,1	18,6	51,9	1,5	8,0
Möbel, Einrichtung	35,2	36,6	37,6	18,8	53,5	16,4	46,5	18,8	50,0
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	38,5	29,7	30,1	24,7	64,3	13,7	35,7	5,4	18,0
Summe	**384,4**	**311,5**	**311,5**	**263,3**	**68,5**	**121,1**	**31,5**	**48,3**	**15,5**

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Anlage 8 zu VL 9/2366

3.7 Umsatzentwicklung und Verkaufsflächenbedarf bis zum Jahre 2035

Im Rahmen einer Modellrechnung werden Orientierungswerte für die Verkaufsflächenentwicklung in den nächsten 15 bis 20 Jahren ermittelt. Dabei ist die Entwicklung der letzten Jahre, aber auch die aktuelle Einzelhandelsbedeutung der Stadt Dormagen zu berücksichtigen. Dabei bedarf es einer sortiments- bzw. warengruppenspezifischen Analyse.

Die aufgezeigten Orientierungswerte berücksichtigen verschiedene Szenarien, die auf unterschiedlichen Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung und zu den Marktanteilen des Einzelhandels (Kaufkraftbindung und Kaufkraftzufluss) bis 2035 basieren.

Abbildung 13: Neun Szenarien der Einzelhandelsentwicklung bis 2035

Bevölkerungsstand 2035 / Marktanteile 2035	Prognose von IT.NRW	Prognose von IT.NRW multipliziert mit dem Faktor 1,013	Prognose von IT.NRW multipliziert mit dem Faktor 1,025
Konstante Marktanteile	1	2	3
Moderater Ausbau der Marktanteile	4	5	6
Dynamischer Ausbau der Marktanteile	7	8	9

Zunehmende Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels

Zunehmende Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Für den Bevölkerungsstand im Jahr 2035 werden folgende Entwicklungsmöglichkeiten in die Betrachtung eingestellt:

- Die Prognose von IT.NRW mit dem Basisjahr 2014 wird unverändert berücksichtigt, sodass im Jahr 2035 von 65.698 Einwohnern auszugehen ist.
- Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Dormagen hat sich bereits im Jahr 2015 positiv von der Bevölkerungsprognose des IT.NRW aus dem Jahr 2014 abgesetzt. Im Jahr 2018 ist bereits eine positive Abweichung der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung um 823 Einwohner bzw. ca. 1,3 % erkennbar. Angenommen wird, dass diese Abweichung aus den nicht vorhersehbaren Zuwanderungsströmen seit 2015 resultiert und die Differenz zwischen Prognose und tatsächlicher Entwicklung nicht weiter zunehmen wird. Entsprechend wird eine konstante Abweichung von 1,3 % auch für die Folgejahre bis 2035 angesetzt. So ergibt sich eine Einwohnerzahl von 66.552.
- Aufgrund der bereits für das Jahr 2018 festgestellten Abweichung zwischen tatsächlicher und prognostizierter Bevölkerungsentwicklung von rund 1,3 % wird die Annahme getroffen, dass die Abweichung bis zum Jahr 2035 weiterhin zunehmen wird auf maximal 2,5 %; dies entspricht einer Einwohnerzahl von 67.340.

Für die Angebotsqualität und -quantität des Einzelhandels werden ebenfalls drei unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten betrachtet:

- Die derzeitigen Marktanteile des Einzelhandels (Kaufkraftbindung und Kaufkraftzufluss) bleiben branchenbezogen bis 2035 unverändert.
- Die Marktanteile werden mit moderaten Steigerungsraten versehen.
- Für die Marktanteile werden dynamische Steigerungsraten angesetzt, sodass eine deutliche Attraktivitätssteigerung des Einzelhandels unterstellt wird.

Um eine Übersichtlichkeit bei der Darstellung der Entwicklungsperspektiven zu erreichen, werden nicht alle neun möglichen Szenarien aufgrund der Konstellationen der dargestellten Annahmen, sondern nur die beiden Extreme berechnet. In Anlehnung an Abbildung 13 sind dies die Szenarien 1 (= „Stagnation“) und 9 (= „Wachstum“). Das Szenario „Stagnation“ basiert auf der Bevölkerungsprognose des IT.NRW für 2035 (65.698 Einwohner) und auf unveränderten Marktanteilen des Einzelhandels bis 2035, das Szenario „Wachstum“ geht von einer Bevölkerungszahl von 67.340 Einwohner und zunehmenden Quoten von Kaufkraftzufluss und Kaufkraftbindung bis 2035 aus.

Die auf diesen verschiedenen Annahmen aufbauenden Modellrechnungen sollen für die Sortimente, deren Ansiedlung die städtebaulichen Zielsetzungen der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung beeinflussen können, Hinweise auf einen Ausbaustandard geben, der mit überschaubaren Umverteilungswirkungen an Einzelhandelsstandorten des Dormagener Stadtgebiets verbunden ist und zur Stärkung der Marktposition des Dormagener Einzelhandels beitragen kann. Die Werte sollen auch deutlich machen, dass weitaus größere Flächenentwicklungen entweder starke Umverteilungswirkungen nach sich ziehen oder die Flächenleistungen des bestehenden Einzelhandels reduzieren. Unter den Aspekten einer Stärkung des Wirtschaftsstandorts Dormagen und einer Erhöhung der einzelhandelsbezogenen Zentralität sind auch größer dimensionierte Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben in jedem Fall nicht grundsätzlich auszuschließen, sondern im Hinblick auf ihre Marktwirkungen zu prüfen.

Die Modellrechnung berücksichtigt nicht etwaige Ansiedlungs-, Verlagerungs- und Erweiterungsmaßnahmen, die im Bearbeitungszeitraum der Gutachtenerstellung erfolgten oder derzeit in der Planung/ Umsetzung befindlich sind. Unter Berücksichtigung der beiden Szenarien 1 (65.698 Einwohner im Jahr 2035, konstante Marktanteile) und 9 (67.340 Einwohner im Jahr 2035, dynamische Steigerung der Marktanteile) werden in der Tabelle 10 die Entwicklungsspielräume (Verkaufsflächen und Umsätze) aufgezeigt.

Tabelle 10: Modellrechnung der Verkaufsflächenpotenziale in Dormagen bis 2035

Warengruppe	Umsatzveränderung in Mio. EUR	Umsatz/m² VKF in EUR	Entwicklungsspielraum in m² VKF
Nahrungs- und Genussmittel	3,8 – 18,1	4.500	840 – 4.025
Gesundheit, Körperpflege	0 – 4,4	6.500	0 – 680
Blumen, Pflanzen, Zoobedarf	0,1 – 0,8	2.100	50 – 380
Bücher, Schreibwaren, Büro	0,2 – 1,4	3.000	60 – 455
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	0,7 – 3,4	2.300	315 – 1.465
Sport, Freizeit, Spiel	0,2 – 1,0	2.200	90 – 455
Elektrowaren	0,4 – 3,5	3.800	110 – 935
Summe	**5,4 – 32,6**	**-**	**1.465 – 8.395**

Quelle: Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019
(ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Im Ergebnis zeigt sich, dass die beiden betrachteten Szenarien stark voneinander abweichende Entwicklungsperspektiven des Dormagener Einzelhandels darstellen. Aus Gutachtersicht sollte die zukünftige Standortentwicklung an dem Szenario „Wachstum“ ausgerichtet und wie folgt hinsichtlich der beiden Variablen Bevölkerung und Marktanteile des Einzelhandels begründet werden:

- Es ist von einer Zunahme der Bevölkerung bis 2035 auszugehen. Diese hat in Teilen bereits stattgefunden: Die auf einer Bevölkerungsprognose des IT.NRW im Jahr 2014 basierende Bevölkerungszahl unterschreitet die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung bereits seit 2015. Die Stadt Dormagen besitzt als Wohnstandort im Wirtschaftsraum zwischen Düssel-

dorf und Köln eine hohe Bedeutung und wird in der Neuaufstellung des FNP (derzeit in Bearbeitung) neue Wohnbauflächen ausweisen.
- Die Annahme einer Steigerung der Marktanteile des Dormagener Einzelhandels resultiert aus der derzeitigen Angebotssituation des Einzelhandels, die in fast allen Branchen Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigt. Ziel sollte es sein, durch eine quantitative und qualitative Aufwertung des Angebots die Bindung der Dormagener Kaufkraft im örtlichen Einzelhandel zu erhöhen. Gleichzeitig – jedoch unterproportional – wird damit auch die Wettbewerbsfähigkeit hinsichtlich der auswärtigen Zuflüsse ausgebaut.

Bei der Betrachtung der Perspektivberechnungen für die einzelnen Warengruppen ist zu berücksichtigen, dass es sich um bereinigte Verkaufsflächenangaben handelt. Dies lässt sich am Beispiel der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel erklären: Rechnerisch ergeben sich Flächenoptionen bis zu rund 4.025 m², die für die Ansiedlung/Erweiterung mehrerer Lebensmittel-SB-Betriebe genutzt werden können. Da die bereinigte Verkaufsfläche betrachtet wird, kann die Gesamtdimensionierung möglicher Ansiedlungen auch größer ausfallen, weil Lebensmittel-SB-Betriebe i. d. R. auch über umfangreiche Randsortimente verfügen.

Aus den in Kapitel 4 folgenden Ausführungen zu den zentralen Versorgungsbereichen ergeben sich bereits konkrete Empfehlungen zur räumlichen Zuordnung der Entwicklungsspielräume:

- Im Nahversorgungszentrum Hackenbroich ist die Ansiedlung eines Supermarkts mit 1.200 m² Verkaufsfläche geplant.
- Im Nahversorgungszentrum Horrem ist es maßgeblich für die Funktionsfähigkeit der Versorgung, dass eine Erweiterung des ansässigen Supermarkts ermöglicht wird. Rund 700 bis 800 m² Verkaufsfläche werden rechnerisch zugeordnet.
- Prioritär ist die Ansiedlung eines großen Lebensmittelvollsortimenters im Hauptzentrum Dormagen. Entsprechende Flächenoptionen wurden aufgezeigt. Betriebsgrößen sind hier zwischen 2.000 und 3.000 m² Verkaufsfläche vorstellbar.
- Des Weiteren zu berücksichtigen ist die absehbare Erweiterung einer Filiale von Lidl am Standort Walhovener Straße von rund 800 m² auf 1.400 m² Verkaufsfläche.

Bei Ansatz der maximalen zuvor genannten Dimensionierungen der drei Vorhaben ergibt sich insgesamt eine Entwicklung von rund 5.600 m² Verkaufsfläche. Die bereinigte Verkaufsfläche mit Nahrungs- und Genussmitteln kann modellhaft mit 80 % angesetzt werden, sodass sich eine Verkaufsfläche von 4.480 m² ergeben würde. Faktisch wird damit der errechnete Entwicklungsspielraum bereits überschritten. Umso wichtiger ist es, zukünftige Verkaufsflächenentwicklungen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel an den räumlichen Steuerungsvorgaben des Zentrenkonzepts zu orientieren.

Die für die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege ermittelten Spielräume sind zwar geringer, eignen sich aber ebenso zur Ansiedlung eines Magnetbetriebs; hier eines Drogeriemarkts. Gleichermaßen sind Betriebserweiterungen möglich und die sortimentsbezogene Verkaufsflächenentwicklung im Zuge möglicher Ansiedlungen/Erweiterungen von Lebensmittel-SB-Betrieben zu beachten.

Entwicklungsspielräume bis zu 380 m² bzw. 455 m² ergeben sich in den Warengruppen Blumen, Pflanzen, Zoobedarf sowie Bücher, Schreibwaren, Büro. Im Hinblick auf die möglichen Betriebskonzepte in beiden Branchen werden damit Dimensionierungen für die Ansiedlung von Bücher- oder Zoofachmärkten einer mittleren Größenordnung dargestellt. Dies vor dem Hintergrund der bereits in Dormagen ansässigen Wettbewerber und auch der realistischen Ausbaumöglichkeiten des stationären Einzelhandels unter Einfluss des Onlinehandels. Somit werden Erweiterungsspielräume für attraktive Betriebsgrößen und oder- erweiterungen eröffnet.

Bis zu 1.465 m² Verkaufsfläche zeigt der berechnete Entwicklungsspielraum in der Branche Bekleidung/ Schuhe/Schmuck auf. Weitere 455 m² Verkaufsfläche beschreiben das Spektrum bei Sport/Spiel/Freizeit. Die damit einhergehenden Möglichkeiten zu Betriebsansiedlungen und/oder -erweiterungen eignen sich für Angebotsergänzungen im Dormagener Hauptzentrum, weil maßgeblich innerstädtische Leitsortimente angesprochen werden.

Gleiches gilt für die Warengruppe Elektrowaren, deren Verkaufsflächenspielräume mit bis zu 935 m² beziffert werden. Dies entspricht zwar nicht der Dimensionierung eines modernen und leistungsfähigen Elektronikfachmarkts (obwohl diese in den letzten Jahren unter Einfluss des Onlinehandels rückgängig ist), eignet sich aber gleichwohl für eine qualitative und quantitative Angebotsaufwertung.

Für die beiden Warengruppen Bau- und Gartenbedarf sowie Möbel und Einrichtungsbedarf, die in der Regel durch großflächige Einzelhandelsbetriebe an dezentralen bzw. Pkw-orientierten Standorten geprägt werden, wird auf die Berechnung von Verkaufsflächenspielräumen verzichtet. Das Ziel der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist hier nicht maßgeblich, regelmäßig wird für beide Warengruppen keine Zentrenrelevanz festgestellt. Eine Regulierung und Beachtung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung in den entsprechenden Sortimenten erfolgt insbesondere über die Vorgaben des LEP NRW. Daher sind in jedem Fall Einzelprüfungen für größere Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben in diesen Branchen zu empfehlen.

4 Zentrenkonzept für die Stadt Dormagen

4.1 Grundsätzliche Anmerkungen

4.1.1 Zentrenkonzept als räumliches Steuerungsinstrument

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

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

Hinweise auf die Qualifizierung einer Einzelhandelslage als zentraler Versorgungsbereich ergeben sich aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts. Danach sind zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, „denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“.

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

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

- Hauptzentren
- Nebenzentren (derzeit nicht in Dormagen vorhanden)
- Nahversorgungszentren

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

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

Die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels unter Berücksichtigung des identifizierten Zentrenmodells ist nur in Kombination mit der Entwicklung und Verabschiedung einer ortsspezifischen Auflistung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente möglich. Diese ortsspezifische Differenzierung berücksichtigt sowohl den Status quo der in den Zentren vorhandenen als auch die Entwicklungsmöglichkeiten in Bezug auf gegenwärtig noch nicht vorgehaltene Sortimente.

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

4.1.2 Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

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

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

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

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

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

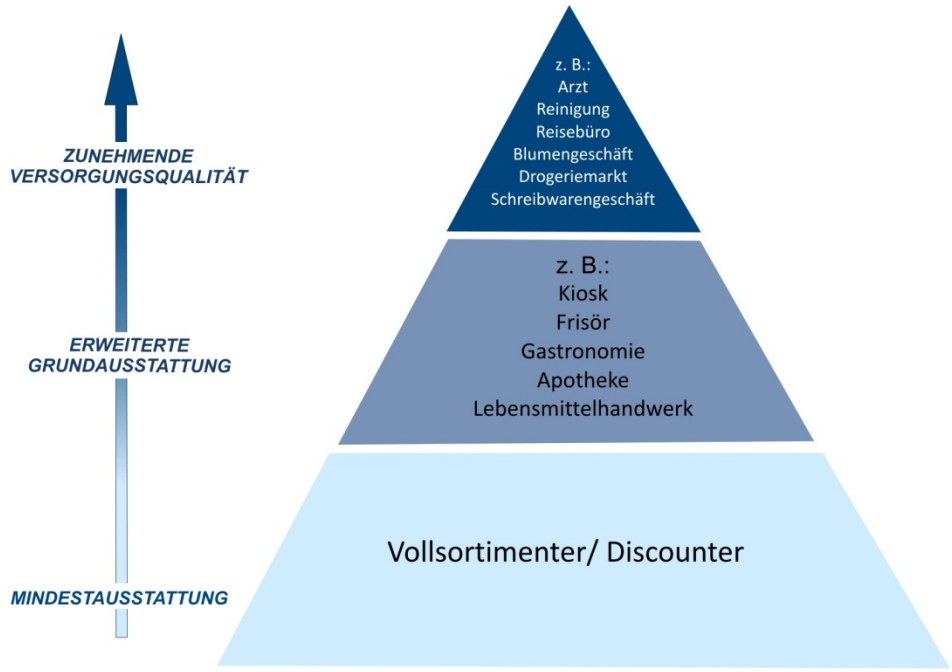
Aber auch die Ausstattung eines Nahversorgungszentrums in einem Ortsteil oder Quartier sollte idealtypisch nicht nur Einzelhandelsangebote des täglichen Bedarfs, sondern auch Angebote aus dem Dienstleistungssektor, wie z. B. Post, Bankfiliale, Ärzte und Frisör, umfassen. Je breiter der Angebots- und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

Unstrittig ist zudem, dass Nahversorgungslagen mittelfristig nur dann funktionsfähig sind, wenn die Grundfrequentierung durch einen leistungsfähigen Lebensmittel-SB-Betrieb sichergestellt wird.

Unabhängig von der hierarchischen Zuordnung wird auf eine parzellenscharfe Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche abgezielt. Davon kann in Ausnahmefällen abgewichen werden, wenn Zuschnitt oder Größe einer Parzelle sich nicht für eine vollständige Einbeziehung in den zentralen Versorgungsbereich eignen.

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

Abbildung 14: Idealtypische Angebotsstruktur eines Nahversorgungszentrums



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

4.1.3 Bedeutung des Status „Zentraler Versorgungsbereich“

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

- Wie bereits in Kapitel 2.1 dargelegt, liegt die durch die Rechtsprechung festgelegte Grenze der Großflächigkeit derzeit bei 800 m² Verkaufsfläche. Oberhalb einer Geschossfläche von 1.200 m² greift die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO, die für großflächige Betriebe und Einkaufszentren grundsätzlich eine Kern- oder Sondergebietspflicht auslöst. Oberhalb dieser Größe werden durch den Verordnungsgeber mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung durch ein Einzelhandelsvorhaben angenommen (sog. Regelvermutung). Hierzu zählen auch Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. In der Konsequenz dürfen diese großflächigen Vorhaben (mehr als 1.200 m² Geschossfläche und 800 m² Verkaufsfläche) nur innerhalb von Kern- oder Sondergebieten angesiedelt werden. Auch wenn mittels einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse festgestellt wird, dass wesentliche Auswirkungen ausbleiben, wirkt dies nicht befreiend dahingehend, dass von einer Kern- oder Sondergebietspflichtigkeit abgesehen werden kann. Die Kern- oder Sondergebietspflichtigkeit kann nur durch einen Nachweis der sog. „Atypik“ vermieden werden. Diese Regelung greift bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die nachweisbar betriebliche Besonderheiten aufweisen, die nicht von der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst werden. Oft wird beispielsweise zur Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben eine atypische Fallgestaltung geltend gemacht, weil durch das Vorhaben vorrangig eine verbesserte Versorgung der Bevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich erreicht werden soll.
- Eine weitere Schutzwirkung für zentrale Versorgungsbereiche ergibt sich aus § 34 Abs. 3 BauGB. Wenn ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 oder § 34 Abs. 2 zulässig wäre, sodass ein Ein-

fügen des Vorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung vorliegt oder das Baugebiet einem in der BauNVO dargestellten Baugebiet, in dem das Vorhaben zulässig ist, entspricht, muss gemäß § 34 Abs. 3 BauGB zudem ausgeschlossen werden, dass von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind.

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

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

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

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

In der Folge ist davon auszugehen, dass auch bei Unterschreitung einer Umsatzumverteilungsquote von 10 % je nach Ausgangssituation negative städtebauliche Auswirkungen induziert werden können. Mit der gleichen Argumentation kann postuliert werden, dass Umsatzumverteilungen von mehr als 10 % nicht zwangsläufig zu diesen mehr als unwesentlichen Auswirkungen führen müssen. Dementsprechend wird auch eine Spannweite möglicher Schwellenwerte in der Rechtsprechung zwischen 10 % und 30 % diskutiert.

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

4.2 Zentrenhierarchie in Dormagen

Mit der hier vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Dormagen empfehlen wir der Stadt Dormagen, Zuordnungen und Begrifflichkeiten bei der Darstellung ihres Zentrensystems zu verwenden, die im Einklang mit der Landesplanung und weiteren übergeordneten Vorgaben stehen. So entsteht ein rechtssicheres Konzept, das als Grundlage der Einzelhandelssteuerung im Stadtgebiet genutzt werden kann.

Damit einher gehen auch standortbezogen gegenüber der Vorläuferuntersuchung modifizierte Bewertungen und Qualifizierungen:

- Die Zentrenhierarchie wird zweistufig angelegt: Die Dormagener Innenstadt wird als Hauptzentrum festgelegt. Daneben werden die drei Nahversorgungszentren Hackenbroich, Horrem und Ückerath abgegrenzt.
- Standorte der Lebensmittel-SB-Betriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen werden durch eine Einstufung als „wohnungsnah/siedlungsintegriert mit Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung“, „nicht siedlungsintegriert“ oder „in Konkurrenz zu Lebensmittel-SB-Betrieben innerhalb eines zentralen Ver-

sorgungsbereichs“ klassifiziert. Damit sind unmissverständliche Konsequenzen in Bezug auf ihre Entwicklungsmöglichkeiten verbunden.
- Die Einzelhandelsagglomerationen/sonstigen Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche werden in Bezug auf ihre Angebotsstruktur unterschieden in Lagen mit hoher Zentren-/Nahversorgungsrelevanz oder Lagen mit einem Angebotsschwerpunkt im Bereich des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Die Begründungen für diese Empfehlungen finden sich in den folgenden Abschnitten.

4.2.1 Hauptzentrum Dormagen Innenstadt

Der Einzelhandelsschwerpunkt der Stadt Dormagen befindet sich im Statistischen Bezirk Mitte und wird durch die Florastraße/Walhovener Straße im Norden, die Römer- und die Frankenstraße im Westen, die Europastraße im Süden und die Bundesstraße sowie die Straße Unter den Hecken im Osten umrahmt.

Kennzeichnend für die Dormagener Innenstadt ist die organisch gewachsene Einkaufslage entlang der als Fußgängerzone qualifizierten Kölner Straße, die etwa mittig durch das Einkaufszentrum „Rathaus Galerie“ sowie den Sitz des Rathauses der Stadt Dormagen ergänzt wird.

Die verkehrliche Erreichbarkeit der Dormagener Innenstadt wird in erster Linie durch die Bundesstraße 9 gewährleistet, die das Dormagener Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung quert. Für die innerörtliche Anbindung sind des Weiteren folgende Verkehrsachsen bedeutsam:

- Die Europastraße (Kreisstraße 18) ermöglicht eine Anbindung aus den südwestlich gelegenen Siedlungsbereichen (insbesondere Hackenbroich) und stellt zudem eine unmittelbare Verknüpfung zur Autobahn 57 her.
- Aus westlicher Richtung (Bezirke Delhoven und Horrem) erreicht die Landstraße 280/Florastraße die Dormagener Innenstadt und stellt ebenfalls eine Anbindung zur Autobahn 57 her.
- Die Verlängerung der Florastraße nach Osten als Walhovener Straße ermöglicht eine Erreichbarkeit der Innenstadt aus dem Bezirk Rheinfeld.
- Aus den nordwestlichen Siedlungsbereichen (zum Beispiel Gohr, Straberg, Ückerath, Nievenheim, Delrath) ist die Anbindungsfunktion der Landstraße 380 an die Innenstadt hervorzuheben, während für die nordöstlich gelegenen Bezirke (Sankt Peter, Stürzelberg, Stadt Zons) eine Erreichbarkeit über die bereits genannte Bundesstraße 9 gewährleistet ist.

Durch die Ausgestaltung des Haupteinkaufsbereichs als Fußgängerzone ist der Anbindung und Positionierung von Pkw-Stellplätzen eine hohe Bedeutung beizumessen. Hervorzuheben sind drei größere Parkhäuser:

- Etwa im mittleren Bereich der Fußgängerzone sind westlich der Kölner Straße zwei Parkhäuser positioniert; eines ist dem Einkaufszentrum Rathaus Galerie zugeordnet, das andere befindet sich zwischen der Nettergasse und dem Textilkaufhaus Ring Center.
- Zudem befindet sich am nordöstlichen Rand der Innenstadt ein Parkhaus im Dorma-Center. Das Dorma-Center wird im Weiteren noch thematisiert, stellt es doch eine planmäßige Entwicklung mit teilweise großen Einzelhandelsflächen dar, die jedoch zwischenzeitlich mehrheitlich leergezogen sind.

Des Weiteren sind im östlichen Bereich der Innenstadt zwei größere Parkplätze verortet, einer direkt südlich des Dorma-Centers und ein zweiter wiederum weiter südlich, rückwärtig zu einer Caritas-Pflegestation.

Die Dormagener Innenstadt ist mit dem straßengebundenen ÖPNV gut zu erreichen. Als zentraler Haltepunkt des durch StadtBus Dormagen betriebenen innerstädtischen Nahverkehrs fungiert der westlich der Fußgängerzone gelegene Marktplatz. Weitere Haltestellen befinden sich zum Beispiel im Bereich Florastraße/Kölner Straße sowie an der Frankenstraße.

Dagegen bedient der schienengebundene ÖPNV keine Haltestelle im direkten Innenstadt-Bereich.

Der S-Bahnhof Dormagen als nächstgelegener Haltepunkt befindet sich im Bezirk Horrem.

Die Dormagener Innenstadt übernimmt den Großteil der Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet mit rund 64.200 Einwohnern. Sie ist die größte und bedeutendste städtebaulich integrierte Einkaufslage in Dormagen und weist in den meisten Branchen das breiteste und tiefste Einzelhandelsangebot auf. Die Entwicklung und die heutige Attraktivität und Bedeutung der Innenstadt wird jedoch sowohl durch die bereits thematisierte regionale Wettbewerbssituation als auch durch stadtinterne Konkurrenzbeziehungen geprägt. So werden auch an anderen Standorten Sortimente angeboten, die als klassische Leitsortimente einer Innenstadt fungieren.

Räumliche Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung des Hauptzentrums orientiert sich an der Verteilung des Einzelhandels und der Dichte sonstiger öffentlicher und privater Nutzungen sowie an der Führung und Funktion der anliegenden Verkehrswege. Darüber hinaus werden mögliche Entwicklungsflächen des Einzelhandels berücksichtigt.

Die Fußgängerzone in Dormagen umfasst sowohl die zentrale Einkaufsachse der Kölner Straße als auch Teile der angrenzenden Straßen- und Platzräume Marktstraße, Nettergasse, Am Kappesberg und Paul-Wierich-Platz. Dieser verkehrsberuhigte Bereich bildet das Zentrum Dormagens. Nachfolgend wird der Verlauf der Abgrenzung detailliert dokumentiert.

Den westlichen Abschluss des Hauptzentrums bildet die Römerstraße zwischen Flora- und Castellstraße und die Frankenstraße zwischen Castell- und Europastraße. Durch diese Achse werden alle in der Dormagener Innenstadt ansässigen Einzelhandelsbetriebe westlich begrenzt, rund um den Marktplatz sowie vereinzelt auch weiter südlich werden somit nur einzelne Komplementärnutzungen, vornehmlich aus dem Bereich Gastronomie, aus der Abgrenzung ausgeklammert. Die Abgrenzung wird entlang der Frankenstraße um den Standort des Parkhauses „Nettergasse/Ring Center“ geöffnet. Dieser Standort bietet sich zukünftig ggf. für Einzelhandelsentwicklungen an und wird entsprechend im Abschnitt „Potenzielle Einzelhandelsentwicklungsflächen“ gewürdigt.

Der Marktplatz erfüllt als Veranstaltungsort zwar eine ergänzende zentrale Funktion für die Dormagener Innenstadt, eine Umnutzung, z. B. durch eine (großflächige) Einzelhandelsentwicklung am Standort, ist aufgrund der derzeitigen städtebaulichen Struktur und der eingeschränkten Anbindung an die Kölner Straße jedoch nicht vorgesehen. Hinzuweisen ist darauf, dass der Wochenmarkt nicht auf dem Marktplatz, sondern dienstags und freitags in der Kölner Straße und auf dem Paul-Wierich-Platz stattfindet, sodass Frequenzeffekte für die Fußgängerzone generiert werden.

Durch die Abgrenzung entlang von Römer- und Frankenstraße wird berücksichtigt, dass einige Grundstücke der Kölner Straße eine große Tiefe aufweisen und dahingehend Gebäude-/Ladenerweiterungen ermöglicht werden sollen. Insbesondere die Einzelhandelsmagneten Rathaus Galerie und Ring Center sind auch von dieser rückwärtigen Seite zugänglich.

Südlich wird der zentrale Versorgungsbereich über die Europastraße hinaus durch die teilweise Einbeziehung des ehemaligen „Zuckerfabrik-Geländes“ begrenzt. Dabei wird empfohlen, eine kleinere Fläche in den zentralen Versorgungsbereich zu integrieren als bislang vorgesehen. Dies vor dem Hintergrund nun weiterer möglicher Entwicklungsflächen des Einzelhandels und einer zu vermeidenden absoluten Fokussierung auf den Standort „Zuckerfabrik“. Ob diese Fläche letztlich für Einzelhandel genutzt werden kann, hängt von dem Ergebnis eines Seveso III-Gutachtens ab, das einzuhaltende Sicherheitsabstände zu sogenannten Störfallbetrieben definiert.

Die östliche Begrenzung des Hauptzentrums orientiert sich maßgeblich an dem Verlauf der Straße Unter den Hecken. Dadurch werden auch hier die Immobilien, die zur Kölner Straße orientiert sind, mit der vollen Grundstückstiefe in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Gleichermaßen integriert finden sich kleinere, durch die Querverbindungen (zum Beispiel Am Jüdischen Bethaus und Am Kappesberg) angeschlossene Immobilien sowie solche, die primär zur Straße Unter den Hecken ausgerichtet sind. Durch die Möglichkeit zur Einbe-

ziehung rückwärtiger Flächen soll hier die Erweiterung der Ladengrößen unterstützt werden.

In zwei Bereichen der Innenstadt wird von der Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs durch die Straße Unter den Hecken abgewichen:

- Das Dorma-Center wird trotz derzeitiger struktureller Defizite in die Abgrenzung einbezogen. Einerseits sind hier noch zwei Fachmärkte ansässig, zudem stehen kurzfristig umfassende Flächen für Ansiedlungen zur Verfügung, und der Standort kann zudem im Rahmen einer städtebaulichen und immobilienbezogenen Umstrukturierung als Entwicklungsstandort für Einzelhandel in Betracht gezogen werden. Im selben Kontext werden auch die südlich angrenzenden Parkplatzflächen in den zentralen Versorgungsbereich integriert. Im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Aufwertung und Umstrukturierung am Standort Dorma-Center ist eine einzelhandelsbezogene Entwicklung grundsätzlich zu prüfen.
- Im südlichen Abschnitt der Straße Unter den Hecken entfernt sich der Straßenverlauf von der Kölner Straße und wird durch Stichstraßen ergänzt. Hier werden nur die Parzellen in das Hauptzentrum einbezogen, die eine Orientierung zur Kölner Straße aufweisen. Im Übrigen werden hier ausschließlich Wohnfunktionen übernommen.

Schließlich stellt die Florastraße/Walhovener Straße den nördlichen Abschluss des zentralen Versorgungsbereichs Dormagen Innenstadt dar. Ebenso wie im Vorläuferkonzept werden damit vereinzelte Einzelhandelsbetriebe im nördlich angrenzenden Abschnitt der Krefelder Straße nicht in das Hauptzentrum einbezogen. Die Florastraße/Walhovener Straße wird hier als Zäsur der fußläufig in Zusammenhang stehenden Einkaufslage erachtet; eine Einzelhandelsentwicklung über diese Zäsur hinaus sollte nicht forciert werden.

Potenzielle Einzelhandelsentwicklungsflächen

Innerhalb der zur Abgrenzung als Hauptzentrum vorgeschlagenen Einzelhandelslage gelegen, ist auf insgesamt sechs Entwicklungsflächen für zukünftige Einzelhandelsplanungen hinzuweisen, die über die Neunutzung eines einzelnen Leerstands oder Umnutzung eines sonstigen Gebäudes hinausgehen. Sie unterscheiden sich maßgeblich hinsichtlich der derzeitigen Nutzung und des Maßnahmenumfangs, marktgängige Einzelhandelsflächen herzustellen:

Bereits angesprochen wurde der Standort Dorma-Center (Nr. 1, vgl. Abbildung 19), eine mehrgeschossige Immobilien am nordöstlichen Rand der Innenstadt, die vollständig einem Eigentümer zuzuordnen ist. Als Einzelhandelsstandort mit zugehöriger Tiefgarage und ergänzenden Nutzungsmöglichkeiten (zum Beispiel Kino) waren bereits während der Bearbeitung des Vorläuferkonzepts strukturelle Defizite erkannt worden. Seitdem hat sich die Nutzungsstruktur weiterhin negativ entwickelt: Von ehemals vier Einzelhandelsbetrieben sind nur noch zwei ansässig, insbesondere der Wegzug von Aldi und Rossmann führte zu starken Frequenzverlusten. Im Ergebnis wirkt sowohl die Mall mit den anliegenden Geschäftsflächen als auch die Tiefgarage weitestgehend verwaist.

Die Fläche wird in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen und als Entwicklungsfläche ausgewiesen, weil durch Wiedernutzung der leerstehenden Geschäftsflächen kurzfristig die Möglichkeit von Einzelhandelsansiedlungen bestünde. Zu empfehlen ist jedoch eine Umstrukturierung des Standorts in Verbindung mit einer verbesserten Anknüpfung (Fußwegeverbindung, Einsehbarkeit) zur Kölner Straße, um langfristig tragfähige Nutzungsoptionen zu etablieren und die Entwicklung der Bestandslage zu unterstützen.

Um solche Umstrukturierungsmaßnahmen möglichst flexibel handhaben zu können, wird die dargestellte Entwicklungsfläche und die Einbeziehung in den zentralen Versorgungsbereich nicht auf das Gebäude des Dorma-Centers begrenzt, sondern auf südliche gelegene Parkplätze ausgeweitet. Voraussetzung einer Flächenentwicklung in Verbindung mit dem Dorma-Center sollte aufgrund der Dimensionierung in jedem Falle eine vorhabenbezogene Verträglichkeitsprüfung der Nutzung unter besonderer Berücksichtigung einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs sein. Nicht zielführend wäre eine funktional nicht an das Dorma-Center und die Kölner Straße angebundene großflächige Einzelhandelsnutzung.

Auf der östlichen Seite der Kölner Straße befindet sich im Einmündungsbereich zu Am Kappesberg eine weitere Fläche (Nr. 2, vgl. Abbildung 19) die sich für eine Umstrukturierung im Sinne einer Einzelhandelsentwicklung eignet. Der hier ansässige Geschäfts- und Wohnkomplex wird im Erdgeschoss durch teilweise leerstehende oder mindergenutzte Einzelhandelsflächen geprägt, die durch eine kleine L-förmige Mall (Ein-/ Ausgänge zur Kölner Straße und zu Am Kappesberg) erschlossen werden. Hier könnten bereits kleinere Investitionen und Maßnahmen zur Etablierung moderner Geschäftsflächen beitragen. Beispielhaft ist die Zusammenlegung bislang selbständiger Ladenlokale und in Abhängigkeit davon eine Verlegung der Mall zur Diskussion zu stellen.

Vollständig in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen wird – wie auch bereits im Vorläuferkonzept – eine dritte potenzielle Einzelhandelsentwicklungsfläche. Hierbei handelt es sich um Flächen zwischen Kölner Straße und Frankenstraße (Nr. 3, vgl. Abbildung 19), die durch die direkt zur Kölner Straße anliegende Bebauung abgekoppelt werden. Nördlich des Geländes der Pfarrkirche St. Michael weist dieser Bereich eine kleinteilige Parzellierung auf und wird derzeit durch Garagen, Hinterhöfe, Parkplätze, aber auch kleinere Wohngebäude und private Grünflächen geprägt. Im Hinblick auf die zentrale Lage bietet sich eine städtebauliche Aufwertung des Gebiets an, in deren Kontext der Entwicklung von Einzelhandelsflächen Priorität eingeräumt werden sollte.

Ähnlich wie bei einer Neustrukturierung am Standort Dorma-Center sind dabei Verknüpfungen zur Kölner Straße erforderlich, um nicht solitär fungierende Einzelhandelsflächen zu erzeugen, sondern eine bestmögliche Anbindung an die bestehende Lauflage und damit einhergehende Kopplungseffekte.

Ebenfalls auf der westlichen Straßenseite der Kölner Straße, rückwärtig zur straßenbegleitenden Bebauung wird eine weitere potenzielle Entwicklungsfläche dargestellt (Nr. 4, vgl. Abbildung 19). Diese befindet sich im Norden des Hauptzentrums unmittelbar südlich der Florastraße und ist derzeit weitestgehend nicht bebaut und kleinparzelliert. Sie wird sowohl als Parkplatz als auch als rückwärtige Anlieferung der Geschäfte zur Kölner Straße genutzt. Auch hier würde sich parzellenübergreifend die Möglichkeit einer Einzelhandelsentwicklung bieten. Maßgeblich wäre es wiederholt, dass eine funktionale Verknüpfung zur Kölner Straße hergestellt würde.

Bei einer weiteren Einzelhandelsentwicklungsfläche handelt es sich um Teile des ehemaligen Zuckerfabrik-Areals (Nr. 5, vgl. Abbildung 19). Diese wird für das Szenario dargestellt, das nach Schlussdarstellung des Seveso III-Gutachtens eine Einzelhandelsentwicklung möglich wird. Die Entwicklungsfläche wird auf rund 10.000 m² begrenzt und soll primär der auch ehemals schon verfolgten Zielstellung Rechnung tragen, einen leistungsfähigen Lebensmittelvollsortimenter im Innenstadtbereich so positionieren zu können, dass „in erster Reihe“ (des derzeit ungenutzten Geländes) ein südlicher Ankerbetrieb mit Sichtbezug und einer funktionalen und fußläufigen Verknüpfung zur Kölner Straße etabliert werden kann. Aufgrund der Dimensionierung der Entwicklungsfläche sollte eine einzelhandelsbezogene Entwicklung an eine auf das konkrete Vorhaben abgestellte Prüfung der handelswirtschaftlichen, städtebaulichen und verkehrlichen Wirkungen gebunden werden.

Ebenfalls innerhalb der vorgeschlagenen Abgrenzung ist eine weitere potenzielle Entwicklungsfläche am Standort des Parkhauses Nettergasse/Ring Center verortet (Nr. 6, vgl. Abbildung 19). Dieser sollte im Hinblick auf die vorgenannten Flächen jedoch eine zweitrangige Behandlung zu Teil werden. Sie befindet sich im Eigentum der Stadt Dormagen und könnte für den Fall für eine Einzelhandelsentwicklung genutzt werden, wenn die übrigen Flächen – die sich besser zur Stärkung des Dormagener Hauptzentrums eignen – nicht einer handelswirtschaftlichen Inwertsetzung/ Aufwertung zugeführt werden können.

Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation

Da die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs maßgeblich durch die aktuelle städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation beeinflusst wird, sind entsprechende Hinweise bereits in den vorherigen Abschnitt eingeflossen.

Nachfolgend werden einige prägnante städtebauliche und nutzungsstrukturelle Merkmale des zur

Abgrenzung vorgeschlagenen Hauptzentrums noch einmal konkretisiert.

Sowohl in räumlicher als auch in funktionaler Hinsicht bildet die Kölner Straße das Zentrum der Dormagener Innenstadt. Die Straße ist über rund 700 m zwischen Florastraße/Walhovener Straße und der Europastraße als Fußgängerzone angelegt. Der Straßenquerschnitt ist im Bereich des nördlichen Abschnitts breiter als im weiteren Verlauf Richtung Süden. Hier säumen zwei Baumreihen die Lauflage, während sich der Straßenraum im Weiteren verjüngt und mit einigen Unterbrechungen durch eine Baumreihe ergänzt wird.

Eine Prägung der Straße durch beidseits anliegende Einzelhandelsnutzungen ist derzeit nicht über den vollständigen Straßenverlauf erkennbar. Insbesondere der südliche Abschnitt von rund 100 bis 150 m weist nur eine geringe Einzelhandelsdichte auf; hauptsächlich Komplementärnutzungen belegen die in den Erdgeschossen ansässigen Ladenlokale.

Aus handelswirtschaftlicher Sicht bildet die Rathaus Galerie einen Schwerpunkt in der Lauflage der Kölner Straße. Sie befindet sich etwa mittig in der Fußgängerzone auf der westlichen Straßenseite. Das Mitte der 1990er Jahre erbaute Einkaufszentrum erstreckt sich von der Kölner Straße in Richtung Westen, fügt sich in die umgebende Immobilienstruktur ein, ist aber mit einer vergleichsweise geringen Straßenfront wenig außenwirksam. Die Ankermieter innerhalb der dreigeschossigen Rathaus Galerie sind die Bekleidungsanbieter H&M, C&A und Kult ebenso wie eine Filiale von Aldi, die im Untergeschoss mit direktem Zugang vom Parkhaus positioniert ist. Nicht alle (größeren) Ladenlokale werden derzeit genutzt. Sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss sind Leerstände zu erkennen, die jedoch keine ausgeprägte räumliche Konzentration aufweisen. Zudem werden ursprünglich für Einzelhandelsbetriebe vorgesehene Mietflächen durch sonstige Einrichtungen genutzt (zum Beispiel Tanzschule im Obergeschoss). Insgesamt ergeben sich somit aus handelswirtschaftlicher Perspektive kleinere Ergänzungs- und Aufwertungspotenziale in der Rathaus Galerie.

Abbildung 15: Kölner Straße/Rathaus Galerie

Abbildung 16: Ring Center

Südlich der Rathaus Galerie, ebenfalls auf der westlichen Seite der Kölner Straße gelegen, befindet sich das Warenhaus Ring Center, das den größten Einzelhandelsbetrieb der Dormagener Innenstadt darstellt. Die überwiegende Fläche des mehrgeschossigen Betriebs wird durch Fachabteilungen des Bekleidungssegments (Herren, Damen, Kinder, Sport usw.) belegt. Ergänzt wird das Sortiment durch Angebote aus den Bereichen Uhren/Schmuck, Einrichtungsbedarf und Spielwaren.

Im Übrigen weist die Kölner Straße einen mehrheitlich kleinparzellierten Zuschnitt auf, sodass keine weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebe ansässig sind. Neben den beiden genannten Anbietern sind ein dm-Drogeriemarkt, das Sanitätshaus Salgert, eine Netto-Filiale sowie der Bettwarenanbieter Gebers-Die Schlafexperten die größten Einzelhandelsbetriebe.

Der Straßenabschnitt der Kölner Straße zwischen der Rathaus Galerie und dem Ring Center stellt

insgesamt den Abschnitt mit der größten Einzelhandelsdichte dar. Nördlich und südlich davon wird eine intensivere Durchmischung mit Komplementärnutzungen einerseits und Leerständen andererseits erkennbar.

Eine Ausnahme bildet der Paul-Wierich-Platz, der zwischen Rathaus Galerie und Ring Center liegt. Dieser bildet sowohl in geografischer Hinsicht als auch aus städtebaulicher und atmosphärischer Perspektive den Mittelpunkt der Innenstadt. Der Platz sorgt für eine Ausweitung des Straßenquerschnitts und ermöglicht eine ansprechende Außenbestuhlung und Aufenthaltsqualität anliegender gastronomischer Angebote. Dort befindet sich auch das historische Rathaus Dormagens, das u.a. durch das Standesamt genutzt wird.

Abbildung 17: Außengastronomie am Paul-Wierich-Platz

Eine zweite Platzsituation ergibt sich auf dem Gelände der Kirche St. Michael in der südlichen Kölner Straße. Hier dominiert aber weniger die Qualität eines innerstädtischen Platzes mit zugehörigen zentralen Einrichtungen als vielmehr ein parkähnlicher Charakter. Die vom Straßenraum zurückgesetzte Kirche sowie die zugehörigen Gebäude werden durch eine vorgelagerte Grünfläche mit Baumbewuchs und Sitzmöglichkeiten von der Kölner Straße abgegrenzt.

Abbildung 18: Historisches Rathaus

Angebotssituation innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs

Insgesamt befinden sich im zentralen Versorgungsbereich Dormagen Innenstadt 95 Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks. Dies entspricht einem Anteil von rund 36 % an allen Betrieben der Stadt. Die durch die Betriebe bewirtschaftete Verkaufsfläche beträgt rund 22.945 m² (ca. 25 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche). Der generierte Umsatz ist mit rund 78,3 Mio. EUR zu beziffern (ca. 25 %). Die mittlere Betriebsgröße von rund 241 m² ist vergleichbar mit der von ähnlich strukturierten Kommunen; sie spiegelt das Nebeneinander einer großen Anzahl kleinstrukturierter und oftmals individuell gestalteter Fachgeschäfte und einiger strukturprägender Fachmärkte wider. Tendenziell unterdurchschnittlich ist die Bedeutung des innerstädtischen Einzelhandels in Bezug auf die gesamtstädtische Ausstattung. Es wird deutlich, dass insbesondere begründet durch den Einzelhandelsstandort TOP-West intensive Wettbewerbsbeziehungen bestehen.

Jeweils 15 Einzelhandelsbetriebe sind den Warengruppen Nahrungs-/Genussmittel und Gesundheit/ Körperpflege zuzuordnen, deren Angebot sich auf den kurzfristigen Bedarf fokussiert. Die Verkaufsfläche der Betriebe im Bereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt insgesamt rund 2.020 m². Der überwiegende Teil befindet sich innerhalb der Magnetbetriebe Aldi und Netto. Beide Anbieter gehören zum Betriebstyp des Lebensmitteldiscounters. Ein Lebensmittelvollsortimenter (Supermarkt oder SB-Warenhaus) ist dagegen ebenso wenig in der Innenstadt ansässig wie zum Beispiel ein Bio-Supermarkt.

Dahingehend besteht in der Innenstadt ein Ansiedlungspotenzial, um sich einerseits den Angebotsstrukturen benachbarter Innenstädte anzupassen, andererseits der Nachfrage der Dormagener Bevölkerung gerecht zu werden und sich im innerstädtischen Wettbewerb zu positionieren. Ergänzt durch einen kleinteiligen Besatz von Lebensmittelspezialanbietern ist die Warengruppe Nahrungs-/Genussmittel für rund 9 % der Verkaufsfläche im Hauptzentrum verantwortlich.

Das Angebot in der Branche Gesundheit/Körperpflege wird in besonderem Maße durch eine Filiale von dm-Drogeriemarkt geprägt, die als Magnetbetrieb fungiert. Sie wird ergänzt durch ein größeres Sanitätshaus, zwei Parfümerien sowie eine Reihe von kleinstrukturierten Betriebseinheiten aus den Bereichen Apotheke, Optik, Akustik und Orthopädie. In insgesamt 15 Betrieben wird auf einer Verkaufsfläche von rund 2.255 m² (ca. 10 % der innerstädtischen Verkaufsfläche) ein Umsatz von etwa 15,1 Mio. EUR (rund 19 %) realisiert. Damit zeigt sich auch die überdurchschnittliche Rentabilität der Branche. Dies gilt sowohl für die größeren Betriebe, wie die Drogeriemärkte und Parfümerien, als auch in besonderem Maße für Apotheken, Optiker/Hörgeräteakustiker und Anbieter von Sanitätswaren. Außergewöhnlich ist, dass durch die Branche Gesundheit und Körperpflege im Vergleich zur Branche Nahrungs- und Genussmittel eine größere Marktbedeutung innerhalb der Innenstadt erreicht wird, obwohl „nur“ ein klassischer Drogeriemarkt ansässig ist. Insofern wird das bestehende Angebotsdefizit im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel unterstrichen.

Die beiden Warengruppen Blumen/Zoobedarf und Bücher/Schreibwaren/Büro erreichen eine vergleichsweise geringe Handelsbedeutung in der Dormagener Innenstadt. Ein Betrieb mit dem Schwerpunkt Blumen/Zoobedarf sowie drei Betriebe aus dem Bereich Bücher/Schreibwaren/Büro weisen insgesamt Verkaufsflächen- und Umsatzanteile von rund 4 % der innerstädtischen Einzelhandelsausstattung auf. Einerseits handelt es sich um ein Blumengeschäft, anderseits um zwei Buchhandlungen sowie einen Anbieter von Schreibwaren und Bastelbedarf.

Der Angebotsschwerpunkt im zentralen Versorgungsbereich der Dormagener Innenstadt liegt aufgrund der Betriebszahl sowie der Verkaufsflächen und Umsätze bei der Warengruppe Bekleidung/Schuhe/Schmuck. In 28 Betrieben (rund 30 % Anteil aller Innenstadtbetriebe) wird auf einer Verkaufsfläche von ca. 13.420 m² (rund 59 %) ein Umsatz von rund 34,7 Mio. EUR (ca. 44 %) generiert. Neben dem Textilkaufhaus Ring Center wird die Magnetwirkung der großflächigen Filiallisten H&M, C&A und Kult unterstützt durch kleinere und preisorientierte filialisierte Betriebe (z. B. KiK, NKD, Ernstings’s family) und inhabergeführte Boutiquen und Schuhanbieter.

Drei Betriebe mit Angeboten von Spielwaren, Freizeit/Hobby und Fahrräder auf einer Gesamtverkaufsfläche von rund 185 m² sind der Warengruppe Sport/Spiel/Freizeit zuzuordnen. Die kleinteilige Betriebsstruktur manifestiert sich auch in einem Anteil von weniger als 1 % am innerstädtischen Einzelhandelsumsatz.

Tabelle 11: Einzelhandelsausstattung des Hauptzentrums Dormagen Innenstadt nach Branchen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Abs.	in %	in m²	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel	15	15,8	2.020	8,8	13,8	17,7
Gesundheit, Körperpflege	15	15,8	2.255	9,8	15,1	19,3
Blumen, Zoobedarf	1	1,1	40	0,2	0,1	0,1
Bücher, Schreibwaren, Büro	3	3,2	870	3,8	2,9	3,7
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	28	29,5	13.420	58,5	34,7	44,2
Sport , Spiel, Freizeit	3	3,2	185	0,8	0,3	0,4
Elektrowaren	14	14,7	1.130	4,9	4,6	5,8
Möbel, Einrichtung	15	15,8	2.985	13,0	6,7	8,6
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	1	1,1	40	0,2	0,1	0,1
Summe	**95**	**100,0**	**22.945**	**100,0**	**78,3**	**100,0**

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Höhere Ausstattungskennziffern sind für die Warengruppe Elektrowaren festzustellen. Insgesamt 14 Betriebe sind der Warengruppe zuzuordnen, was einem Anteil an allen innerstädtischen Betrieben von rund 15 % entspricht. Eine Gesamtverkaufsfläche der Branche von rund 1.130 m² (rund 5 %) dokumentiert mehrheitlich kleinteilige Betriebsstrukturen. So ist in der Dormagener Innenstadt kein größerer filialisierter Elektrofachmarkt (beispielsweise Saturn, Mediamarkt, Medimax) ansässig, der eine regionale Ausstrahlung erreicht. Die Betriebsstruktur setzt sich vielmehr aus zwei größeren Fachgeschäften mit mehr als 300 m² Verkaufsfläche für Haushaltsgroßgeräte bzw. Leuchten und ansonsten kleinen Betrieben zusammen, die Mobiltelefone/Telekommunikation anbieten.

Den Branchen Möbel/Einrichtung sowie Bau-/Gartenbedarf, Autozubehör sind insgesamt 16 Einzelhandelsbetriebe der Innenstadt zuzuordnen, was einem Anteil von ca. 17 % an allen Innenstadtbetrieben entspricht. Eine Verkaufsfläche von rund 3.025 m² (ca. 13 %) dokumentiert im Branchenvergleich den zweitgrößten Verkaufsflächenanteil nach der Branche Bekleidung/Schuhe/Schmuck in der Innenstadt. Die eingeschätzte Umsatzleistung beträgt ca. 6,8 Mio. EUR. Die Betriebsstruktur setzt sich aus discountorientierten Haushaltsfachmärkten (Tedi, Kodi), einem größeren Bettenhaus, kleinen Möbelgeschäften, Haushaltswarenfachgeschäften sowie Anbietern gemischter Sortimente zusammen.

Ergänzt werden die Einzelhandelsangebote im Hauptzentrum durch 148 Erdgeschoss-Komplementärnutzungen, die – allerdings nachgeordnete – Frequenz erzeugende Funktionen übernehmen. Hier ist vor allem eine gute Versorgung mit allgemeinen Dienstleistungen, Gastronomiebetrieben und medizinischen Angeboten festzustellen.

Tabelle 12: Komplementärnutzungen im Hauptzentrum Innenstadt

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen
Publikumswirksame Dienstleistungen	53
Ämter, Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen	3
Banken, Versicherungen u. Ä., freiberufliche Dienstleistungen	27
Bildung, Schule, KiTA etc.	3
Medizin, Gesundheitseinrichtungen	24
Kultur/Freizeit	9
Gastronomie/Hotellerie	29
Summe	**148**

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Im Hauptzentrum wurden zudem vier Vergnügungsstätten und 16 Leerstände erfasst; in Bezug auf alle gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel, Komplementärnutzungen und Leerstände) im Erdgeschoss errechnet sich eine Leerstandsquote von rund 6 %. Gemessen an einer regelmäßigen Fluktuationsreserve von erfahrungsgemäß max. 7 bis 8 % ist dieser Wert als leicht unterdurchschnittlich zu bezeichnen.

Stärken-Schwächen-Profil

In der Gesamtbetrachtung sind folgende Stärken und Schwächen für das Hauptzentrum Innenstadt zusammenzufassen:

+ Gute verkehrliche Erreichbarkeit mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln
+ Umfangreiches Parkplatzangebot mit differenzierter Bewirtschaftungssystematik
+ **V**ergleichsweise hohe Kundenfrequenz in der Fußgängerzone
+ Mischung von filialisierten und inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben
+ Versorgungsauftrag für das gesamte Stadtgebiet
+ Ausreichendes gastronomisches Angebot (insbesondere Außengastronomie)
+ Potenzielle Entwicklungsflächen für Einzelhandel vorhanden (wenn auch teilweise nur durch umfangreiche städtebauliche und/oder immobilienwirtschaftliche Umstrukturierungen marktgängig zu gestalten)
+ **S**tädtebauliche Attraktivität und Aufenthaltsqualität im Bereich Paul-Wierich-Platz

- Große Ausdehnung der Fußgängerzone unterstützt die Herausbildung von abnehmenden Nutzungsdichten in den Randbereichen
- Geringe Anzahl an großflächigen Magnetbetrieben, keine ausgewogene räumliche Verteilung der vorhandenen Magnetbetriebe
- Hauptachse der Kölner Straße ermöglicht keine „Rundgänge“
- Kein Lebensmittelvollsortimenter ansässig, eingeschränkte Nahversorgungsbedeutung der Innenstadt
- Städtebauliche/gestalterische Qualität am Standort Dorma-Center

Abbildung 19: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Hauptzentrums Innenstadt

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Tabelle 13: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage in der Dormagener Innenstadt zur Einstufung als Hauptzentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftlicher Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	**Kuschnerus 2018: 94 f.**	Innenstadt-, Ortszentren	Städtebaulich integrierte Lage innerhalb der Innenstadt der Stadt Dormagen	**√**
Verflechtungsbereich	**Kuschnerus 2018: 94 f.**	Größerer Einzugsbereich, i. d. R. gesamtes Stadtgebiet	Gesamtstädtische Versorgungsfunktion für rund 64.000 Einwohner	**√**
ÖPNV-Anbindung	**BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08**	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltepunkte liegen vor (Bus)	**√**
Struktur + Dichte Einzelhandel	**Kuschnerus 2018: 94 f.**	Breites Spektrum an Einzelhandelsangeboten, insbesondere zentrentypische und ggf. auch nahversorgungsrelevante Sortimente, Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs	Differenziertes Einzelhandelsangebot in den meisten Warengruppen (Angebote aller Bedarfe), Angebotsvielfalt, wenn auch nur wenige leistungsstarke Magnetbetriebe	**√**
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	**Kuschnerus 2018: 94 f.**	Breites Spektrum an Dienstleistungsangeboten	Ausreichende Anzahl und Dichte von Komplementärnutzungen vorhanden, die das Einzelhandelsangebot ergänzen und eigene Frequenzen erzeugen	**√**
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	**OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/11 NE)**	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Versorgungsauftrag (gesamtstädtische Versorgung) wird wahrgenommen, perspektivische Aufwertung zu empfehlen	**√**

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Anlage 8 zu VL 9/2366

Handlungsempfehlungen

Die vorstehende Bestandsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die Dormagener Innenstadt derzeit nur über eine eingeschränkte Einzelhandelsleistungsfähigkeit und -qualität verfügt. Begründet wird dies einerseits mit der regionalen (Düsseldorf, Köln, Neuss u. a.) wie innerstädtischen (TOP-West) Wettbewerbssituation als auch mit der städtebaulichen Struktur der Innenstadt selber. So ist überwiegend eine stark kleinparzellierte Struktur zu erkennen, die mit divergierenden Eigentumsverhältnissen einhergeht und die Etablierung moderner und großer Einzelhandelsflächen erschwert.

Als primäre Handlungsempfehlung wird unter Bezugnahme auf die Ergebnisse zu den Berechnungen möglicher zukünftiger Verkaufsflächenspielräume die Vorbereitung der Ansiedlung eines großen, nachfragerechten und leistungsfähigen Lebensmittelvollsortimenters formuliert. Ein solches Angebot fehlt bislang in der Innenstadt und ist auch im weiteren Stadtgebiet nicht in der Dimensionierung und Qualität ausgeprägt wie sie durch eine Ansiedlung in der Innenstadt erreicht werden könnten.

Als Standorte für eine solche Entwicklung bieten sich zunächst die Flächen des Dorma-Centers (sowie der südlich angrenzenden Parkplätze) an. Unter Berücksichtigung einer guten Anfahrbarkeit für den Anlieferverkehr ist die Fläche ausreichend dimensioniert, um einen Einzelhandelsbetrieb und zugehörige Pkw-Stellplätze zu errichten. Unklar ist derzeit, welche Entwicklung der Fläche durch den Eigentümer des Dorma-Centers vorgesehen ist. Der Gutachter stuft die Fläche als derzeit mindergenutzt ein; sie bietet aber bestmögliche Entwicklungsimpulse für die Innenstadt, sodass empfohlen wird, eine Aufwertung in Abstimmung mit dem Eigentümer zu initiieren.

Auch die beiden weiteren Entwicklungsflächen, die innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs liegen, sollten für eine handelswirtschaftliche Umstrukturierung (Passage Am Kappesberg) oder erstmalige handelswirtschaftliche Nutzung (nördlich des Kirchengeländes St. Michael) geprüft werden. Auch hier sollte die Etablierung von größeren zusammenhängenden Flächen für Magnetbetriebe im Fokus stehen, die dann eine Frequenzstärkung der Innenstadt insgesamt mit sich bringen. Als Betriebstypen kommen unter Berücksichtigung der errechneten handelswirtschaftlichen Entwicklungsspielräume insbesondere ein weiterer Lebensmittel-SB-Betrieb (zusätzlich zur Entwicklung auf dem Gelände des Dorma-Centers), ein Drogeriemarkt und ein Bekleidungsfachmarkt in Frage.

Der ebenfalls in die Betrachtung einbezogene Standort des Parkhauses Nettergasse sollte im Vergleich mit den vorgenannten Flächen nur mit abgestufter Priorität hinsichtlich einer künftigen Einzelhandelsnutzung thematisiert werden. Der Standort käme als Ersatzfläche für die aufgezeigten Magnetbetriebe in Betracht, fügt sich aber nicht gleichermaßen in die bestehende Nutzungsstruktur ein.

Neben der Einzelhandelsentwicklung auf den thematisierten Flächen ergeben sich durch die genannten Leerstände innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ansiedlungs- und Ergänzungspotenziale für Einzelhandel. Geeignet sind diese grundsätzlich für alle Branchen, insbesondere für klassische Innenstadtsortimente (z. B. Bekleidung/Schuhe/Schmuck) und die Branchen, die bislang in Dormagen über eine geringe Ausstattung verfügen, hier in erster Linie Blumen/Zoobedarf, Bücher/ Schreibwaren/Büro und Sport/Spiel/Freizeit.

Auch die (zwischenzeitliche) Nutzung von Einzelhandelslokalen durch sonstige gewerbliche Komplementärnutzungen eignet sich gegenüber einer Leerstandssituation zur Aufwertung der Dormagener Innenstadt.

In städtebaulicher Hinsicht sollte neben dem Standort Dorma-Center auch der südliche Abschnitt der Kölner Straße Aufmerksamkeit genießen. Sowohl nutzungsstrukturell als auch immobilienwirtschaftlich werden hier gegenüber dem mittleren/nördlichen Bereich der Kölner Straße Defizite erkannt.

Um den innerstädtischen Einzelhandel zu unterstützen und den Gesamtstandort zu attraktivieren, bietet sich zudem u. a. das Instrument der sonntäglichen Sonderöffnungen an. Die zuvor genannten Defizite bieten hier Anknüpfungspunkte, verkaufsoffene Sonntage mit der Zielsetzung Erhalt, Stärkung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des Ladenöffnungsgesetzes NRW zu begründen.

4.2.2 Nahversorgungszentrum Hackenbroich

Das Nahversorgungszentrum Hackenbroich befindet sich im gleichnamigen und südlichsten statistischen Bezirk der Stadt Dormagen. Hackenbroich grenzt an die Stadt Köln und wird durch die räumliche Nähe zum östlich der Autobahn 57 situierten Chempark sowie auf der anderen Seite durch den angrenzenden Wald Chorbusch geprägt. Das Nahversorgungszentrum befindet sich im Süden des Siedlungsgebiets in Höhe Salm-Reifferscheidt-Allee/Sinnersdorfer Straße.

Die verkehrliche Erreichbarkeit erfolgt innerörtlich maßgeblich über die Hackenbroicher Straße aus nordwestlicher Richtung (Delhoven, Knechtsteden, Straberg) und die Roggendorfer Straße aus nordöstlicher Richtung (Horrem, Innenstadt). Über die Roggendorfer Straße besteht zudem eine direkte Verknüpfung zum südöstlich gelegenen Kölner Stadtteil Roggendorf. Die nächstgelegenen Anschlüsse an die A 57 befinden sich in einer geringen Entfernung vom Siedlungsbereich Hackenbroich: nördlich die Anschlussstelle Dormagen, südlich die Anschlussstelle (Köln-)Worringen.

Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV erfolgt ausschließlich über die Busverbindungen von Stadtbus Dormagen. Hackenbroich verfügt sowohl entlang der Salm-Reifferscheidt-Allee als auch entlang der Dorfstraße/Sinnersdorfer Straße über mehrere Bushaltestellen, die eine ÖPNV-Anbindung an das weitere Stadtgebiet ermöglichen. Für die im Folgenden zu erläuternde Abgrenzung eines Nahversorgungszentrums ist die Bedeutung der Bushaltestelle Hackhauser Straße hervorzuheben. Diese befindet sich im Zentrum der Handelslage und übernimmt damit eine wichtige Verkehrsfunktion für den Teil der Bevölkerung, der seine Einkäufe in Hackenbroich über den ÖPNV tätigt.

Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Hackenbroich bezieht sich auf den kompletten gleichnamigen statistischen Bezirk mit rund 8.610 Einwohnern und zusätzlich den kleinen benachbarten statistischen Bezirk Hackhausen mit ca. 435 Einwohnern. Insgesamt ist somit auf ein Kundenpotenzial von ca. 9.045 Einwohnern hinzuweisen.

Räumliche Abgrenzung und potenzielle Einzelhandelsentwicklungsflächen

Bei der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums wird empfohlen,

- die auf der südlichen Straßenseite der Salm-Reifferscheidt-Allee gelegenen Standorte der Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto ebenso einzubeziehen wie ein sich auf dem östlichen Nachbargrundstück anschließendes Bürogebäude und ein darauf folgendes Grundstück, das bislang ungenutzt ist, nun aber für die Ansiedlung eines Supermarkts zur Diskussion steht,
- die sanierungsbedürftigen Einzelhandelsflächen im Bereich Moselstraße (Ladenzentrum City-Hackenbroich) im Gegensatz zur Abgrenzung aus dem Jahr 2012 nicht in das Nahversorgungszentrum einzubeziehen und auch das westlich angrenzende Parkhaus/Parkdeck nicht zu berücksichtigen,
- die östliche Straßenseite der Sinnersdorfer Straße bis inkl. des nördlich der Ruhrstraße gelegenen Wohn- und Geschäftsgebäudes einzubeziehen, auch wenn diese Lage derzeit nur noch über eingeschränkte Einzelhandelsfunktionen verfügt und eher die Wohnfunktion im Mittelpunkt steht.

Aus der so vorgeschlagenen Abgrenzung resultiert im Bereich der Salm-Reifferscheidt-Allee gegenüber den Aussagen aus dem Vorläuferkonzept im Jahr 2012 eine Neupositionierung: Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Interesses der Stadt Dormagen und der gutachterlich errechneten Entwicklungsspielräume im Lebensmitteleinzelhandel erfolgt eine Ausweitung des zentralen Versorgungsbereichs in östlicher Richtung. Die zur Diskussion stehende Ansiedlung eines Supermarkts würde sowohl in quantitativer als auch qualitativer Hinsicht eine Aufwertung des Versorgungsangebots in Hackenbroich bedeuten.

Parallel dazu werden die Geschäftsflächen des Ladenzentrums City-Hackenbroich nicht mehr in das Nahversorgungszentrum einbezogen. Bereits 2012 wurden hier Sanierungsmaßnahmen thematisiert, um die mehrheitlich leerstehenden Flächen für Neuansiedlungen zu attraktivieren. Diese blieben aus, und die Nutzungsstruktur hat weiterhin an Qualität abgenommen. Es ist anzunehmen, dass für

diese Flächen derzeit keine Nachfrage besteht. Im Sinne des Versorgungsauftrags für Hackenbroich und Hackhausen werden aus Sicht der Gutachter keine weiteren Einzelhandelsflächen für die Ergänzung des Nahversorgungszentrums benötigt.

Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation, Einzelhandelsangebote

Charakteristisch für das Nahversorgungszentrum Hackenbroich südlich der Salm-Reifferscheidt-Allee ist das Nebeneinander aus der kleinteiligen und verkehrsberuhigten Ladenstruktur im „Karree am Kiefernwäldchen“ und den sich westlich anschließenden Standorten der beiden Lebensmittel-SB-Betriebe Aldi und Netto. Auf der östlichen Seite schließt die Nutzungsstruktur derzeit noch mit einem mehrgeschossigen Rundbau ab, der durch Büroeinheiten belegt wird. Zukünftig wird eine daneben liegende, derzeit noch durch dichte Vegetation geprägte Fläche für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und die Einbeziehung in das Nahversorgungszentrum vorgesehen.

Die größten Einzelhandelsanbieter sind folglich die für die Versorgung der Bevölkerung in Hackenbroich und Hackhausen hauptverantwortlichen Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto sowie als weitere größere Betriebseinheit ein KiK-Textildiscounter. Diese werden ergänzt durch einige kleinere Einzelhandelsangebote mit einem Sortimentsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf sowie Dienstleistungsangebote.

Tabelle 14: Einzelhandelsausstattung des Nahversorgungszentrums Hackenbroich nach Bedarfen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Abs.	in %	in m²	in %	in Mio. EUR	in %
Vorwiegend kurzfristiger Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege, Blumen/Zoobedarf)	10	83,3	2.005	80,7	16,0	92,0
Vorwiegend mittelfristiger Bedarf (Bücher/Schreibwaren/Büro, Bekleidung/Schuhe/Schmuck, Sport/Spiel/Freizeit)	2	16,7	490	19,3	1,4	8,0
Vorwiegend langfristiger Bedarf (Elektrowaren, Möbel/Einrichtung, Bau-, Gartenbedarf/Autozubehör)	-	-	-	-	-	-
Summe	**12**	**100,0**	**2.545**	**100,0**	**17,4**	**100,0**

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Die kleinen Geschäftslokale im Bereich Sinnersdorfer Straße/Ruhrstraße werden ebenfalls ausschließlich durch Einzelhandelsbetriebe mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs sowie wenigen ergänzenden Komplementärnutzungen belegt.

Insgesamt sind innerhalb des Nahversorgungszentrums zwölf Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 2.545 m² ansässig. Damit handelt es sich nach der Innenstadt um den zweitgrößten städtebaulich integrierten Versorgungsstandort der Stadt. Perspektivisch ist im Falle der zur Diskussion stehenden Ansiedlung eines Supermarkts von einer Gesamtverkaufsfläche von rund 3.700 bis 3.800 m² auszugehen.

Der Angebotsschwerpunkt ist den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs zuzuordnen, und hier maßgeblich der Branche Nahrungs- und Genussmittel. Ein Anteil an allen Betrieben des Nahversorgungszentrums von rund 67 %, an der Gesamtverkaufsfläche von ca. 77 % und am Einzelhandelsumsatz von etwa 84 % dokumentiert die hohe Nahversorgungsrelevanz der Versorgungslage.

Tabelle 15: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Hackenbroich

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen
Publikumswirksame Dienstleistungen	4
Ämter, Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen	0
Banken, Versicherungen u. Ä., freiberufliche Dienstleistungen	6
Bildung, Schule, KiTA etc.	0
Medizin, Gesundheitseinrichtungen	1
Kultur/Freizeit	0
Gastronomie/Hotellerie	4
Summe	**15**

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Ergänzt wird die Versorgungsbedeutung des Einzelhandels durch insgesamt 15 Komplementärnutzungen, vornehmlich aus dem Bereich der Dienstleistungen mit einer häufigen Frequentierung.

Darüber hinaus ist innerhalb der Abgrenzung auf drei leerstehende Ladenlokale hinzuweisen, sodass sich eine rechnerische Leerstandsquote in Bezug auf alle gewerblichen Ladenlokale in den Erdgeschossen des Nahversorgungszentrums von 10 % errechnet.

Hier ist anzufügen, dass sich zahlreiche Leerstände in dem ehemals innerhalb des Nahversorgungszentrums gelegenen Ladenzentrum City-Hackenbroich an der Moselstraße befinden. Diese werden statistisch nicht mehr dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet, sind städtebaulich jedoch in diesem Zusammenhang von Bedeutung.

Insgesamt ist für den betrachteten Bereich jedoch erkennbar, dass erfolgte Aufwertungsmaßnahmen verschiedener Art zu einer Attraktivierung beitragen. Dies betrifft eine (Fassaden-) Sanierung von Wohngebäuden und Grundstücken entlang der Sinnersdorfer Straße, aus handelswirtschaftlicher Sicht eine Renovierung der Aldi-Filiale mit Anpassung an das heutige Corporate Design sowie städtebauliche Maßnahmen.

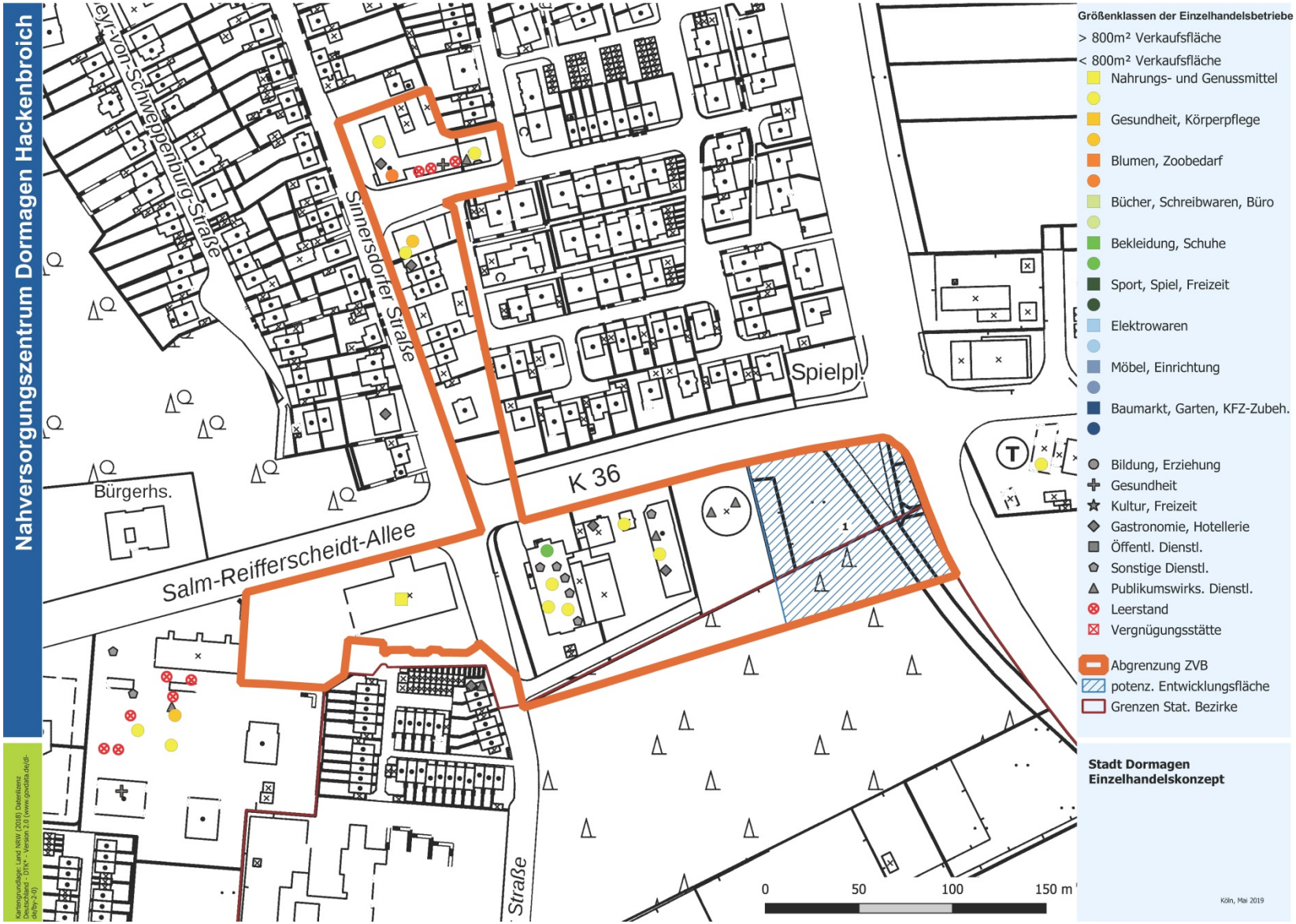
Stärken-Schwächen-Profil

In der Gesamtbetrachtung sind folgende Stärken und Schwächen des Nahversorgungszentrums Hackenbroich zusammenzufassen:

+ Zwei Lebensmitteldiscounter ansässig
+ Konkretes Ansiedlungsinteresse durch einen Lebensmittelvollsortimenter
+ Ausreichende Einwohnerzahl in den statistischen Bezirken Hackenbroich und Hackhausen, die dem Verflechtungsbereich des Nahversorgungszentrums zugeordnet werden
+ Ergänzung kleinteiliger Versorgungslage durch großflächige Versorgungsangebote
+ Sortimente orientieren sich an der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums
+ Etablierter Einkaufsstandort
+ Gute verkehrliche Erreichbarkeit
+ Arrondierung des Einzelhandels durch Komplementärfunktion, hauptsächlich zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs
+ Attraktivierungsmaßnahmen an den Immobilien sowie im öffentlichen Raum erkennbar

- Leerstandssituation innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und in dessen direktem Umfeld
- Städtebauliche/immobilienwirtschaftliche Defizite im Umfeld

Abbildung 20: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Hackenbroich



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Anlage 8 zu VL 9/2366

Abbildung 21: Aldi in Hackenbroich

Abbildung 22: Karree am Kiefernwäldchen

Handlungsempfehlungen

Folgende Handlungsempfehlungen werden unterbreitet:

Mit der derzeit diskutierten Ansiedlungsplanung eines Lebensmittelvollsortimenters würde eine der Empfehlungen aus dem Vorläuferkonzept im Jahr 2012 umgesetzt. Die Nahversorgungssituation würde dadurch eine deutliche Aufwertung erfahren.

Das Ladenzentrum City-Hackenbroich wird nicht mehr dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Dadurch wird nicht ausgeschlossen, dass die bestehenden leerstehenden Ladenlokale auch durch kleinflächige Einzelhandelsnutzungen wiederbelegt werden, es wird jedoch erkannt, dass offensichtlich weder Bedarf der Bevölkerung noch Investoreninteresse besteht, an diesem Standort weitere Einzelhandelsflächen innerhalb des Nahversorgungszentrums zu etablieren – beispielsweise wie ehemalig empfohlen durch eine umfassende immobilienwirtschaftliche Umstrukturierung und Neuordnung. Dies ist nicht vorgesehen und die aktuellen immobilienwirtschaftlichen Voraussetzungen, insbesondere für großflächige Einzelhandelsbetriebe, sind nicht geeignet.

Dennoch beeinflussen die städtebaulichen Missstände das gesamte Standortumfeld innerhalb des Nahversorgungszentrums, sodass die Aufwertungsempfehlungen aus dem Vorläuferkonzept– unabhängig von der geplanten Nutzungsstruktur – aufrechterhalten werden.

Auch im Bereich Sinnersdorfer Straße/Ruhrstraße sind Leerstands-Tendenzen erkennbar, deren Verstetigung verhindert werden sollte. Auf eine Einbeziehung in das Nahversorgungszentrum sollte jedoch auch hier verzichtet werden.

Tabelle 16: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Hackenbroich als Nahversorgungszentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftlicher Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	**BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08**	Städtebaulich integrierte Lage, von der Wohnbevölkerung gut zu erreichen	Städtebaulich integrierte Lage innerhalb des gleichnamigen statistischen Bezirks	√
Verflechtungsbereich	**OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05.**	Kleiner Einzugsbereich, i. d. R. bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleine Orte	Statistische Bezirke Hackenbroich und Hackhausen mit insgesamt rund 9.045 Einwohnern	√
ÖPNV-Anbindung	**BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08**	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltepunkte liegen innerhalb des Nahversorgungszentrums sowie des Weiteren im direkten Umfeld vor (Bus)	√
Struktur + Dichte Einzelhandel	**Kuschnerus 2018: 100 f.**	Nutzungen, die eine praktisch umfassende Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs gewährleisten, ergänzt durch einzelne Waren des mittelfristigen Bedarfs. Unverzichtbar: Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter	Zwei Lebensmitteldiscounter, ergänzt durch weitere vornehmlich nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebote, Planung für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters	√
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	**Kuschnerus 2018: 100 f. und OVG NRW, Urt. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07**	Die Nahversorgung ergänzende/unterstützende Komplementärnutzungen (Bank, Post, Reinigung, Gastronomie u. a. m.)	Begrenztes Angebot an Komplementärnutzungen vorhanden, vornehmlich für die Deckung des kurzfristigen Bedarfs	√
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	**OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/11 NE)**	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Die vorhandenen Einzelhandelsangebote sichern auch perspektivisch die Versorgung der Bevölkerung im Verflechtungsbereich, weitere Aufwertung durch Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters möglich	√

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Anlage 8 zu VL 9/2366

4.2.3 Nahversorgungszentrum Horrem

Das Nahversorgungszentrum Horrem befindet sich im gleichnamigen statistischen Bezirk der Stadt Dormagen, der sich nordwestlich an die Innenstadt Dormagens anschließt. Der nördliche Teil Horrems ist Siedlungsgebiet und Standort der im Folgenden für die Abgrenzung eines Nahversorgungszentrums empfohlenen Versorgungslage, der südliche Teil wird fast vollständig durch das Gewerbegebiet TOP West gebildet, das als Standort einiger großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Kapitel 6 (Sonstige Standorte) thematisiert wird.

Horrem – hier der nördliche, durch Wohnbebauung und eine gewachsene Versorgungsstruktur geprägte Bereich – verfügt über eine verkehrsinfrastrukturelle Sonderrolle in Dormagen. Hier befindet sich der S-Bahnhof Dormagen; nicht wie andernorts üblich im Zentrum einer Innenstadt. Angefahren wird der Bahnhof von den Regionalzügen RE 6 zwischen Köln/Bonn Flughafen, Köln, Neuss, Düsseldorf und Minden sowie RE 7 zwischen Krefeld, Neuss, Köln, Wuppertal, Hagen, Hamm, Münster und Rheine. Darüber hinaus hält die Stadtbahnlinie S 11 zwischen dem Düsseldorfer Flughafen, Düsseldorf, Köln und Bergisch Gladbach in Horrem.

Diese schienengebundene Erreichbarkeit wird durch die Positionierung des Busbahnhofs unmittelbar anschließend an den S-Bahnhof ergänzt. So wird Horrem von den meisten in der Stadt Dormagen verkehrenden Buslinien angefahren, und eine Erreichbarkeit wird aus allen Siedlungsbereichen der Stadt gewährleistet.

Auch mittels des MIV liegt für Horrem eine hervorragende Erreichbarkeit vor: Die beiden unterschiedenen Teilbereiche Horrems werden durch die Provinzialstraße getrennt, die als Teilabschnitt der L 280 eine Erreichbarkeit aus der Innenstadt einerseits und den westlich gelegenen Siedlungsbereichen (insbesondere Delhoven) andererseits ermöglicht. In Horrem ist über die Provinzialstraße zudem die Anschlussstelle Dormagen der A 57 anzufahren, die als regionale Nord-Süd-Verbindung fungiert.

Weitere für die Erreichbarkeit Horrems bedeutsame Verkehrsachsen sind die Horremer Straße (K 12) zwischen Straberg, Horrem und Stadt Zons sowie die Bundesstraße 9, die parallel zur Autobahn die innerörtlichen Nord-Süd-Verkehre ermöglicht.

Die für die Abgrenzung eines Nahversorgungszentrums empfohlene Versorgungslage befindet sich im Siedlungskern Horrems im Bereich Knechtstedener Straße, Heesenstraße und Dormagen Bahnhof. Die Trassenführung der Bahnschiene stellt bislang eine Zäsur innerhalb der Versorgungslage dar, die zukünftig eine städtebauliche Aufwertung erfahren soll.

Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums bezieht sich auf die Bevölkerung des gleichnamigen statistischen Bezirks mit rund 9.250 Einwohnern.

Räumliche Abgrenzung und potenzielle Einzelhandelsentwicklungsflächen

Folgende Lage wird zur Abgrenzung als Nahversorgungszentrum empfohlen:

Den östlichen Auftakt bilden die unmittelbar am Bahnhof Horrem positionierten Einzelhandelsbetriebe, insbesondere eine Filiale des Lebensmitteldiscounters Netto. Im Unterschied zur ehemals abgegrenzten Lage sollte auf die weitere Einbeziehung der Flächen am Willy-Brandt-Platz verzichtet werden. Einer Ausweitung von Einzelhandelsbetrieben in östliche Richtung soll so entgegengewirkt werden, um die gewachsene Versorgungslage westlich des Bahnhofs nicht einem vermehrten Wettbewerbsdruck auszusetzen.

Westlich des Bahnhofs umfasst die vorgeschlagene Abgrenzung die beidseits der Knechtstedener Straße anliegenden Parzellen; diese erfährt so im Gegensatz zum bisherigen zentralen Versorgungsbereich eine leichte Ausweitung. Hintergrund sind derzeitige Planungen zur Aufwertung des Eingangsbereichs des Bahnhofs aus Richtung der Knechtstedener Straße im Rahmen des Programms Soziale Stadt. Die nachfolgend dargestellte Projektskizze macht deutlich, dass die Knechtstedener Straße in diesem Bereich einen platzähnlichen Charakter erhalten soll, was durch die vorgeschlagene Abgrenzung des Nahversorgungszentrums aufgegriffen wird.

Abbildung 23: Skizze zur Aufwertung des Dormagener Bahnhofs im Bereich Knechtstedener Straße

Quelle: Ingenieurbüro RaumPlan Aachen

In Richtung Westen folgt die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums der Knechtstedener Straße. Auf der nördlichen Straßenseite weisen die anliegenden Parzellen/Immobilien mehrheitlich eine schmale Front zur Straße, jedoch relativ tiefe Grundstücke im rückwärtigen Bereich auf. Diese Grundstückstiefen werden ebenso innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs berücksichtigt wie die im rückwärtigen Bereich der katholischen Kirche liegenden Flächen mit dem Bürgerhaus „Haus für Horrem“. Diese Einrichtungen übernehmen heute zentrenprägende Funktionen, und ihre Flächen sollten im Falle städtebaulicher Umstrukturierungen auch im Sinne einer Einzelhandelsentwicklung zur Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs untersucht werden. Ebenfalls innerhalb der empfohlenen Abgrenzung gelegen ist eine in der jüngeren Vergangenheit städtebaulich aufgewertete Fläche im Bereich Weilergasse/Weilerstraße, die der Aufenthaltsfunktion gewidmet ist und einen kleinen Spielplatz beheimatet.

Auch auf der südlichen Seite der Knechtstedener Straße erfolgt in Richtung der Heesenstraße eine Ausweitung des zentralen Versorgungsbereichs, die grundsätzlich Entwicklungsmöglichkeiten für Einzelhandel eröffnet.

Eine Rücknahme der ehemaligen Abgrenzung wird westlich der Heesenstraße empfohlen; auf der nördlichen Straßenseite umfasst diese nur die ersten Geschäftshäuser in Sichtbeziehung zur Kreuzung, südlich wird der derzeitige Standort eines Supermarkts mit den benachbarten kleinteiligen gewerblichen Nutzungsstrukturen entlang von Knechtstedener Straße und Heesenstraße in das Nahversorgungszentrum einbezogen.

Der letztgenannte Standort (Edeka zzgl. kleinteilige benachbarte gewerbliche Nutzungen) wird in Abstimmung mit der Dormagener Stadtverwaltung als potenzieller Entwicklungsstandort dargestellt. Hintergrund ist die derzeit geringe und nicht mehr marktgängige Verkaufsfläche des ansässigen Edeka-Supermarkts und die daraus resultierende Zielsetzung zur Flächenschaffung für einen großen und modernen Supermarkt, der maßstäblich für die Versorgung Horrems dimensioniert ist und die bestehende Angebotsstruktur im abgegrenzten Nahversorgungszentrum unterstützt.

Die Entwicklungsfläche umfasst sowohl städtisches als auch privates Eigentum, sodass nicht von einer kurzfristigen Umsetzung auszugehen ist. Eine entsprechende städtebauliche und immobilienwirt-

schaftliche Umstrukturierung würde die Versorgungssituation und auch die Tragfähigkeit der kleinteiligen Nutzungsstruktur im Umfeld jedoch maßgeblich stärken.

In diesem Zusammenhang ist auf eine weitere Standortdiskussion zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters zu verweisen. Südlich der nun vorgeschlagenen Abgrenzung im Kreuzungsbereich von Knechtstedener Straße und Am Rübenweg steht die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters zur Debatte. Derzeit wird die Fläche durch ein Fitnessstudio belegt. Aus Sicht der Gutachter würde sich diese Entwicklung nicht zur Stärkung der Versorgung der Horremer Bevölkerung und des Nahversorgungszentrums eignen. Zu erwarten wäre eine starke Einkaufsorientierung auf die Betriebe im Bahnhofsumfeld (Netto und Planstandort Lebensmitteldiscounter), während die Kundenfrequenzen an den Standorten Heesenstraße und Knechtstedener Straße geringer werden dürften. Wichtig ist vielmehr die Etablierung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters in Ergänzung des Lebensmitteldiscounters am Bahnhof an einem Standort, der die Nutzungsstruktur entlang der gewachsenen Versorgungslage in der Knechtstedener Straße stärkt. Diese Planungsprämisse wird durch die dargestellte Entwicklung am bisherigen Standort von Edeka unterstützt, würde hingegen durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im bisherigen Fitnessstudio tendenziell konterkariert. Für die Erweiterungsmöglichkeiten spricht darüber hinaus, dass sich die rückwärtigen Flächen, die für eine Erweiterung in Betracht kommen, in städtischem Eigentum befinden und somit kurzfristig zur Verfügung stehen könnten.

Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation, Einzelhandelsangebote

Ausgangspunkt der Versorgunglage in Horrem ist die Knechtstedener Straße, die durch ihren Straßenquerschnitt, in Teilen durch die Straßenpflasterung und durch die anliegende Bebauung ein charakteristisches Alleinstellungsmerkmal besitzt. Nutzungsstrukturell werden die Geschäftslokale jedoch mittlerweile nur noch durch Komplementärnutzungen belegt, weil die Flächenvoraussetzungen des Einzelhandels nicht mehr erfüllt werden können und insbesondere die Kundenfrequenzen nicht ausreichend sind.

Durch eine „Polbildung“ sollte diese Situation künftig aufgewertet werden. Hierzu eignen sich einerseits die städtebaulichen Maßnahmen, die im Bereich Weiler Straße/Weilergasse bereits zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität beigetragen haben und am westlichen Eingang des Bahnhofs – in Kenntnis der vorliegenden Planungsskizzen – zu einer erheblichen Attraktivierung des öffentlichen Raums führen. Andererseits soll durch die Umstrukturierung der Supermarkt-Fläche die Kombination eines leistungsfähigen Lebensmittelvollsortimenters und eines bereits etablierten und marktgerechten Lebensmitteldiscounters in engem räumlichem Zusammenhang erreicht werden.

Abbildung 24: Edeka in Horrem

Abbildung 25: Knechtstedener Straße

Das städtebauliche Umfeld der Versorgungslage wird intensiv durch verdichtete Wohnnutzungen geprägt. Insbesondere der südliche Siedlungsbereich in Richtung Provinzialstraße weist dabei mehrgeschossigen Wohnungsbau auf. Auch hier werden durch Maßnahmen des Programms Soziale

Stadt städtebauliche Aufwertungen erwartet, die zu einer Attraktivierung des Nahversorgungszentrums beitragen können.

Insgesamt sind derzeit innerhalb des Nahversorgungszentrums nur fünf Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.375 m² ansässig. Alle Betriebe bedienen Angebote des kurzfristigen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel. Es handelt sich um die angesprochenen Anbieter Edeka und Netto, ergänzt von zwei Bäckereien und einem Kiosk.

Die Zielsetzung ist es, durch die Umstrukturierung des Supermarkt-Standorts eine Ausweitung der Gesamtverkaufsfläche um rund 700 m² bis 800 m² auf im Ergebnis rund 1.200 m² bis 1.300 m² zu erreichen. Damit würde auch die Ausstattung der Versorgungslage ein angemessenes Niveau erhalten.

Tabelle 17: Einzelhandelsausstattung des Nahversorgungszentrums Horrem nach Bedarfen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Abs.	in %	in m²	in %	in Mio. EUR	in %
Vorwiegend kurzfristiger Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege, Blumen/Zoobedarf)	5	100,0	1.375	100,0	6,3	100,0
Vorwiegend mittelfristiger Bedarf (Bücher/Schreibwaren/Büro, Bekleidung/Schuhe/Schmuck, Sport/Spiel/Freizeit)	-	-	-	-	-	-
Vorwiegend langfristiger Bedarf (Elektrowaren, Möbel/Einrichtung, Bau-, Gartenbedarf/Autozubehör)	-	-	-	-	-	-
Summe	**5**	**100,0**	**1.375**	**100,0**	**6,3**	**100,0**

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Gegenüber einem derzeit geringen Einzelhandelsbestand ist in Horrem auf eine Vielzahl von zentrenprägenden Komplementärnutzungen hinzuweisen. Bei den insgesamt 30 Anbietern fällt neben den publikumswirksamen Dienstleistern eine gute Ausstattung mit medizinischen, kirchlich-kulturellen und gastronomischen Angeboten auf.

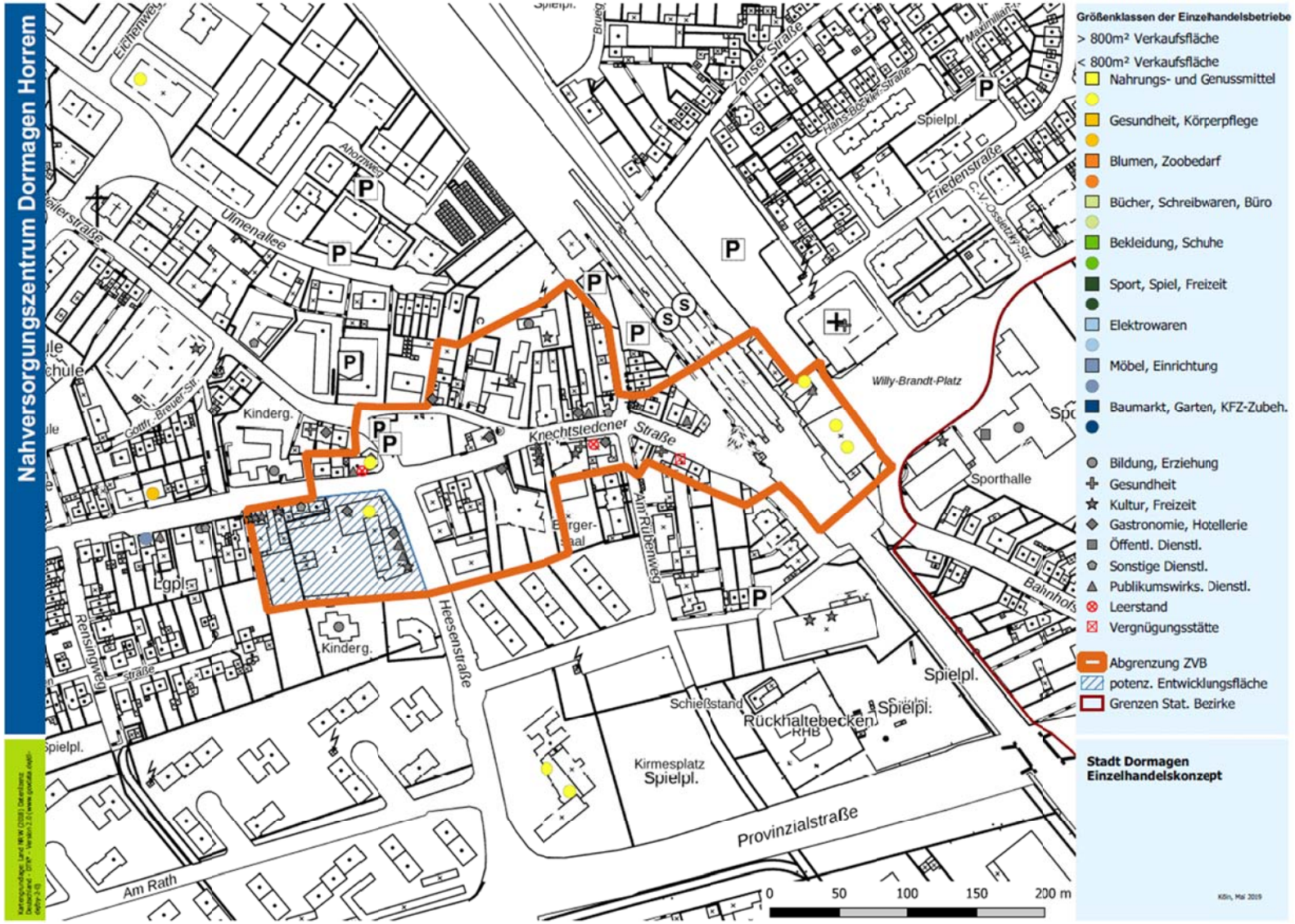
Tabelle 18: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Horrem

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen
Publikumswirksame Dienstleistungen	6
Ämter, Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen	0
Banken, Versicherungen u. Ä., freiberufliche Dienstleistungen	2
Bildung, Schule, KiTA etc.	1
Medizin, Gesundheitseinrichtungen	4
Kultur/Freizeit	9
Gastronomie/Hotellerie	8
Summe	**30**

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Darüber hinaus ist innerhalb der Abgrenzung derzeit auf zwei leerstehende Ladenlokale hinzuweisen, sodass sich eine rechnerische Leerstandsquote in Bezug auf alle gewerblichen Ladenlokale in den Erdgeschossen des Nahversorgungszentrums von 5 % errechnet. Allerdings befinden sich entlang der Knechtstedener Straße auch hier nicht erfasste Wohnnutzungen im Erdgeschoss, die eine zusammenhängende gewerbliche Nutzungsqualität ebenfalls unterbrechen.

Abbildung 26: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Horrem



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Anlage 8 zu VL 9/2366

Stärken-Schwächen-Profil

In der Gesamtbetrachtung sind folgende Stärken und Schwächen des Nahversorgungszentrums Horrem zusammenzufassen:

+ Zwei Lebensmittel-SB-Betriebe ansässig
+ Fläche zur Erweiterung und Attraktivierung des Supermarkts steht zur Diskussion
+ Ausreichende Einwohnerzahl im statistischen Bezirk Horrem
+ Vorhandene Sortimente orientieren sich an der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums
+ Etablierter Einkaufsstandort
+ Hervorragende verkehrliche Erreichbarkeit mit MIV und ÖPNV
+ Arrondierung des Einzelhandels durch eine Vielzahl von Komplementärfunktionen
+ Weitere öffentliche Infrastruktur im Standortumfeld
+ Städtebauliche Aufwertung des Bahnhofs sowie des Standortumfelds über das Programm Soziale Stadt zu erwarten

- Derzeit insgesamt eingeschränkte Angebotsausstattung des Einzelhandels
- Fläche zur Etablierung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters ist nicht unmittelbar, sondern nur über größere städtebauliche Umstrukturierung zu aktivieren
- Kleinteilige Immobilienstruktur in der Knechtstedener Straße erschwert tragfähige Nutzungen

Handlungsempfehlungen

Die vordringlichste Handlungsempfehlung wird durch die kartografische Darstellung und die Erläuterung der Einzelhandelsentwicklungsfläche am Standort des etablierten Edeka-Supermarkts dokumentiert. Durch diese Maßnahme und die Etablierung eines leistungsfähigen Supermarkts würde eine erhebliche Aufwertung der Versorgungsfunktion und Frequentierung des Nahversorgungszentrums erreicht werden.

Unterstützt durch die Aufwertung des westlichen Bahnhofseingangs sollten Impulse gesetzt werden, die die Fußgänger- und Kundenströme in beide Richtungen über den Bahnhof hinweg unterstützen. Diese Empfehlung war bereits im Vorgängerkonzept formuliert worden und erfährt nun offensichtlich eine Umsetzung.

In Ergänzung dieser übergeordneten Veränderungen gilt es auch die bestehenden kleinen Ladenlokale wieder vermehrt durch Einzelhandelsangebote zu belegen, um einen ausgewogenen und attraktiven nutzungsstrukturellen Mix zu erhalten.

Tabelle 19: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Horrem zur Einstufung als Nahversorgungszentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftlicher Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	**BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08**	Städtebaulich integrierte Lage, von der Wohnbevölkerung gut zu erreichen	Städtebaulich integrierte Lage innerhalb des gleichnamigen statistischen Bezirks	√
Verflechtungsbereich	**OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05.**	Kleiner Einzugsbereich, i. d. R. bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleine Orte	Statistischer Bezirk Horrem mit rund 9.250 Einwohnern	√
ÖPNV-Anbindung	**BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08**	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	Standort des Dormagener Bahnhofs, der sowohl durch den SPNV als auch mehrere Buslinien angebunden wird	√
Struktur + Dichte Einzelhandel	**Kuschnerus 2018: 100 f.**	Nutzungen, die eine praktisch umfassende Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs gewährleisten, ergänzt durch einzelne Waren des mittelfristigen Bedarfs. Unverzichtbar: Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter	Zwei Lebensmittel-SB-Betriebe, ergänzt durch wenige weitere Einzelhandelsangebote, Planung für einen großen Supermarkt sollte initiiert werden, kleinteilige Betriebe könnten folgen	√
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	**Kuschnerus 2018: 100 f. und OVG NRW, Urt. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07**	Die Nahversorgung ergänzende/unterstützende Komplementärnutzungen (Bank, Post, Reinigung, Gastronomie u. a. m.)	Attraktives Angebot an Komplementärnutzungen vorhanden, vornehmlich für die Deckung des kurzfristigen Bedarfs	√
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	**OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/11 NE)**	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Nur durch die Umsetzung der ausgeführten Einzelhandelsentwicklung wird im Zusammenhang mit den umfangreichen städtebaulichen Maßnahmen auch perspektivisch eine Funktionsfähigkeit gegeben sein	√

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Anlage 8 zu VL 9/2366

4.2.4 Nahversorgungszentrum Ückerath

Das Nahversorgungszentrum Ückerath liegt im nördlichen Stadtgebiet Dormagens im gleichnamigen statistischen Bezirk.

Der statistische Bezirk Ückerath ist der westliche Teil eines Siedlungsbands, das sich in östliche Richtung über die statistischen Bezirke Nievenheim und Delrath erstreckt, durch die gewerblich-industrielle Nutzungsstruktur des statistischen Bezirks St. Peter unterbrochen wird und schließlich in Stürzelberg mündet.

In westliche, südliche und nördliche Richtung ist Ückerath dagegen durch ein ländliches bzw. bewaldetes Umfeld geprägt.

Die Hauptverkehrsachse in Ückerath ist die L 35, die den Siedlungskörper als Teilabschnitt in Ückerath von Westen nach Osten quert. So wird Ückerath aus Gohr sowie Nievenheim und Delrath angebunden.

Die innerörtliche Erreichbarkeit wird des Weiteren durch die L 380 und die L 35 gewährleistet, die sich im Zentrum des benachbarten Nievenheim kreuzen und für eine Anbindung Ückeraths aus den übrigen Dormagener Siedlungsbereichen sorgen.

Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV erfolgt ausschließlich mittels der Busverbindungen von Stadtbus Dormagen. Der zentrale Haltepunkt Südstraße befindet sich unmittelbar an der im Folgenden beschriebenen Versorgungslage und wird durch drei alternative regelmäßige Buslinien bedient. Aus den meisten statistischen Bezirken begründen diese eine Anbindung Ückeraths ohne Notwendigkeit eines Umstiegs.

Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Ückerath resultiert einerseits aus der Lage in dem beschriebenen Siedlungsband im nördlichen Stadtgebiet und andererseits aus der peripheren Lage weiterer statistischer Bezirke ohne eigene Einzelhandelsversorgung. So werden neben Ückerath auch die statistischen Bezirke Gohr, Straberg und Nievenheim mit einer Einwohnerschaft von insgesamt rund 13.790 Einwohnern dem Verflechtungsbereich zugeordnet.

Räumliche Abgrenzung und potenzielle Einzelhandelsentwicklungsflächen

Die empfohlene räumliche Abgrenzung eines Nahversorgungszentrums bleibt gegenüber dem Vorgängerkonzept unverändert.

Orientiert an der gewerblichen Nutzungsstruktur wird der Baublock in die Abgrenzung einbezogen, der östlich durch die Heerstraße, südlich durch die Straße In Ückerath und westlich durch Wohngrundstücke sowie die Flächen der Salvatorschule begrenzt werden. Nördlich bildet der Standort eines Edeka-Supermarkts sowie einer Bäckerei den Abschluss der Abgrenzung. Über die beiden Einzelhandelsbetriebe hinaus schließen sich erneut Wohnnutzungen an.

Eine potenzielle Einzelhandelsentwicklungsfläche ist derzeit weder innerhalb der vorgeschlagenen Abgrenzung noch in deren direktem Umfeld zu identifizieren.

Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation, Einzelhandelsangebote

Das Nahversorgungszentrum Ückerath umfasst gegenüber den Nahversorgungszentren Hackenbroich und Horrem eine deutlich kleinere Fläche, obwohl die Zahl der zu versorgenden Einwohner größer ist. Dieser vermeintliche Widerspruch erklärt sich aus der Siedlungsstruktur sowie der Situation und den Entwicklungsperspektiven der weiteren Einzelhandelsstandorte in diesem Raum.

Bei dem Nahversorgungszentrum Ückerath handelt es sich um den einzigen Standort im nördlichen Stadtgebiet, der über eine gewachsene Versorgungsstruktur aus einem großflächigen Lebensmittel-SB-Betrieb und ergänzenden kleinteiligen Angeboten besteht. Hierzu ist anzumerken, dass sich im benachbarten Nievenheim eine ausdifferenziertere kleinteilige gewerbliche Versorgungsstruktur an einem verkehrsstrategisch begünstigten Standort entwickelt hat. Jedoch ist dort kein Lebensmittel-SB-Betrieb ansässig, sodass nur eingeschränkte Versorgungsfunktionen übernommen werden können.

Neben den bereits erwähnten Wohnnutzungen, die den zentralen Versorgungsbereich begrenzen, befinden sich mehrere Schulen und Kindergärten direkt benachbart. Des Weiteren sind in der Straße In Ückerath auch westlich und östlich der abgegrenzten Versorgungslage vereinzelte gewerbliche Nutzungsstrukturen erkennbar.

Bestimmt wird die städtebauliche Struktur des Nahversorgungszentrums durch die Lage eines Edeka-Supermarkts im von der Straße In Ückerath rückwärtigen Bereich, angrenzend zur Heerstraße. Der Supermarkt wird durch einen vorgelagerten und betriebszugehörigen Pkw-Stellplatz sowie die Bebauung in erster Linie von der Straße In Ückerath getrennt. Diese Immobilien wurden in der jüngeren Vergangenheit erneuert/aufgewertet, sind teilweise vom innenliegenden Parkplatz zugänglich und werden von weiteren Einzelhandelsbetrieben belegt, sodass sie Teil des zentralen Versorgungsbereichs sind.

Insgesamt sind derzeit sieben Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 2.090 m² ansässig. Der überwiegende Teil davon wird im Schwerpunkt durch Sortimente des vorwiegend kurzfristigen Bedarfs belegt, sodass der Nahversorgungscharakter der Lage widergespiegelt wird. Neben dem Supermarkt, der als Magnetbetrieb fungiert und einen der größten Lebensmittelvollsortimenter im Stadtgebiet darstellt, ergänzen ein Getränkemarkt, eine Bäckerei, ein Naturkost-Geschäft und ein Blumenladen diese Sortimente.

Tabelle 20: Einzelhandelsausstattung des Nahversorgungszentrums Ückerath nach Bedarfen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Abs.	in %	in m²	in %	in Mio. EUR	in %
Vorwiegend kurzfristiger Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege, Blumen/Zoobedarf)	5	71,4	1.960	93,8	7,4	95,1
Vorwiegend mittelfristiger Bedarf (Bücher/Schreibwaren/Büro, Bekleidung/Schuhe/Schmuck, Sport/Spiel/Freizeit)	2	28,6	130	6,2	0,4	4,9
Vorwiegend langfristiger Bedarf (Elektrowaren, Möbel/Einrichtung, Bau-, Gartenbedarf/Autozubehör)	-	-	-	-	-	-
Summe	**7**	**100,0**	**2.090**	**100,0**	**7,8**	**100,0**

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Das Angebot zweier weiterer kleiner Geschäfte ist dagegen dem überwiegend mittelfristigen Bedarf zuzuordnen, dabei handelt es sich um jeweils einen Anbieter von Bekleidung und einen von Bücher/Schreibwaren/Büro.

Ergänzt wird die Versorgungsbedeutung des Einzelhandels durch insgesamt 14 Komplementärnutzungen, vornehmlich aus dem Bereich der freiberuflichen Dienstleistungen sowie medizinischen/gesundheitsorientierten Angeboten.

Leerstände oder Vergnügungsstätten sind im Nahversorgungszentrum Ückerath derzeit nicht existent.

Tabelle 21: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Ückerath

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen
Publikumswirksame Dienstleistungen	2
Ämter, Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen	0
Banken, Versicherungen u. Ä., freiberufliche Dienstleistungen	7
Bildung, Schule, KiTA etc.	0
Medizin, Gesundheitseinrichtungen	4
Kultur/Freizeit	0
Gastronomie/Hotellerie	1
Summe	**14**

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Abbildung 27: kleinteilige Nutzungen in Ückerath

Abbildung 28: Edeka in Ückerath

Es wird deutlich, dass sich die Angebotssituation des Nahversorgungszentrums seit 2012 nur marginal verändert hat, städtebaulich/immobilienwirtschaftlich hat zudem eine Aufwertung hin zur Straße In Ückerath stattgefunden. Trotz der beengten Angebotssituation und derzeit fehlender räumlicher Entwicklungspotenziale zeigt sich somit die Stabilität und Tragfähigkeit des ansässigen Einzelhandels, die intensiv durch die Magnetfunktionen des Supermarkts geprägt und einen über den statistischen Bezirk hinausgehenden Verflechtungsbereich gestützt wird.

Stärken-Schwächen-Profil

In der Gesamtbetrachtung sind folgende Stärken und Schwächen des Nahversorgungszentrums Ückerath zusammenzufassen:

+ Funktionsfähiger Lebensmittelvollsortimenter ansässig
+ Stabilität der Versorgungslage in den vergangenen Jahren
+ Vergleichsweise großer Verflechtungsraum
+ Die Ausstrahlung unterstützende öffentliche Infrastruktureinrichtungen

- Eingeschränkte Anfahrbarkeit und Einsehbarkeit der rückwärtigen Einkaufslage
- Derzeit keine räumlichen Entwicklungspotenziale
- Geringe Anzahl arrondierender Einzelhandelsbetriebe
- Eingeschränkte Attraktivität der städtebaulichen Situation hinsichtlich einer Aufenthaltsqualität

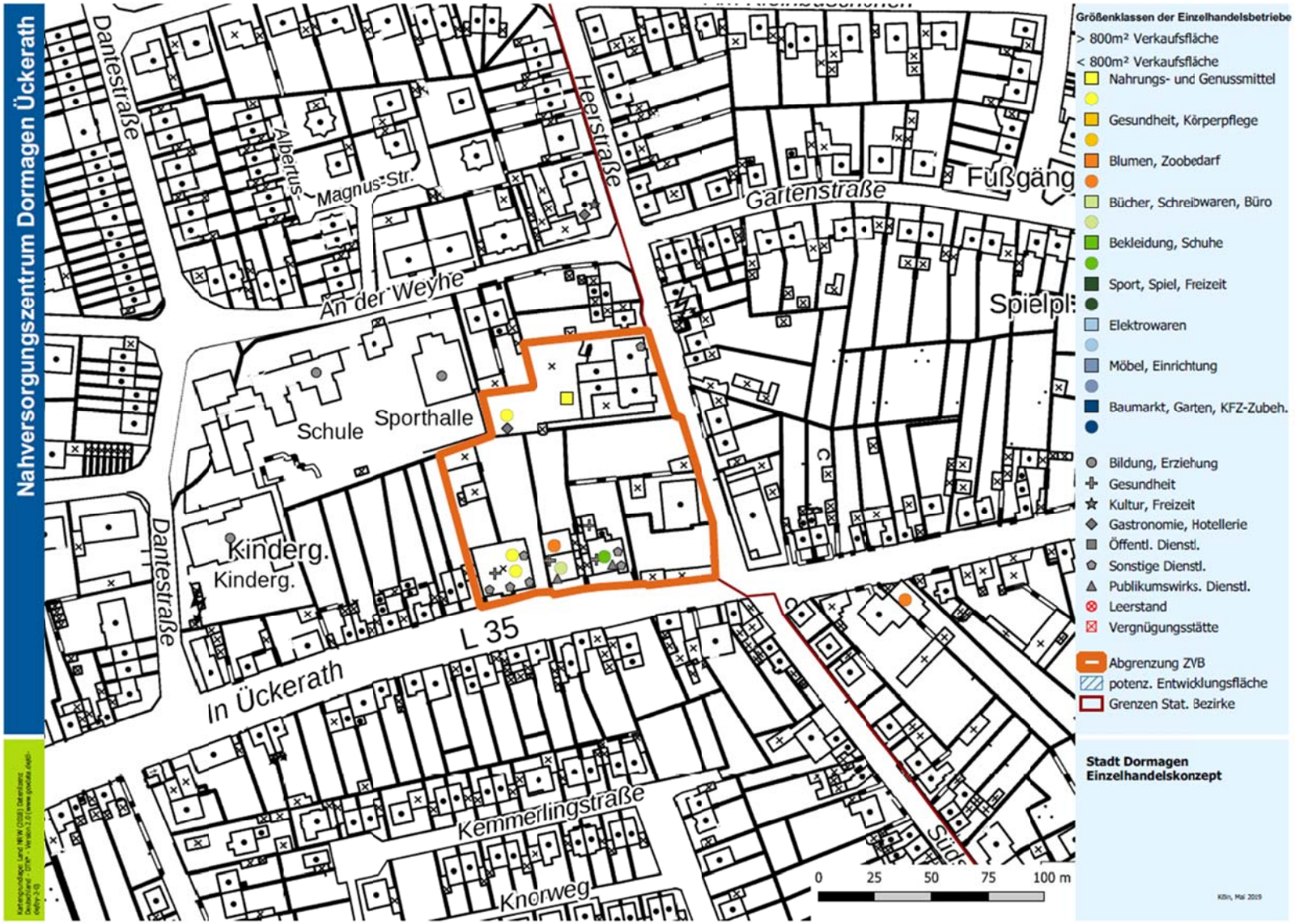
Handlungsempfehlungen

Folgende Handlungsempfehlungen werden unterbreitet:

Die Existenz und Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums in Ückerath resultiert maßgeblich aus der siedlungsstrukturellen Situation im Norden der Stadt Dormagen. Der Standort bietet als einziger eine Kombination aus einem Lebensmittel-SB-Betrieb und einer arrondierenden kleinteiligen gewerblichen Nutzungsstruktur, die eine organisch gewachsene Versorgungslage an einem städtebaulich integrierten Standort bildet.

Jedoch weist das Nahversorgungszentrum insgesamt niedrige Ausstattungskennziffern auf, und Angebotsergänzungen wären grundsätzlich wünschenswert. Die Bebauungsdichte und Nutzungsstruktur im direkten Umfeld lässt eine flächenbezogene Darstellung von Entwicklungsmöglichkeiten allerdings nicht zu. Gleichwohl wird empfohlen, die Grundstücksentwicklungen im Standortumfeld stetig im Hinblick auf potenzielle Erweiterungsflächen zu beobachten.

Abbildung 29: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Ückerath



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Anlage 8 zu VL 9/2366

Tabelle 22: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Ückerath als Nahversorgungszentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftlicher Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	**BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08**	Städtebaulich integrierte Lage, von der Wohnbevölkerung gut zu erreichen	Städtebaulich integrierte Lage in Grenzlage der statistischen Bezirke Ückerath und Nievenheim	√
Verflechtungsbereich	**OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05.**	Kleiner Einzugsbereich, i. d. R. bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleine Orte	Statistische Bezirke Ückerath, Nievenheim, Gohr und Straberg mit insgesamt rund 13.790 Einwohnern	√
ÖPNV-Anbindung	**BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08**	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltepunkte liegen direkt angrenzend sowie im weiteren Umfeld vor (Bus)	√
Struktur + Dichte Einzelhandel	**Kuschnerus 2018: 100 f.**	Nutzungen, die eine praktisch umfassende Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs gewährleisten, ergänzt durch einzelne Waren des mittelfristigen Bedarfs. Unverzichtbar: Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter	Ein Supermarkt, ergänzt durch wenige weitere, vornehmlich nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebote	√
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	**Kuschnerus 2018: 100 f. und OVG NRW, Urt. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07**	Die Nahversorgung ergänzende/unterstützende Komplementärnutzungen (Bank, Post, Reinigung, Gastronomie u. a. m.)	Begrenztes Angebot an Komplementärnutzungen vorhanden, vornehmlich für die Deckung des kurzfristigen Bedarfs, öffentliche Infrastruktur im direkten Umfeld	√
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	**OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/11 NE)**	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Einzelhandelsangebote sichern perspektivisch nur eingeschränkt die Versorgung im Verflechtungsbereich, weitere Ansiedlungen sind bei räumlicher Möglichkeit zu empfehlen	(√)

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Anlage 8 zu VL 9/2366

4.3 Veränderungen der Zentrenhierarchie seit 2012

Während bei der Abgrenzung des letztgenannten Nahversorgungszentrums Ückerath keine Modifizierungen der Abgrenzung oder der Versorgungsfunktion gegenüber den Beschlüssen zum Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012 formuliert wurden, sind bei den übrigen zentralen Versorgungsbereichen geringfügige Änderungen empfehlenswert.

Im Folgenden werden diese kurz zusammengefasst: In der Innenstadt stehen kleineren Ausweitungen der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Reduzierungen an anderer Stelle gegenüber. Die Ausweitungen, die alle im Kontext möglicher Entwicklungsflächen des Einzelhandels dem Hauptzentrum zugeordnet werden, befinden sich einerseits im Bereich Unter den Hecken (Parkplätze südlich des Dorma-Centers sowie im Bereich Am Kappesberg), und andererseits handelt es sich um den Standort des Parkhauses Nettergasse/Ring Center. Demgegenüber stehen Flächenreduzierungen des zentralen Versorgungsbereichs im Süden der Innenstadt: Die Entwicklungsfläche auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik wird – unter dem Vorbehalt der Aussagen des Seveso-III-Gutachtens – etwa halbiert, und östlich angrenzende und durch Wohnen geprägte Grundstücke werden anders als im Vorläuferkonzept ebenfalls nicht mehr dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Einzelhandelsentwicklungen werden hier zukünftig nicht erwartet.

Das Nahversorgungszentrum Hackenbroich wird südlich der Salm-Reifferscheidt-Allee in Richtung Westen ausgeweitet. Hintergrund ist das konkrete Investoreninteresse zur Ansiedlung eines Supermarkts. Aus Sicht der Gutachter erfolgt dadurch eine Aufwertung der Versorgungssituation; im Hinblick auf das Nachfragepotenzial ist die Bereithaltung darüber hinausgehender Entwicklungsflächen nicht notwendig. Folglich wird am westlichen Rand der Lage eine Rücknahme der Abgrenzung um die Flächen des Ladenzentrums City-Hackenbroich und eines Parkhauses/-decks empfohlen. Eine Revitalisierung/Umstrukturierung dieser Flächen für eine großflächige Einzelhandelsnutzung wäre bereits in der Vergangenheit möglich gewesen, wird aber nicht verfolgt, und ist daher nicht wahrscheinlich. Ebenfalls aus der Abgrenzung fällt der Bereich Sinnersdorfer Straße/Ruhrstraße. Die Entwicklungen seit dem Vorläuferkonzept dokumentieren hier eine abnehmende Bedeutung der gewerblichen Nutzungsstruktur.

In Horrem wird eine Verkleinerung des Nahversorgungszentrums empfohlen. Es werden sowohl kleinteilige Parzellenstrukturen im westlichen Bereich (Knechtstedener Straße und Weiler Straße) nicht mehr in der Abgrenzung eingefasst als auch östlich des Bahnhofs der Willy-Brandt-Platz. Eine großzügigere Abgrenzung des Nahversorgungszentrums wird hingegen auf der westlichen Seite des Bahnhofs im Bereich der Knechtstedener Straße berücksichtigt. Dies erfolgt im Kontext dort erfolgter städtebaulicher Aufwertungsmaßnahmen mit dem Programm Soziale Stadt.

Eine gegenüber dem Jahr 2012 andere Einstufung und Bewertung erfolgt darüber hinaus für den Einzelhandelsstandort Am Weißen Stein im statistischen Bezirk Stürzelberg. Bislang wurde die Versorgungslage als Nahversorgungszentrum qualifiziert.

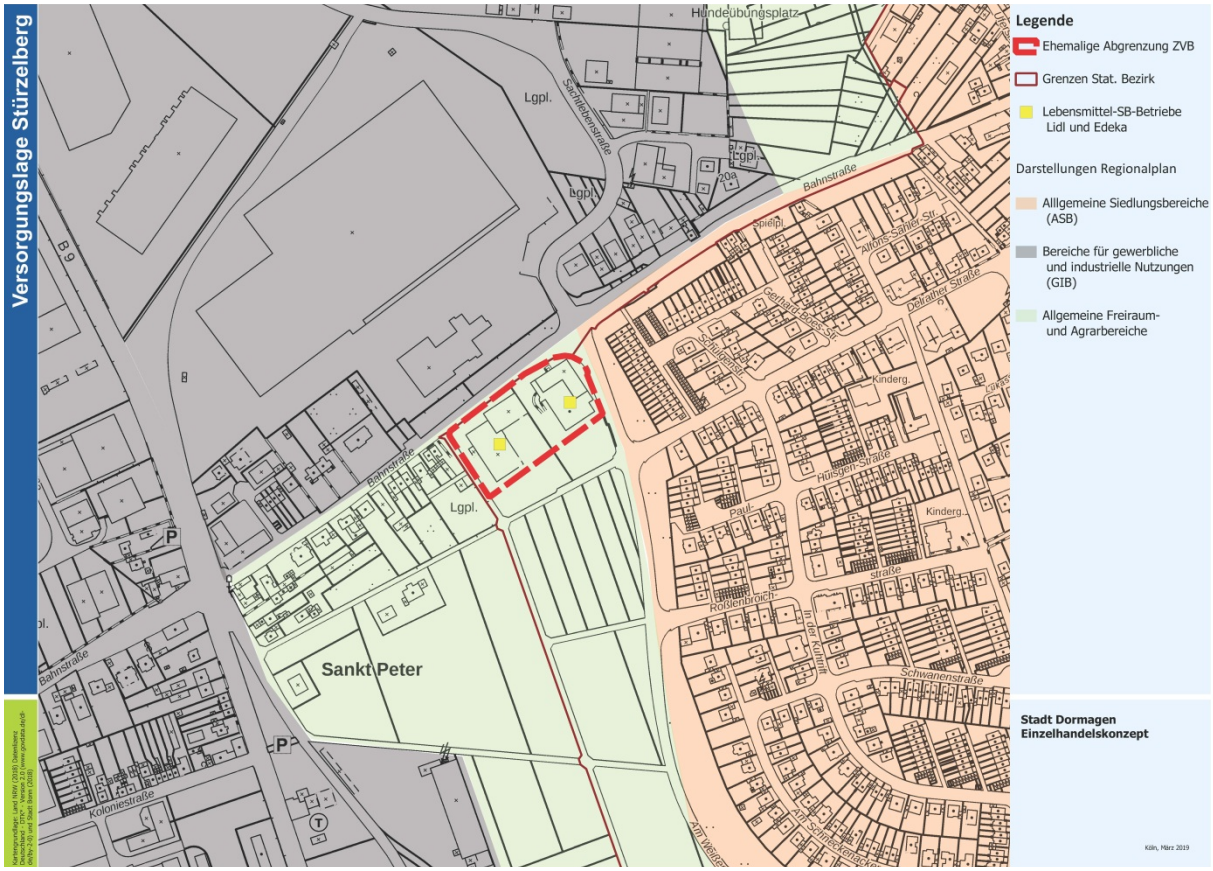
Eine Neubewertung – unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Versorgungssituation, der Rechtsprechung zu Fragen der Einzelhandelsentwicklung und der Ziele und Grundsätze des LEP NRW im Bereich Einzelhandel – kommt zu dem Ergebnis, dass die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht aufrechterhalten werden sollte. Zwar verfügt der Standort über zwei leistungsfähige Lebensmittel-SB-Betriebe und einen kleinteiligen ergänzenden Besatz an Versorgungseinrichtungen, jedoch sprechen folgende Kriterien gegen die Einstufung als Nahversorgungszentrum:

Der Standort ist nicht in die Siedlungsstruktur Stürzelbergs integriert. Zufahrt und Positionierung der Eingänge der beiden ansässigen Lebensmittel-SB-Betriebe weisen vielmehr eine entgegenstehende Orientierung auf. Die beiden Gebäudekörper der Lebensmittel-SB-Betriebe sind baulich von der umgebenden Bebauung abgeschirmt und öffnen sich nur in Richtung der südlich positionierten Parkplätze bzw. den dahinter gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen. Ergänzend zur bestehenden Verkehrsinfrastruktur für den motorisierten Verkehr sind keine für die Fußgängerreichbarkeit aus dem Stürzelberger Siedlungskern unterstützenden Maß-

nahmen getroffen worden, sodass auch hier die Zugänglichkeit des gesamten Geländes ausschließlich über die südlich gelegenen Pkw-Stellplätze erfolgt.

Hinzu kommt, dass die Darstellungen des Regionalplans Düsseldorf die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht unterstützen: Der Standort befindet sich in städtebaulicher Randlage. Deutlich wird dies an der Begrenzung des Allgemeinen Siedlungsbereichs. Auch wenn hier keine parzellenscharfe Linienziehung geltend gemacht werden kann, wird die planerische Intention zur Trennung von Allgemeinen Siedlungsbereichen, Bereichen für gewerbliche/industrielle Nutzungen und Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen deutlich. Der Allgemeine Siedlungsbereich konzentriert sich in Stürzelberg auf die gewachsene Siedlungslage, die im Bereich Biesenbach-/Feldstraße kleinere Versorgungseinrichtungen aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie umfasst. Der Standort des ehemaligen Nahversorgungszentrums ist dagegen tendenziell Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen zugeordnet. Damit würde eine großflächige Einzelhandelsentwicklung – die durch die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche u. a. ermöglicht werden soll – nicht im Einklang mit den raumordnerischen Zielsetzungen des LEPs NRW stehen.

Abbildung 30: Lage des ehemaligen Nahversorgungszentrums Stürzelberg



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass im nordöstlichen Siedlungsbereich Dormagens (Stürzelberg, St. Peter, Stadt Zons) kein Versorgungsdefizit besteht, das beispielsweise durch die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums (und ergänzender Entwicklungsflächen) planerisch behoben werden könnte. Die Ausstattung mit drei Lebensmittel-SB-Betrieben (die beiden angesprochenen Betriebe in Stürzelberg zzgl. eines Supermarkts in Stadt Zons) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 3.230 m² stellen bei einer Bevölkerung in den drei statistischen Bezirken von rund 10.050 Einwohnern vielmehr eine gute Versorgungssituation dar. Ausweitungen werden nicht empfohlen.

Die drei genannten Lebensmittel-SB-Betriebe und ihre spezifische Versorgungsfunktion werden in Kapitel 5 noch einmal im Kontext der gesamtstädtischen Versorgung durch Lebensmittel-SB-Betriebe thematisiert.

4.4 Dormagener Sortimentsliste

Die Ableitung einer ortstypischen Sortimentsliste ist richterlich und wissenschaftlich als Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung anerkannt. Sie dient maßgeblich dazu, die zentralen Versorgungsbereiche in Dormagen dahingehend zu schützen, dass Einzelhandelsentwicklungen mit Sortimenten, die derzeit die Funktionsfähigkeit dieser Lagen sichern (oder zukünftig sichern sollen), außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Nach ständiger Rechtsprechung des OVG NRW *(OVG NRW, Urteil v. 03.06.2002 – 7 a D 92/99.NE, seither ständige Rechtsprechung des OVG NRW*) bedarf es bei der Definition einer ortstypischen – hier der „Dormagener" – Sortimentsliste einer individuellen Betrachtung der jeweiligen Situation. Darüber hinaus sind die Vorgaben der Landesplanung in Anlage 1 zum Ziel 6.5-2 des Landesentwicklungsplans NRW zu beachten. Die dort (folgend) aufgeführten Sortimente sind als Mindeststandard in die Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente zu übernehmen. Die Auflistung dieser zentrenrelevanten Sortimente kann ergänzt, nicht jedoch reduziert werden:

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

Gleichzeitig als zentren- und nahversorgungsrelevant werden durch die Landesplanung zudem eingestuft:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel

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

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

Die mit dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept im Jahr 2012 eingeführte „Dormagener Sortimentsliste" unterscheidet nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind Waren des täglichen Bedarfs, die wohnungsnah angeboten werden sollen. Sie sind aufgrund ihrer Eigenschaften nahezu immer auch als zentrenrelevant einzustufen. Jedoch kommt diesen Sortimenten im Hinblick auf die Gewährleistung einer adäquaten wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge eine besondere Aufgabe zu.
- Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie mit einem geringen Flächenanspruch in Relation zu ihrer Wertschöpfung verbunden sind, viele Besucher anziehen, häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und mehrheitlich ohne Pkw transportiert werden können (sog. Handtaschensortimente). Wei-

terhin tragen sie meist zu einem attraktiven Branchenmix bei und benötigen – sofern sie auf kleinteiliger Fläche angeboten werden – einen Frequenzbringer sowie weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Standortumfeld, um das notwendige Absatzpotenzial zu erreichen.

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

Die vorgeschlagene Fortschreibung der „Dormagener Sortimentsliste“ berücksichtigt neben den landesplanerischen Vorgaben die aktuelle räumliche Angebotssituation und die Entwicklungsperspektive bzw. die Zielsetzungen zur Einzelhandelssteuerung von Sortimenten. Die Bezeichnungen der Sortimente weichen in Teilen von den landesplanerischen Begrifflichkeiten ab und orientieren sich an der detaillierten Erfassung des Dormagener Einzelhandels zur Erarbeitung des vorliegenden Konzepts.

In Tabelle 23 werden alle in Dormagen erfassten Sortimente und Warengruppen aufgelistet und ihre quantitative Präsenz sowohl gesamtstädtisch als auch in Bezug auf das Dormagener Hauptzentrum dargestellt.

Durch die Zuordnung der bereits obligatorisch durch die Landesplanung als zentrenrelevant beurteilten Sortimente wird deutlich, dass in Dormagen neun Sortimente zusätzlich als zentrenrelevant eingestuft werden.

Für die folgenden Sortimente erfolgt dabei eine zusätzliche Zuordnung zu den zentrenrelevanten Sortimenten aufgrund der derzeitigen Angebotssituation:

- Parfümerie/Kosmetik
- Optik/Hörgeräteakustik
- Leuchten
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- Bettwaren

Diese Sortimente werden bereits heute zu großen Anteilen in der Dormagener Innenstadt angeboten und tragen so zum dortigen Branchenmix und zur Versorgungsfunktion des Hauptzentrums bei. Die Anteile, bezogen auf die gesamtstädtischen Ausstattungen liegen zwischen ca. 44 % bei Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör sowie zu rund 95 % bei Optik/Akustik.

Für drei Sortimente wird die Zuordnung zu zentrenrelevanten Sortimenten dagegen nicht durch die derzeitige Angebotssituation hergeleitet, sondern von der angestrebten räumlichen Steuerung des Einzelhandels und der Annahme, dass diese Sortimente zur Funktionsfähigkeit des Dormagener Hauptzentrums beitragen. Dies sind:

- Blumen
- Zeitschriften/Zeitungen
- Kunst/Antiquitäten, Spiegel, Bilder, -rahmen

Die Einstufung als zentrenrelevant erfolgt unter der Zielsetzung, diese Sortimente zukünftig in der Innenstadt zu konzentrieren. Fachmarktansiedlungen oder -erweiterungen außerhalb der Abgrenzung sollen so ausgeschlossen werden. Es wird erwartet, dass eine sortimentsbezogene Erweiterung/Ergänzung der Verkaufsflächen zu einer Stabilisierung der Attraktivität der Innenstadt beiträgt.

Gegenüber der bisher in der Stadt Dormagen beschlossenen und genutzten Sortimentsliste werden somit keine Veränderungen empfohlen.

Tabelle 23: Sortimentsbezogene Verkaufsflächenanteile im Dormagener Hauptzentrum

Sortiment	Verkaufsflächen/-anteile			Begründung der Zentrenrelevanz		
	Stadt Dormagen in m²	im Haupt-zentrum in m²	Anteil im Hauptzent-rum in %	LEP NRW	Angebots-situation	zukünftige Steuerung
***Nahversorgungsrelevante*/Zentrenrelevante Sortimente**						
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke/ Spirituosen/Tabak, Backwaren, Fleischwaren, Reformwaren, sonstig. Lebensmittel)	22.015	1.915	8,7	X		
Körperpflege, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel	2.100	560	26,7	X		
Parfümerie/Kosmetik	875	550	62,9		X	
Pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren, Orthopädie	1.155	720	62,3	X		
Optik, Hörgeräteakustik	550	520	94,5		X	
Blumen, Zimmerpflanzen	895	50	5,6			X
Zeitschriften, Zeitungen	565	125	22,1			X
Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel	1.265	620	49,0	X		
Bücher	570	550	96,5	X		
Bekleidung, Wäsche	9.955	8.445	84,8	X		
Schuhe	2.220	800	36,0	X		
Sportbekleidung, Sportschuhe	1.860	1.335	71,8	X		
Uhren, Schmuck	290	290	100,0	X		
Lederwaren, Taschen, Koffer	605	295	48,8	X		
Freizeit, Spielwaren	1.790	700	39,1	X		
kleinteilige Camping- und Sportartikel	100	100	100,0	X		
Elektrokleingeräte	1.520	480	31,6	X		
Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Telefone, Foto	1.925	420	21,8	X		
Leuchten, Lampen	555	390	70,3		X	
Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires	3.980	2.035	51,1	X		
Haus-, Heimtextilien, Gardinen und -zubehör	2.200	975	44,3		X	
Bettwaren	455	205	45,1		X	
Kunst/Antiquitäten, Spiegel, Bilder, -rahmen	375	55	14,7			X
Nicht zentrenrelevante Sortimente						
Zoobedarf, Tiernahrung	1.575	15	1,0			
Matratzen und Lattenroste	490	0	0,0			
Fahrräder und Zubehör, E-Bikes, Pedelecs	805	0	0,0			
großteilige Sportgeräte und Campingartikel	995	190	19,1			
Musikalien, Waffen, Jagd, Angeln	50	0	0,0			
Elektrogroßgeräte	1.105	115	10,4			
Abgepasste Teppiche/Läufer	330	20	6,1			
Möbel/Küchen	10.965	420	3,8			
Bau- und Heimwerkerbedarf (Eisenwaren, Bodenbeläge, Farben, Tapeten, Sanitär, Kamine, Installationsmaterial, Maschinen, Werkzeuge, Baustoffe/-elemente, Sicht- und Sonnenschutz)	11.170	50	0,5			
Gartenartikel und -geräte, Pflanzgefäße, Pflanzen und Samen Outdoor	5.125	0	0,0			
Auto-/Motorradzubehör	380	0	0,0			
Summe	**90.810**	**22.945**	**25,3**			

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Tabelle 24: Dormagener Sortimentsliste

Warengruppe	nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente (gleichzeitig zentrenrelevant)	zentrenrelevante Einzelhandelssortimente	nicht zentren-/nahversorgungs-relevante Einzelhandelssortimente (nicht abschließend)
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke/Spirituosen/Tabak, Backwaren, Fleischwaren, Reformwaren, sonstig. Lebensmittel)		
Gesundheit, Körperpflege	Körperpflege, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel Parfümerie/Kosmetik Pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren, Orthopädie	Optik, Hörgeräteakustik	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	Blumen/Zimmerpflanzen		Pflanzen und Samen Outdoor, Zoobedarf, Tiernahrung
Bücher, Spiel, und Schreibwaren	Zeitschriften, Zeitungen	Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel Bücher	
Bekleidung, Schuhe, Sport		Bekleidung, Wäsche Schuhe Sportbekleidung, Sportschuhe Uhren, Schmuck Lederwaren, Taschen, Koffer	
Sport, Freizeit, Spiel		Freizeit, Spielwaren kleinteilige Camping- und Sportartikel Sonst. Freizeitbedarf (z. B. Münzen/Briefmarken, Handarbeiten)	großteilige Sportgeräte und Campingartikel Fahrräder und Zubehör, E-Bikes, Pedelecs Musikalien, Waffen, Jagd, Angeln
Elektrowaren		Elektrokleingeräte Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger Telefone, Kommunikation Computer und Zubehör Foto Leuchten, Lampen	Elektrogroßgeräte
Hausrat, Möbel, Einrichtungen		Hausrat Glas, Porzellan, Keramik (GPK) Wohnaccessoires Antiquitäten, Kunst/Kunstgewerbe, Wohnaccessoires Haus-, Heimtextilien, Gardinen und -zubehör Bettwaren Kunst/Antiquitäten, Spiegel, Bilder, -rahmen	Möbel/Küchen, Matratzen und Lattenroste Abgepasste Teppiche, Läufer
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör			Bau- und Heimwerkerbedarf (Eisenwaren, Bodenbeläge, Farben, Tapeten, Sanitär, Kamine, Installationsmaterial, Maschinen, Werkzeuge, Baustoffe/-elemente, Sicht- und Sonnenschutz) Gartenartikel und -geräte, Pflanzgefäße, Auto-/Motorradzubehör (ohne Motorradbekleidung)

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

5 Nahversorgungssituation

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

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

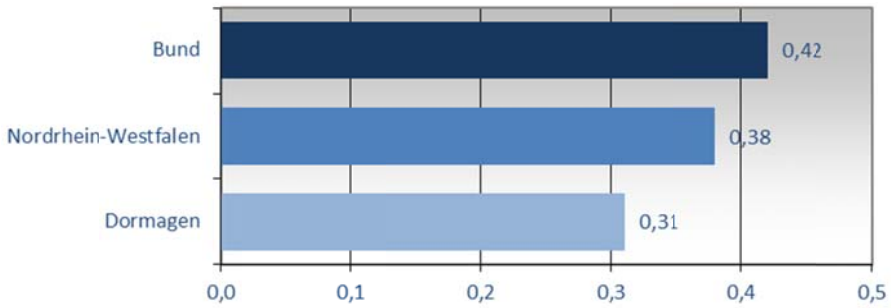
Die Bewertung der Nahversorgungsqualität einer Kommune konzentriert sich im Rahmen der Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auf die Lebensmittelbranche.

Betrachtet man zunächst die Verkaufsflächenausstattung von Lebensmittelbetrieben mit mindestens 400 m² Verkaufsfläche im Verhältnis zur Einwohnerzahl, so ergibt sich für die Stadt Dormagen eine unterdurchschnittliche Versorgungskennziffer. Jedem Einwohner stehen rechnerisch 0,32 m² Verkaufsfläche in Lebensmittelbetrieben mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche zur Verfügung.

Dieser Wert liegt deutlich unter den durch die bulwiengesa AG im Jahr 2015 ermittelten Durchschnittswerten des Bundes sowie aller Bundesländer. In Nordrhein-Westfalen liegt die Ausstattung bei ca. 0,38 m²/Einwohner.

Dieser statistische Wert ermöglicht aber noch keine abschließende Bewertung der Nahversorgungssituation in Dormagen. Hierzu ist vielmehr das Standortnetz der Lebensmittel-SB-Betriebe zu ermitteln und schlussfolgernd festzustellen, welche Wohnstandorte nicht über eine adäquate Nahversorgung verfügen.

Abbildung 31: Verkaufsflächen in Lebensmittelbetrieben >400 m² je Einwohner



Quelle: Daten: bulwiengesa AG 2015 und eigene Ergänzung für Dormagen 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

In Abbildung 32 sind alle Lebensmittel-SB-Betriebe der Stadt Dormagen räumlich verortet. Für jeden Betrieb wurde das Kriterium „fußläufige Erreichbarkeit“ mit einem Radius von ca. 700 m Luftlinie als maximal zumutbare fußläufige Entfernung definiert; dies entspricht ca. 10 bis 15 Gehminuten. Der tatsächliche Zeitaufwand hängt dabei auch vom Alter und dem gesundheitlichen Zustand der Kunden sowie den tatsächlichen Wegebeziehungen ab.

Mit Blick auf die Karte wird zunächst deutlich, dass

- fast alle fußläufigen Einzugsbereiche der Lebensmittel-SB-Betriebe in Dormagen Überschneidungen mit dem Einzugsbereich zumindest eines anderen Lebensmittel-SB-Betriebs aufweisen.
- nur die beiden Standorte von Rewe in Delhoven und Stadt Zons ohne Überschneidung

mit einem anderen Lebensmittel-SB-Betrieb fußläufige Nahversorgungsfunktionen übernehmen,
- einige Dormagener Wohnstandorte nicht über eine adäquate (innerhalb von 700 m erreichbare Lebensmittel-SB-Betriebe) fußläufige Nahversorgung verfügen, insbesondere im westlichen Stadtgebiet).

Umfassende und übergeordnete Nahversorgungsfunktionen übernehmen die Lebensmittel-SB-Betriebe in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen, die durch weitere nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote ergänzt werden und insofern ein meist umfassendes Angebot für den täglichen Bedarf bereitstellen. Dies sind

- im Hauptzentrum Dormagen Innenstadt die beiden Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto,
- im Nahversorgungszentrum Hackenbroich ebenfalls Lebensmitteldiscounter der Marken Aldi und Netto,
- im Nahversorgungszentrum Horrem ein Edeka-Supermarkt sowie eine weitere Filiale von Netto und
- im Nahversorgungszentrum Ückerath ein Edeka-Supermarkt.

Den Lebensmittel-SB-Betrieben in den zentralen Versorgungsbereichen kommt eine hohe Bedeutung für die flächendeckende Grundversorgung im Dormagener Stadtgebiet zu. Dies wird u. a. deutlich durch die Einwohnerzahl innerhalb des definierten Versorgungsradius.

Auch über die zentralen Versorgungsbereiche hinaus können Lebensmittel-SB-Betriebe einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung leisten; diese sind dann auch in ihrer Weiterführung zu schützen.

Deshalb wurden alle Lebensmittel-SB-Betriebe in Dormagen, die Standorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen belegen, in Bezug auf ihre Versorgungsfunktion klassifiziert, und zwar in

- Standorte der wohnungsnahen Versorgung,
- Standorte, deren Einzugsgebiete sich mit den Einzugsgebieten von Lebensmittel-SB-Betrieben innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen überschneiden und die damit ungewünschte Konkurrenzsituationen begründen,
- Standorte an nicht siedlungsintegrierten Standorten ohne städtebauliche und/oder siedlungsstrukturelle Einbindung.

Die Standorte der wohnungsnahen Versorgung sind insbesondere dann im Hinblick auf ihre Weiterführung zu unterstützen, wenn sie einerseits eine hohe Bevölkerungszahl innerhalb des Radius von 700 m aufweisen und zudem Siedlungsbereiche abdecken, die nicht den Einzugsbereichen der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der dort ansässigen Lebensmittelmagnetbetriebe zuzuordnen sind. Grundsätzlich werden auch diese wohnungsnahen Standorte im Baurecht beachtet bzw. unter Schutz gestellt.

So können grundsätzlich auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment neben Standorten innerhalb zentraler Versorgungsbereiche solche Standorte belegen, die zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigen und einer Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung dienen.

Die nicht siedlungsintegrierten Standorte hingegen sind nicht durch das Baurecht geschützt. Einzelhandelsbetriebe an diesen Standorten können insofern Bestandsschutz geltend machen, haben jedoch keine Erweiterungsmöglichkeit. Weitere Ansiedlungen sind planerisch nicht erwünscht.

Wenn sich die fußläufigen Einzugsbereiche der Lebensmittel-SB-Betriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen mit den Einzugsbereichen der Magnetbetriebe von zentralen Versorgungsbereichen überschneiden, geht von diesen Betrieben zwar unter Umständen eine verbesserte fußläufige Versorgungsqualität aus; sie beeinträchtigen aber auch die Marktbedeutung der Lebensmittelmagnetbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen und gefährden damit deren Funktionsfähigkeit. Da das Ziel der Stärkung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche höher bewertet werden sollte als eine flächendeckende Grundversorgung, die mit starken Wettbewerbswirkungen einhergeht, sodass eine Steuerung perspektivisch kaum möglich ist, sollten die Lebensmittel-SB-Betriebe mit überschneidenden Einzugsbereichen in ihrem Bestand gesichert sein, ohne erweitern zu können.

Gleiches gilt für Lebensmittel-SB-Betriebe mit Standorten in einer städtebaulich eindeutig nicht integrierten Lage.

Im Dormagener Stadtgebiet bleiben zunächst drei Anbieter, die in Ergänzung der in zentralen Versorgungsbereichen ansässigen Lebensmittel-SB-Betriebe wichtige Aufgaben der wohnungsnahen Versorgung übernehmen, ohne die Einzugsbereiche der Lebensmittel-Magnetbetriebe in einem zentralen Versorgungsbereich zu tangieren. Dabei handelt es sich um die bereits genannten Standorte von Rewe in Delhoven und Stadt Zons sowie Penny in Delrath.

Für die beiden Anbieter Edeka und Lidl in Stürzelberg gilt, dass sie zwar die fußläufige Versorgung in Stürzelberg sichern, jedoch an einem nicht in die Siedlungsstruktur integrierten Standort liegen. Zudem ist festzuhalten, dass die Kaufkraft der Bevölkerung, die die Betriebe fußläufig erreichen kann, nicht zur Tragfähigkeit beider Betriebe ausreicht. So wäre grundsätzlich nur ein Versorger über die fußläufige Versorgung zu rechtfertigen.

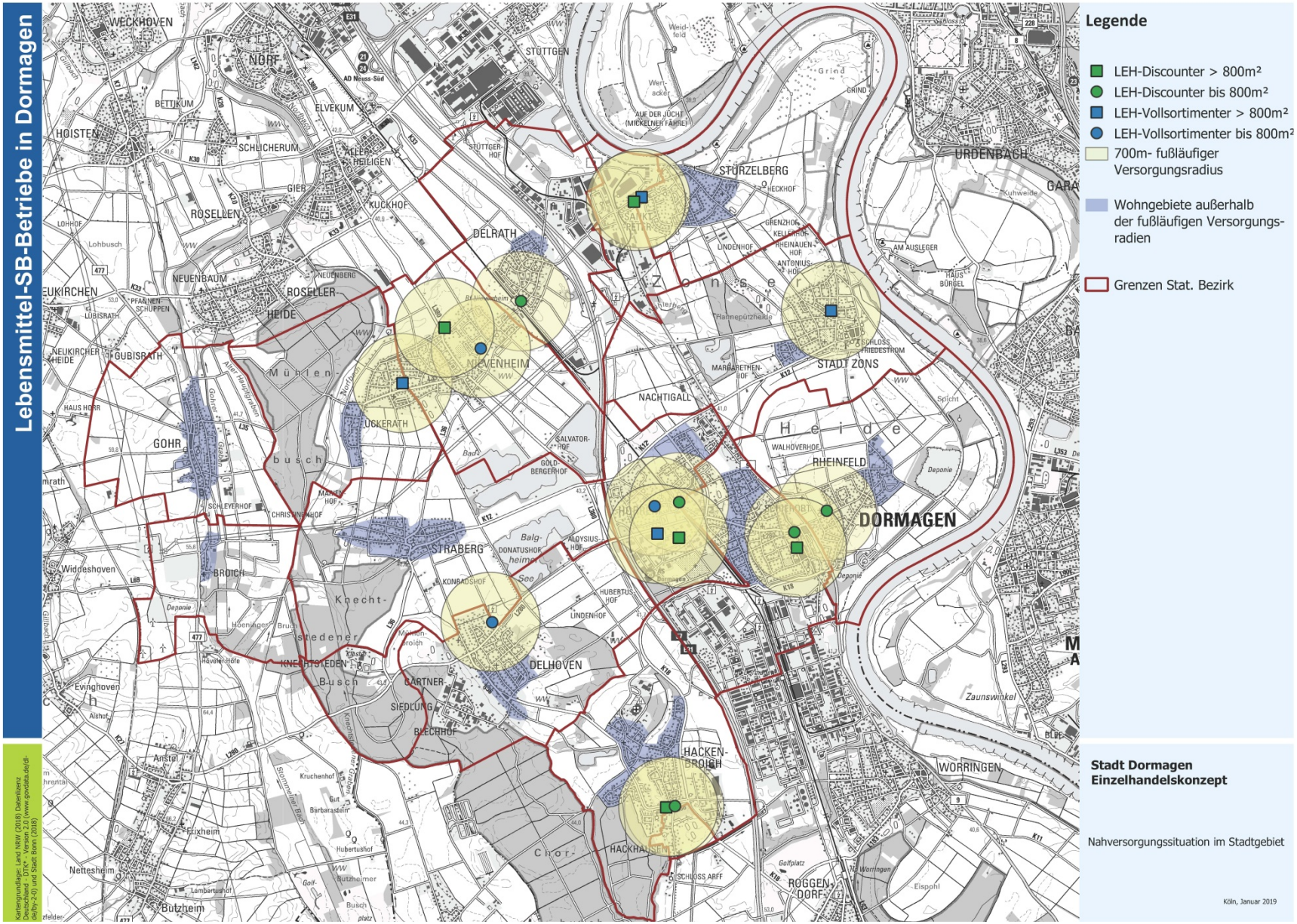
Alle übrigen Lebensmittel-SB-Betriebe konkurrieren entweder mit Lebensmittel-SB-Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen und/oder befinden sich an einem nicht siedlungsintegrierten Standort.

Folgende Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen gelten für die räumliche Steuerung von Lebensmittel-SB-Betrieben bezüglich der Verfolgung der Zielsetzung einer flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung:

- Unabhängig von der getroffenen Einstufung und von der Lage der Lebensmittel-SB-Betriebe haben alle Betriebe baurechtlichen Bestandsschutz.
- Darüber hinaus sind baurechtlich schützenswert nur die Lebensmittel-SB-Betriebe, die zur Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche beitragen und die alleinverantwortlich die wohnungsnahe Versorgung eines bestimmten Einzugsbereichs übernehmen. Für diese Betriebe kommen grundsätzlich auch Verkaufsflächenerweiterungen (z. B. zur Bestandssicherung) in Betracht. Gleiches gilt auch für siedlungsintegrierte Lebensmittel-SB-Betriebe, deren theoretische fußläufige Einzugsbereiche zwar eine Überschneidung mit dem fußläufigen Einzugsbereich eines schützenswerten Standorts aufweisen, jedoch Hinweise darauf vorliegen, dass sich die faktischen fußläufigen Bewegungen nicht überschneiden. Hier sind beispielsweise räumliche Zäsuren und Barrierewirkungen wie Bahnlinien, übergeordnete Verkehrswege, Gewässer, Privatgelände etc. anzuführen. Dieser Fall liegt beispielsweise derzeit für die Erweiterung der im Stadtteil Rheinfeld ansässigen Lidl-Filiale vor. Die tatsächlichen fußläufigen Verflechtungen werden insbesondere durch die Bundesstraße 9 begrenzt, sodass die Überschneidung der Radien mit der Innenstadt nicht maßgeblich ist.
- Für alle übrigen Lebensmittel-SB-Betriebe sollten unter Berücksichtigung der bundesrechtlichen und landesplanerischen Vorgaben maßstäbliche Erweiterungen nur in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgeschlossen werden können und die Erweiterung nachweislich zur Aufrechterhaltung oder Verbesserung der Nahversorgungssituation innerhalb eines bestimmten Siedlungsbereichs beiträgt.
- Ansiedlungen von Lebensmittel-SB-Betrieben außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen sollten nur noch an siedlungsintegrierten Standorten forciert werden, die derzeit über keine adäquate Versorgung verfügen und keine Wettbewerbsintensivierung für die zentralen Versorgungsbereiche hervorrufen. Unter Berücksichtigung des Nachfragepotenzials im fußläufigen Umfeld, das zur Tragfähigkeit des Betriebs benötigt würde, bietet sich in Dormagen derzeit kein Standort für eine solche Entwicklung an.
- Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen sollten unabhängig von bereits ansässigen Betrieben ermöglicht werden, wenn die Auswahl von Mikrostandort und Betriebstyp zur Aufwertung und Attraktivierung des zentralen Versorgungsbereichs beitragen kann und die Dimensionierung maßstäblich zur Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs ist.

Weitere Hinweise zu den Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten von Lebensmittel-SB-Betrieben finden sich in Abschnitt 7.3. Im Rahmen von Ansiedlungsleitlinien erfolgen hier standortbezogene Empfehlungen, differenziert nach der Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs bzw. an siedlungsintegrierten/nicht siedlungsintegrierten Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sowie Aussagen zu den betrieblichen Größenordnungen.

Abbildung 32: Fußläufige Lebensmittelversorgung in Dormagen



Quelle: Kartengrundlage: geoportal.nrw.de, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2019

Anlage 8 zu VL 9/2366

Tabelle 25: Versorgungskennzahlen der Lebensmittelvollsortimenter in Dormagen

Stadtteil	Straße/HNR	Betriebsname	EW innerhalb von 700 m (ca. Werte)	Innerhalb ZVB	Überschneidender Einzugsbereich mit ZVB	nicht siedlungs-integriert	Zusätzlicher Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung
Delhoven	Von Stauffenberg Straße 2	Rewe	2.739				X
Delrath	Wilhelm-Zaun-Straße 64	Penny	3.886				X
Hackenbroich	Ahrweg 1	Aldi Süd	5.534	X			
Hackenbroich	Hackhauser Straße 70	Netto	4.605	X			
Horrem	Heesenstraße 1	Edeka	7.879	X			
Horrem	Willy-Brandt-Platz 3	Netto	6.933	X			
Horrem	Mathias-Giesen-Straße 20	Aldi Süd	4.140			X	
Horrem	Lübecker Straße 1	Hit	4.378			X	
Mitte	Rathausgalerie/ Kölner Straße 96 – 100	Aldi Süd	6.293	X			
Mitte	Kölner Straße 138	Netto	6.521	X			
Nievenheim	Bismarckstraße 59	Edeka	4.824		X		
Nievenheim	An der Sausweide 2	Aldi Süd	4.246		X		
Rheinfeld	Walhovener Straße 30	Lidl	5.123		*		X*
Stadt Zons	Saarwerdenstraße 6	Rewe	4.673				X
Stürzelberg	Am Weißen Stein 1	Edeka	2.231			X	
Stürzelberg	Am Weißen Stein 1	Lidl	2.211			X	
Ückerath	Heerstraße 9 – 11	Edeka	3.573	X			

** Anm.: Ausnahmesituation aufgrund der Zäsur durch die Bundesstraße 9 zwischen der Innenstadt und Rheinfeld*

Quelle: Einwohnerzahlen der Stadt Dormagen nach Melderegister zum 31.12.2018, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

Anlage 8 zu VL 9/2366

6 Sonstige Standorte

In den vorherigen Kapiteln wurden zunächst die Einzelhandelsstandorte thematisiert, die für eine Qualifizierung als zentrale Versorgungsbereiche empfohlen werden, anschließend erfolgte eine Kategorisierung aller Lebensmittel-SB-Betriebe im Stadtgebiet Dormagens im Hinblick auf ihren Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung.

Nachfolgend werden nun die übrigen Dormagener Handelsstandorte kategorisiert und in die Betrachtung einbezogen. Unterscheidungskriterien bilden hierbei die Betriebsanzahl und -zusammensetzung, die Sortimentsstruktur und die spezifischen Standortrahmenbedingungen. Zu differenzieren sind

- die durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägte Einzelhandelsagglomeration im Gewerbegebiet TOP West und die
- Einzelhandelsstrukturen in den Statistischen Bezirken Delrath, Nievenheim, Stadt Zons und Stürzelberg, die sich durch ein erweitertes Angebot zwar von den Standorten der Lebensmittel-SB-Betriebe (vgl. Kapitel 5) unterscheiden, nicht jedoch die Qualitäten zentraler Versorgungsbereiche aufweisen.

Die Verkaufsflächenstruktur der Einzelhandelslagen ist der Abbildung 35 zu entnehmen.

6.1 Standortbereich Gewerbegebiet TOP West

Das Gewerbegebiet TOP West ist mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 43.335 m², verteilt auf 38 Einzelhandelsbetriebe, der größte Einzelhandelsstandort in der Stadt Dormagen. Der Standort ist als nicht städtebaulich integriert bzw. dezentral einzustufen. Er befindet sich im Statistischen Bezirk Horrem südlich des eigentlichen Siedlungskörpers. Er wird begrenzt durch den Verlauf der A 57 im Westen, die Provinzialstraße im Norden und die S-Bahn-Trassen im Osten. Südlich werden die Einzelhandelsnutzungen durch die Emdener Straße begrenzt, anschließend befindet sich ein Friedhof.

Wichtig für die Bewertung der Einzelhandelsagglomeration im Hinblick auf die Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Dormagen ist die dortige Betriebs- und Sortimentsstruktur. Dabei wird zunächst deutlich, dass nahezu alle Branchen in TOP West vertreten sind. Bereits durch die Nennung der größten Anbieter bzw. Magnetbetriebe wird dieses Angebotsspektrum erkennbar. Hervorzuheben sind:

- SB-Warenhaus Hit und der Lebensmitteldiscounter Aldi (Nahrungs- und Genussmittel)
- dm (Drogeriewaren)
- Bekleidungs- und Schuhanbieter Jeans Bär, Siemes Schuhcenter und Deichmann
- rufa-Fahrradfachmarkt
- Anbieter von Elektrowaren Expert und Holzleitner
- Möbel- und Einrichtungsfachmärkte (Roller, Bernskötter, Hammer)
- Thomas Philips Sonderposten
- hagebau, Sonderpreis Baumarkt und Blumen Risse mit einem Angebotsschwerpunkt bei Bau-/Heimwerker-/Gartenbedarf

Abbildung 33: Hit in TOP West

Die Angebotsstruktur ist insgesamt zusammenzufassen durch eine Zuordnung der Verkaufsflächen im Hinblick auf die in Kapitel 4.4 definierte Dormagener Sortimentsliste: Demnach werden 26.615 m² Verkaufsfläche den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet, dies entspricht rund 61 % der Gesamtverkaufsfläche in TOP West. Der Angebotsschwerpunkt liegt bei Bau-/Heimwerker-/Gartenbedarf. Etwa 18 % der Verkaufsfläche (7.400 m²) ist den nahversorgungsrelevanten und rund 21 % (9.320 m²) den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen.

Insbesondere durch die beiden letztgenannten Angebotsgruppen werden intensive Wettbewerbsbeziehungen mit den städtebaulich integrierten

Einzelhandelsstandorten in Dormagen begründet. Während diese bei den zentrenrelevanten Sortimenten primär in der Innenstadt wirksam werden, beeinflussen die nahversorgungsrelevanten Sortimente auch die weitere Nahversorgungssituation in Dormagen.

Abbildung 34: hagebaumarkt in TOP West

Der Regionalplan Düsseldorf (am 13.04.2018 in Kraft getreten) stellt für das Gewerbegebiet TOP West einen Allgemeinen Siedlungsbereich mit der Zweckbestimmung Gewerbe (ASB-GE) dar. Im Unterschied zum Allgemeinen Siedlungsbereich ohne Zweckbestimmung (ASB) wird damit auf eine sortimentsbezogene Regulierung des großflächigen Einzelhandels abgezielt. So dürfen innerhalb von ASB-GE nur Sondergebiete i. S. d. § 11 (3) BauNVO festgesetzt werden, wenn die Einzelhandelsvorhaben über ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment verfügen. Für bereits bestehende Betriebe gilt Bestandsschutz.

Für die Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Dormagen im Hinblick auf eine Erhaltung und Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereiche und einer Sicherung der verbrauchernahen Versorgung sollte die regionalplanerische Zielsetzung auch in ein kommunales Steuerungssystem übernommen werden. Zu empfehlen ist,

- Einzelhandelsansiedlungen/-erweiterungen mit zentrenrelevanten Sortimenten zum Schutze des Dormagener Hauptzentrums auszuschließen,
- Einzelhandelsansiedlungen/-erweiterungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszuschließen, um eine verbrauchernahe Versorgung im gesamten Stadtgebiet zu unterstützen,
- Einzelhandelsansiedlungen/-erweiterungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten nur zuzulassen, wenn eine Maßstäblichkeit (siehe Kongruenzgebot des LEP) sichergestellt und die Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche (Beeinträchtigungsverbot des LEP) ausgeschlossen werden kann.

6.2 Nahversorgungsstrukturen in den Statistischen Bezirken Delrath, Nievenheim, Stadt Zons und Stürzelberg

In einigen statistischen Bezirken der Stadt Dormagen, die nicht über eine als zentraler Versorgungsbereich qualifizierte Einzelhandelslage verfügen, sind gleichwohl Versorgungsstrukturen erkennbar. Dahingehend unterscheiden sich die Statistischen Bezirke Delrath, Nievenheim, Stadt Zons und Stürzelberg von den anderen Statistischen Bezirken ohne zentralen Versorgungsbereich (Broich, Delhoven, Gohr, Hackhausen, Knechtsteden, Rheinfeld St. Peter, Straberg), in denen sich die Einzelhandelsbedeutung (wenn vorhanden) i. d. R. auf einen Lebensmittel-SB-Betrieb konzentriert.

Die Einzelhandelsbetriebe in Stürzelberg wurden bereits thematisiert, weil nicht – wie noch im Jahr 2012 ausgewiesen – die Empfehlung zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs erfolgt. Maßgeblich sind die siedlungsstrukturelle Randlage und die fehlende Öffnung/Ausrichtung des Standorts zu den Siedlungsstrukturen des Bezirks.

Im statistischen Bezirk Nievenheim wurden in Kapitel 5 die Standorte zweier Lebensmittel-SB-Betriebe in die Betrachtung der stadtweiten Nahversorgungssituation einbezogen. Beide befinden sich jedoch nicht im Nievenheimer Ortskern. Da auch kein geeigneter Ansiedlungsstandort für einen Lebensmittel-SB-Betrieb im Ortskern bereit steht, ist die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums nicht möglich. Ansonsten zeigt sich, dass Nievenheim sowohl geographisch als auch nutzungsstrukturell der Mittelpunkt des nördlichen Siedlungsbandes zwischen Ückerath und Delrath ist. So sind sowohl kleinstrukturierte Einzelhandelsangebote als auch Komplementärnutzungen im Ortskern, zwischen Salvatorstraße und Saint-Andre-Straße, ansässig.

In Delrath ist ein Penny-Lebensmitteldiscounter unmittelbar am S-Bahnhof ansässig, der nicht in direktem räumlichem Zusammenhang, aber entlang der Johannesstraße und der Gabrielstraße durch eine kleine Einzelhandelsnutzung – primär nahversorgungsrelevant - ergänzt wird. Die Einzelhandelsdichte eines Nahversorgungszentrums wird dabei jedoch nicht erreicht.

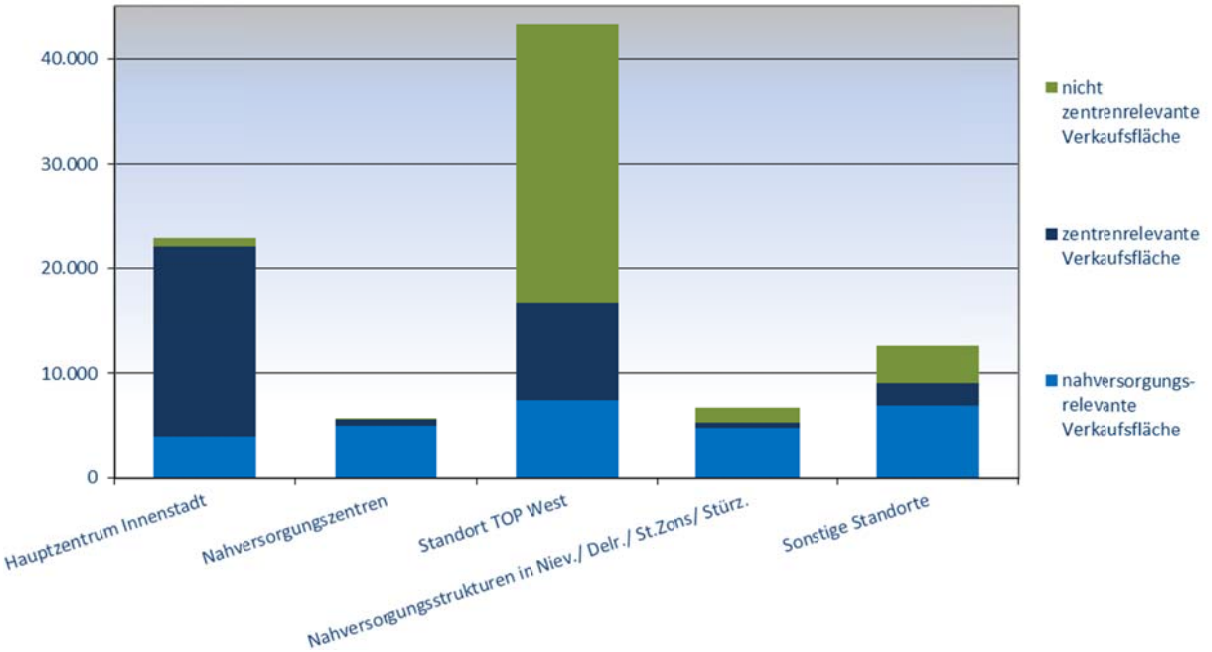
Gleiches gilt für Stadt Zons. Direkt am Rhein gelegen weist Stadt Zons einen teilweise altstädtischen und touristischen Charakter auf. Die Einzelhandelsversorgung wird in erster Linie durch einen Supermarkt außerhalb dieses altstädtischen und ummauerten Bereichs übernommen. In räumlicher Nähe sind vereinzelt weitere kleine Einzelhandelsbetriebe ansässig.

Es wird empfohlen, diese kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen in den statistischen Bezirken aufrecht zu erhalten. Entsprechende Ansiedlungswünsche sollten unterstützt werden.

Eine Ausweitung der Versorgungsstruktur durch Ansiedlungen mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten – auch unterhalb der Großflächigkeit – sollte dagegen vermieden werden. Gleiches gilt für großflächige Dimensionierungen nahversorgungsrelevanter Anbieter.

Unabhängig von der derzeitigen immobilienwirtschaftlichen Machbarkeit stehen großflächige Einzelhandelsansiedlungen nicht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben und den Zielen der Zentrenentwicklung der Stadt Dormagen und sollten ausgeschlossen werden.

Abbildung 35: Einzelhandelsausstattung an ausgewählten Standorten in Dormagen nach Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz der Sortimente (in m²)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

7 Ziele der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung

7.1 Übergeordnete Zielsetzungen

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

Als vorrangiges Ziel der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Dormagen ist die Attraktivierung der Einzelhandelsbedeutung unter Berücksichtigung der mittelzentralen Versorgungsfunktion zu verfolgen. Dabei wird ein Ausbau der Einzelhandelsfunktion im Rahmen der aufgezeigten Entwicklungsspielräume empfohlen, um eine wettbewerbsfähige Positionierung des Handels zu unterstützen. Von zentraler Bedeutung ist, dass sich die vorgeschlagenen Angebotsergänzungen qualitativ von den vorhandenen Angeboten unterscheiden, da ansonsten stadtinterne Umverteilungsprozesse ausgelöst werden.

Auch Einzelhandelsentwicklungen über die errechneten Entwicklungsspielräume hinaus können zu einer Aufwertung und Attraktivierung des Standorts Dormagen beitragen; sie begründen aber in jedem Fall eine Intensivierung der Wettbewerbssituation und Umsatzumverteilungen gegenüber dem bereits ansässigen Einzelhandel in Stadt und Umland und stehen des Weiteren möglicherweise nicht im Einklang mit der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt.

In räumlicher Hinsicht ist primär das innerstädtische Hauptzentrum als Standort für Angebotsergänzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten zu wählen. Für großflächige Ansiedlungen gilt dies ausschließlich.

Mit einer Zentralität von rund 81,1 wird die Stadt Dormagen ihrer durch die Raumordnung aufgetragenen mittelzentralen Versorgungsfunktion nur in einzelnen Segmenten gerecht: So zeigt die branchenspezifische Differenzierung ein Spektrum zwischen einer Zentralität von rund 106,9 im Bereich Möbel/Einrichtung und 52,3 bei Elektrowaren. Branchenbezogen sind somit auch die Empfehlungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung zu unterscheiden; entsprechende Empfehlungen wurden formuliert. Zu berücksichtigen ist, dass mit dem Gewerbegebiet TOP West auch ein Standort außerhalb der städtebaulich integrierten zentralen Versorgungsbereiche einen erheblichen Beitrag zur Leistungsfähigkeit des Einzelhandelsstandorts Dormagen leistet.

Eine übergeordnete Versorgungsbedeutung geht von der Dormagener Innenstadt aus. Hier wird der Großteil der zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Dormagen angeboten. U. a. unter Berücksichtigung des innerstädtischen Wettbewerbsdrucks durch den Standort TOP West sollte die Zielsetzung zur weiteren Ansiedlung von Magnetbetrieben und somit zum Ausbau der Einzelhandelsbedeutung verfolgt werden, u. a. mit Magnetbetrieben des Lebensmitteleinzelhandels. Entsprechend wurden mögliche Entwicklungsstandorte räumlich verortet.

Außerhalb der Innenstadt wurden drei weitere Einzelhandelslagen als zentrale Versorgungsbereiche klassifiziert:

In Hackenbroich, Horrem und Ückerath wird die Ausweisung von Nahversorgungszentren empfohlen. Alle drei Nahversorgungszentren verfügen derzeit nur über eine eingeschränkte Einzelhandelsausstattung. Eine maßstäbliche Ausweitung nahversorgungsrelevanter Angebote wird im Falle von Hackenbroich bereits projektiert und in Horrem durch die Ausweisung eines Entwicklungsstandorts empfohlen. Für Ückerath zeigt sich dagegen eine städtebauliche Sondersituation, die großflächige Angebotsergänzungen derzeit nicht zulässt. Trotz des eingeschränkten Einzelhandelsangebots resultiert die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Ückerath aus der siedlungsstrukturellen Lage im Norden Dormagens und den dort anzunehmenden Einkaufsverflechtungen.

Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche wurde eine Vielzahl von Lebensmittel-SB-Betrieben erfasst und räumlich verortet, die für die Gewährleistung einer flächendeckenden Nahversorgung grundsätzlich von Bedeutung sind. Für drei dieser Lebensmit-

tel-SB-Betriebe in Dormagen konnten eindeutig Standorte identifiziert werden, die einerseits siedlungsintegriert sind und deren Einzugsgebiet zudem keine Überschneidung mit dem Einzugsgebiet der Nahversorgungsbetriebe in zentralen Versorgungsbereichen aufweist.

Zukünftig sollten Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben von Lebensmittel-SB-Betrieben außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen auf Standorte gelenkt werden, die zur Optimierung einer flächendeckenden Nahversorgung beitragen. Ausgeschlossen sein sollten Vorhaben, die die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigen.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bestehen in Dormagen Einzelhandelslagen und Standorte unterschiedlicher Prägung. Je nach Lage, Sortiments- und Betriebsstruktur sowie Ausgestaltung im Hinblick auf die landesplanerischen Vorgaben wurden Empfehlungen zur Fortentwicklung des dortigen Einzelhandels formuliert. Diese dienen in erster Linie dem Zentrenschutz in Dormagen sowie einer ausgewogenen Nahversorgungsfunktion, jedoch ebenso einer maßstäblichen Einzelhandelsentwicklung im Hinblick auf eine nachbarliche Rücksichtnahme.

7.2 Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung

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

- Die Entwicklungsziele für die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Dormagen wurden formuliert. Zentrale Versorgungsbereiche wurden identifiziert.
- Die Versorgungsbedeutung und das Zusammenspiel der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen einer Zentrenhierarchie wurden abgestimmt.
- Eine räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Dormagen ist nicht nur unter Einzelhandelsaspekten, sondern auch unter Berücksichtigung der komplementären Dienstleistungsangebote/Infrastruktur, der städtebaulichen Situation sowie der Entwicklungspotenziale und -ziele erfolgt.
- Es wurden die Standorte von Lebensmittelbetrieben identifiziert, die aktuell in Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche wohnungsnahe Versorgungsfunktionen übernehmen.
- Die „Dormagener Sortimentsliste“ enthält die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente, die vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Dormagen anzusiedeln sind.

Aufbauend auf diesen Arbeitsgrundlagen sollte die systematische Umsetzung des Konzepts unter Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche, der Ziele der Einzelhandelsentwicklung und der nachstehend erläuterten Ansiedlungsleitlinien erfolgen.

Grundsätzlich sind Wettbewerbsintensivierungen, die die Gefährdung oder Schwächung zentraler Versorgungsbereiche nach sich ziehen, im Sinne städtebaulicher Auswirkungen zu vermeiden. Das zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet bereitstehende Instrumentarium sollte daher konsequent genutzt werden. Folgende Stadtbereiche sind aus unserer Sicht höherem Ansiedlungsdruck von insbesondere großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Kernsortiment ausgesetzt:

- Gewerbegebiete, meist mit vorhandenem Einzelhandelsbesatz: Die gute Pkw-Erreichbarkeit, die Verfügbarkeit größerer Flächen, meist günstigere Grundstückspreise als in den siedlungsintegrierten Lagen und die möglichen Agglomerationseffekte ermöglichen die schnelle Positionierung eines neuen Einzelhandelsbetriebs. Das Dormagener Gewerbegebiet TOP West stellt bereits den angebotsstärksten Einzelhandelsstandort der Stadt dar und wirkt sich auf das Zentrengefüge und die Nahversorgung in Dormagen aus.
- Ausfallstraßen: Die gute Pkw-Erreichbarkeit und eine hohe Außenwirkung ziehen oftmals das Interesse ansiedlungswilliger Einzelhandelsbetriebe auf sich; auch Solitärlagen werden akzeptiert, bewirken aber eine weitere Zersplitterung der Einzelhandelslandschaft und

stehen dem Ziel der Realisierung kompakter Versorgungslagen entgegen. In der Stadt Dormagen sind solche Einzelhandelsentwicklungen nicht stark ausgeprägt. In Ansätzen zeigen sie sich im Bereich der Innenstadt entlang der Bahnhofstraße und der Krefelder Straße.

- An zentrale Versorgungsbereiche anschließende Gebiete: Bei Ansiedlungen an solchen Standorten besteht die Gefahr einer unerwünschten Ausweitung („Ausfransen“) und der Veränderungen des Standortgefüges innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

In diesen genannten Standortkategorien empfiehlt sich der konsequente Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, möglichst auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit. Besonderes Augenmerk ist darüber hinaus auf die Randsortimente von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zu legen, für die die Landesplanung eine Maximalgrenze von 10 % der Gesamtverkaufsfläche vorsieht.

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

- In Gewerbegebieten sollte grundsätzlich von der Steuerungsmöglichkeit des Einzelhandels Gebrauch gemacht werden, um keine bodenrechtlichen Spannungen hervorzurufen. Die Skala der planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten reicht vom völligen Ausschluss über die ausnahmsweise Zulässigkeit zur Versorgung der dort Beschäftigten (Kiosk oder Tankstellen-Shop) bis hin zur Zulässigkeit räumlich und funktional untergeordneten Einzelhandels.
- Festgesetzte Kerngebiete sollten dahingehend überprüft werden, ob sie der gesteuerten Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und anderen kerngebietstypischen Nutzungen dienen sollen.
- Unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB, die einem potenziellen Ansiedlungsdruck aufgrund ihrer Lage oder wegen des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands unterliegen, sollten auf planerischen Handlungsbedarf, insbesondere bei Ansiedlungsvorhaben, und die Steuerungsmöglichkeiten im Rahmen des § 9 Abs. 2a BauGB überprüft werden.

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

7.3 Ansiedlungsleitlinien

Mit der Definition von Ansiedlungsleitlinien sowie einer zugehörigen Matrix soll der Stadt Dormagen ein Leitfaden zur Verfügung gestellt werden, um die Zentrenentwicklung der Stadt durch eine strategische Standortplanung des Einzelhandels zu unterstützen. Über die Ansiedlungsleitlinien kann die Eignung eines Standorts für ein Vorhaben unter Berücksichtigung gesamtstädtischer Entwicklungsziele abgeleitet werden. Für Erweiterungsvorhaben gelten die Leitlinien analog, bei bestehenden Betrieben ist grundsätzlich auf Bestandsschutz hinzuweisen.

1.) Insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig auf Standorte innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden. Dabei ist die Dimensionierung der Vorhaben der Versorgungsbedeutung anzupassen. Ausnahmsweise kann auch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit Nahrungs- und Genussmitteln außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erfolgen, sofern ein Beitrag zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung geleistet wird. Hinweise hierfür liegen vor, wenn

   - der Standort eine städtebaulich integrierte Lage aufweist,
   - sich innerhalb eines fußläufigen Einzugsbereichs von 700 m (Radius um den Planstandort) ein maßgeblicher Anteil an Wohnbebauung befindet, der zur Tragfähigkeit des Betriebs beiträgt,
   - keine Überschneidung der Verflechtungsbereiche mit einem zentralen Versorgungsbereich vorliegt.

2.) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen grundsätzlich auf das Hauptzentrum Innenstadt konzentriert werden, insbesondere gilt dies für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 (3) BauNVO. An allen anderen Standorten sollte auf die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment verzichtet werden.

3.) Auch für Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment wird unter der Zielsetzung der prioritären Zentrenentwicklung empfohlen, Standorte im Hauptzentrum zu prüfen.

Da jedoch insbesondere für großflächige Betriebe (z. B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelhäuser) in den zentralen Versorgungsbereichen in der Regel keine geeigneten Standorte ausgewiesen werden können, sind unter Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben auch in anderen Standortlagen Ansiedlungsoptionen offen zu halten. Zu bevorzugen sind die Standorte in der Stadt Dormagen, die bereits eine entsprechende Vorprägung aufweisen, aber durch Angebotsergänzungen keine Attraktivitätssteigerung erreichen, von denen auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment profitieren.

Abbildung 36: Bewertungsmatrix für zukünftige Einzelhandelsansiedlungen und -erweiterungen

Ansiedlungs-vorhaben	**Verkaufsfläche**	**zentrale Versorgungsbereiche in Dormagen**		**außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche**	
		Hauptzentrum Innenstadt	Nahversorgungs-zentren	siedlungs-integriert	nicht siedlungs-integriert
mit nahversorgungs-relevantem Kernsortiment	> 800 qm VK		**M/ LEP NRW**	**M/ LEP NRW**	**LEP NRW**
	≤ 800 qm VK			**M/ LEP NRW**	**EHK**
mit zentren-relevantem Kernsortiment	> 800 qm VK		**EHK**	**LEP NRW**	**LEP NRW**
	≤ 800 qm VK		**M**	**EHK**	**EHK**
mit nicht zentren-relevantem Kernsortiment	> 800 qm VK		**M**	**M/ LEP NRW**	**M/ LEP NRW**
	≤ 800 qm VK		**M**	**M/ LEP NRW**	**M/ LEP NRW**

LEP NRW	Ansiedlung/ Erweiterung ist nach den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen nicht zulässig	**M/ LEP NRW**	Ansiedlung/ Erweiterung ist grundsätzlich möglich, soweit durch Einzelfallprüfung Maßstäblichkeit und Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben gesichert ist
	Ansiedlung/ Erweiterung ist möglich	**EHK**	Ansiedlung/ Erweiterung ist planerisch nicht erwünscht und sollte ausgeschlossen werden

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019

8 Zusammenfassung der Untersuchung

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

- Die im Jahr 2018 rund 64.000 Einwohner zählende Stadt Dormagen wird landesplanerisch als Mittelzentrum eingestuft. Dormagen gliedert sich in 16 statistische Bezirke mit unterschiedlichen Siedlungsmustern und -dichten.
- Die Einzelhandelsposition der Stadt Dormagen wird durch die „Sandwich-Lage“ zwischen den leistungsstarken Oberzentren Köln und Düsseldorf und weitere Wettbewerbsbeziehungen zu den benachbarten Mittelzentren Neuss, Leverkusen und Pulheim geprägt.
- Das Kerneinzugsgebiet des Einzelhandels in Dormagen beschränkt sich unter Berücksichtigung des Wettbewerbsumfelds auf das eigene Stadtgebiet. Weitere Anbindungen an den Dormagener Einzelhandel sind aus den direkt angrenzenden Siedlungsräumen, insbesondere aus Rommerskirchen, zu erwarten. Den Dormagener Einwohnern steht ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von insgesamt ca. 384,4 Mio. EUR zur Verfügung. Einzelne Betriebe und Standortlagen strahlen über das Stadtgebiet hinaus.
- Die Einzelhandelsausstattung der Stadt Dormagen umfasst aktuell insgesamt 263 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 90.810 m² und einer Bruttoumsatzleistung von ca. 311,5 Mio. EUR (im Jahr 2018). Das größte flächenbezogene Angebot der Stadt wird durch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bereitgestellt. Ebenfalls hohe Bedeutung haben die Warengruppen Bekleidung/Schuhe/Schmuck, Möbel/Einrichtung und Bau-/Heimwerker-/Gartenbedarf. Der Verkaufsflächenanteil des großflächigen Einzelhandels beträgt rund 65 % und ist somit im interkommunalen Vergleich überdurchschnittlich.
- Von dem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial in der Stadt Dormagen werden durch den ansässigen Einzelhandel aktuell ca. 69 % gebunden (ca. 263,3 Mio. EUR). Dies entspricht einem Umsatzanteil von rund 84 %. Mit auswärtigen Kunden wird ein Umsatzanteil von ca. 16 % erzielt. Der Kaufkraftabfluss aus der Stadt Dormagen bewegt sich über alle Einzelhandelsbranchen in einer Größenordnung von ca. 121,1 Mio. EUR (ca. 31 % der in Dormagen zur Verfügung stehenden Kaufkraft).
- Die Einzelhandelszentralität von etwa 81 % stellt dar, dass die Kaufkraft der Dormagener Bewohner den Einzelhandelsumsatz in Dormagen deutlich übersteigt. In Summe sind die Kaufkraftabflüsse aus Dormagen größer als die Kaufkraftzuflüsse; warengruppenspezifisch sind teilweise deutliche Unterschiede erkennbar.
- Vor dem Hintergrund der derzeitigen Einzelhandelsausstattung und Marktpositionierung in Dormagen und einer prognostizierten positiven Bevölkerungsentwicklung bis 2035 werden für den Dormagener Einzelhandel warengruppenspezifische Entwicklungsspielräume aufgezeigt, die im bestmöglichen Szenario bis zu rund 8.400 m² Verkaufsfläche für die Sortimente betragen, die im Hinblick auf die Ziele der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und dem Schutz der verbrauchernahen Versorgung relevant sind.
- Für die Stadt Dormagen wurde ein Zentrenkonzept entwickelt, das vier zentrale Versorgungsbereiche unterscheidet: Das Hauptzentrum Innenstadt und die Nahversorgungszentren Hackenbroich, Horrem und Ückerath.
- Im Rahmen der Entwicklung des Zentrenkonzepts wurden folgende Ziele formuliert:
  - Stabilisierung der mittelzentralen Versorgungsfunktion
  - Stärkung des Dormagener Hauptzentrums Innenstadt
  - Stärkung der Nahversorgungszentren
  - Schutz der wohnungsnahen Versorgung
  - Vermeidung zentrenschädigender Einzelhandelsentwicklungen an sonstigen Standorten

Die Analyse konnte aufzeigen, dass zur Sicherung und Stärkung der städtebaulich integrierten Versorgungszentren eine konsequente bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung – insbesondere hinsichtlich der Standorte mit nahversorgungs- sowie zentrenrelevanten Sortimenten - er-

forderlich ist. So kommt der Reglementierung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente an Standorten außerhalb der abgegrenzten, städtebaulich integrierten Versorgungsbereiche in Anbetracht der gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs eine Schlüsselrolle für eine städtebaulich ausgerichtete Einzelhandels- und Standortentwicklung zu.

Dies ist in Dormagen zukünftig insbesondere deshalb von Bedeutung, weil zuzüglich zu den nicht beeinflussbaren Wettbewerbskomponenten des Onlinehandels und des Einzelhandelsangebots im Umland die integrierten Einzelhandelsstandorte auch stadtintern mit dem Standort TOP West um Umsätze konkurrieren.

Die errechneten Erweiterungsspielräume eignen sich, die derzeitige Wettbewerbsposition der Stadt Dormagen nicht nur zu stabilisieren, sondern auszubauen. Dafür ist es jedoch maßgeblich, eine Standortsteuerung vorzunehmen, die einerseits verträglich im Hinblick auf das derzeitige Zentrengefüge und die Nahversorgungssituation ist und andererseits auch langfristig marktfähige Angebotsstrukturen sichert. Der Weiterentwicklung und Angebotsergänzung der Dormagener Innenstadt sollte hier eine Priorität eingeräumt werden.

Zielführend ist eine inhaltliche Verzahnung und strategische Zusammenarbeit von Stadtverwaltung, städtischen Konzernen, Verbänden und der Politik, um alle Entwicklungspotenziale des zentrenrelevanten Einzelhandels in der Innenstadt zu bündeln. Maßgeblich dafür sind eine konsequente restriktive Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben außerhalb der Innenstadt (bzw. an nicht siedlungsintegrierten Standorten) sowie die flexible, markt- und nachfragegerechte städtebauliche und immobilienwirtschaftliche Fortentwicklung der Innenstadt.

Der Stadt Dormagen wird daher empfohlen, die Fortschreibung der Zentrenhierarchie und die Abgrenzungen und Funktionszuweisungen der zentralen Versorgungsbereiche sowie die aktualisierte „Dormagener Sortimentsliste“ zu beschließen und in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Gleichermaßen sollte die Umsetzung der Handlungsempfehlungen, speziell zur Stabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche, verfolgt werden.

Abbildungen

Abbildung 1: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland (in Mrd. EUR und %) 11

Abbildung 2: Verkaufsflächenentwicklung im Einzelhandel 2006 – 2017* (in Mio. m²) 12

Abbildung 3: Nettoumsatz, Marktanteil und jährliche Entwicklung des Onlinehandels 13

Abbildung 4: Marktanteile und Wachstumsrate des Onlinehandels nach Branchen 14

Abbildung 5: Top Ten des deutschen Textileinzelhandels (in Mio. EUR) 16

Abbildung 6: Lage der Stadt Dormagen und zentralörtliche Gliederung in der Region 19

Abbildung 7: Beschäftigtenstruktur in Dormagen im Vergleich (in %) 24

Abbildung 8: Pendlerverflechtungen der Stadt Dormagen 25

Abbildung 9: Einzelhandelsausstattung in Dormagen nach Angebotsschwerpunkt (in %) 27

Abbildung 10: Verteilung des Einzelhandels in Dormagen nach stat. Bezirken (teilweise zusammengefasst, in %) 29

Abbildung 11: Einzugsgebiet des Dormagener Einzelhandels 32

Abbildung 12: Kaufkraftbewegungen in Dormagen im Überblick 37

Abbildung 13: Neun Szenarien der Einzelhandelsentwicklung bis 2035 39

Abbildung 14: Idealtypische Angebotsstruktur eines Nahversorgungszentrums 45

Abbildung 15: Kölner Straße/Rathaus Galerie 51

Abbildung 16: Ring Center 51

Abbildung 17: Außengastronomie am Paul-Wierich-Platz 52

Abbildung 18: Historisches Rathaus 52

Abbildung 19: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Hauptzentrums Innenstadt 56

Abbildung 20: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Hackenbroich 62

Abbildung 21: Aldi in Hackenbroich 63

Abbildung 22: Karree am Kiefernwäldchen 63

Abbildung 23: Skizze zur Aufwertung des Dormagener Bahnhofs im Bereich Knechtstedener Straße 66

Abbildung 24: Edeka in Horrem 67

Abbildung 25: Knechtstedener Straße 67

Abbildung 26: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Horrem 69

Abbildung 27: kleinteilige Nutzungen in Ückerath 74

Abbildung 28: Edeka in Ückerath 74

Abbildung 29: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Ückerath 75

Abbildung 30: Lage des ehemaligen Nahversorgungszentrums Stürzelberg 78

Abbildung 31: Verkaufsflächen in Lebensmittelbetrieben >400 m² je Einwohner 83

Abbildung 32: Fußläufige Lebensmittelversorgung in Dormagen 87

Abbildung 33: Hit in TOP West 89

Abbildung 34: hagebaumarkt in TOP West 90

Abbildung 35: Einzelhandelsausstattung an ausgewählten Standorten in Dormagen nach Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz der Sortimente (in m²) 91

Abbildung 36: Bewertungsmatrix für zukünftige Einzelhandelsansiedlungen und -erweiterungen 95

Tabellen

Tabelle 1: Sortimente, Warengruppen und Bedarfe 7

Tabelle 2: Regionale Wettbewerbsstandorte im Überblick 21

Tabelle 3: Einwohner in Dormagen nach Stadtteilen im Jahr 2018 22

Tabelle 4: Einwohnerentwicklung in Dormagen 23

Tabelle 5: Einzelhandelsausstattung in Dormagen nach Angebotsschwerpunkt 27

Tabelle 6: Bereinigte Einzelhandelsausstattung in Dormagen 31

Tabelle 7: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Dormagen 33

Tabelle 8: Zentralitätskennziffern nach Warengruppen des Dormagener Einzelhandels 34

Tabelle 9: Kaufkraftbewegungen in Dormagen nach Warengruppen 38

Tabelle 10: Modellrechnung der Verkaufsflächenpotenziale in Dormagen bis 2035 40

Tabelle 11: Einzelhandelsausstattung des Hauptzentrums Dormagen Innenstadt nach Branchen 54

Tabelle 12: Komplementärnutzungen im Hauptzentrum Innenstadt 54

Tabelle 13: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage in der Dormagener Innenstadt zur Einstufung als Hauptzentrum 57

Tabelle 14: Einzelhandelsausstattung des Nahversorgungszentrums Hackenbroich nach Bedarfen 60

Tabelle 15: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Hackenbroich 61

Tabelle 16: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Hackenbroich als Nahversorgungszentrum 64

Tabelle 17: Einzelhandelsausstattung des Nahversorgungszentrums Horrem nach Bedarfen 68

Tabelle 18: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Horrem 68

Tabelle 19: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Horrem zur Einstufung als Nahversorgungszentrum 71

Tabelle 20: Einzelhandelsausstattung des Nahversorgungszentrums Ückerath nach Bedarfen 73

Tabelle 21: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Ückerath 73

Tabelle 22: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Ückerath als Nahversorgungszentrum 76

Tabelle 23: Sortimentsbezogene Verkaufsflächenanteile im Dormagener Hauptzentrum 81

Tabelle 24: Dormagener Sortimentsliste 82

Tabelle 25: Versorgungskennzahlen der Lebensmittelvollsortimenter in Dormagen 88