

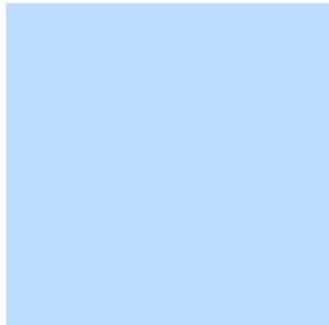


Stadt Frechen

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

April 2018

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



**Geschäftsführende
Gesellschafter:**

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

**Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH**

Neumarkt 49
50667 Köln
Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

Handelsregister: HRB Köln 62236
Umsatzsteuer-ID: DE 257979980

Gesellschafter/Seniorpartner:
Dr. Paul G. Jansen

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Aufgabenstellung	5
1.2	Methodisches Vorgehen und Bearbeitungsablauf	5
2	Übergeordnete Rahmenbedingungen	9
2.1	Rechtliche Vorgaben	9
2.1.1	Bauplanungsrecht	9
2.1.2	Landesrecht Nordrhein-Westfalen	9
2.2	Allgemeine Entwicklungstendenzen im Einzelhandel	11
2.2.1	Entwicklungen auf der Angebotsseite	11
2.2.2	Entwicklungen auf der Nachfrageseite	12
2.2.3	Auswirkungen auf die Stadtentwicklung	13
2.3	Untersuchungsrelevante Rahmenbedingungen am Standort Frechen	14
2.3.1	Lage im Raum und regionalplanerische Einstufung	14
2.3.2	Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung	15
2.3.3	Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze	18
3	Einzelhandelsstandort Frechen	21
3.1	Einzelhandelsausstattung und Leistungsfähigkeit	21
3.1.1	Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet	23
3.1.2	Struktur und Verteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe	24
3.1.3	Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Stadt Frechen	25
3.1.4	Einzugsbereich und Kaufkraft	26
3.1.5	Zentralität des Frechener Einzelhandels	28
3.1.6	Kaufkraftbewegungen in Frechen	30
3.2	Entwicklung des Frechener Einzelhandels im Zeitraum 2007 bis 2014	34
3.2.1	Einzelhandelsausstattung und betriebliche Leistungsfähigkeit	34
3.2.2	Marktbedeutung des Frechener Einzelhandels	35
3.3	Entwicklungsperspektiven des Frechener Einzelhandels bis zum Jahr 2030	37
3.3.1	Übergeordnete Entwicklungen	37
3.3.2	Umsatzentwicklung und Verkaufsflächenbedarf bis zum Jahre 2030	38
3.4	Bewertung des Einzelhandelsstandorts Frechen aus Bürgersicht	40
3.4.1	Einkaufshäufigkeit	43
3.4.2	Verkehrsmittelwahl	43
3.4.3	Einkaufsorientierung	43
3.4.4	Bewertung der Frechener Innenstadt	47
3.4.5	Beurteilung der Veränderungen in der Frechener Innenstadt	48
3.4.6	Veränderungswünsche für die Frechener Innenstadt	49
4	Zentrenkonzept für die Stadt Frechen	50
4.1	Grundsätzliche Anmerkungen	50
4.1.1	Zentrenkonzept als räumliches Steuerungsinstrument	50
4.1.2	Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche	51

4.1.3	Bedeutung des Status „Zentraler Versorgungsbereich“	52
4.2	Zentrenhierarchie in Frechen	53
4.2.1	Aktuelle Situation und Entwicklung im Überblick	53
4.2.2	Hauptzentrum Frechen Innenstadt	54
4.2.3	Nahversorgungszentrum Königsdorf	65
4.3	Frechener Liste	71
5	Nahversorgungssituation	76
6	Sonstige Standorte	81
6.1	Standortlagen mit hoher Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz	81
6.2	Integrierte Standortlagen mit Bedeutungsrückgang	85
6.2.1	Bachem	85
6.2.2	Habelrath	86
6.3	Standortlagen mit großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	88
7	Ziele und Steuerungsvorgaben für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Frechen	89
7.1	Ziele der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung	89
7.2	Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung	90
7.3	Ansiedlungsleitlinien	92
8	Zusammenfassung der Untersuchung	94
9	Anhang	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 Angebot unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Angebots in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.



1 Einleitung

1.1 Aufgabenstellung

Die ca. 52.000 Einwohner zählende Stadt Frechen ist dem Rhein-Erft-Kreis zugehörig und grenzt innerhalb des Verdichtungsraums Köln-Bonn an das westliche Kölner Stadtgebiet. Frechen wird landesplanerisch als Mittelzentrum eingestuft, das sich innerhalb eines Ballungskerns von weiteren Mittelzentren (Hürth, Kerpen, Bergheim und Pulheim) sowie dem Oberzentrum Köln befindet.

Erstmals im Jahr 2000, im Weiteren im Rahmen einer Fortschreibung im Jahr 2008, wurden die aktuelle Situation und die Entwicklungsperspektiven der unterschiedlichen Einzelhandelslagen im Stadtgebiet Frechen in einem Einzelhandelskonzept jeweils durch das Büro GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (nachfolgend als GMA abgekürzt) zusammengestellt. Wesentliche Inhalte und weitere eigene Planungen zur Stärkung der Frechener Einzelhandelsstruktur wurden in den Jahren 2010 und 2011 durch Ratsbeschlüsse der Stadt Frechen zu verbindlichen Vorgaben der kommunalen Einzelhandelsentwicklung und -steuerung. Die im GMA-Konzept 2008 (*nachfolgend Einzelhandelskonzept 2008 oder Vorläuferkonzept*) empfohlenen Zuordnungen der Einzelhandelslagen wurden dabei in Teilen modifiziert. Im Zusammenhang mit der Ansiedlung eines Fachmarkts für Karnevalsbedarf wurde zudem die ortsspezifische Sortimentsliste per Beschluss angepasst.

Zwischenzeitlich haben sich erneut Änderungen der landesplanerischen Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung und -steuerung in Nordrhein-Westfalen ergeben. Nach dem Auslaufen des Landesentwicklungsprogramms zum 31. Dezember 2011 konnte zwischenzeitlich nicht auf rechtskräftige Vorgaben für die Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben zurückgegriffen werden. Im Juli 2013 wurde diese Lücke durch das Inkrafttreten des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel im Rahmen der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) geschlossen.

Parallel dazu hat sich auch die Einzelhandelsstruktur der Stadt Frechen in den letzten Jahren geän-

dert: Im Gegenzug zu einigen Einzelhandelsansiedlungen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe wie Max Bahr und Medimax abgängig, die Marktbereinigungsprozesse im Lebensmitteleinzelhandel haben sich fortgesetzt und in integrierten Versorgungslagen haben sich Veränderungen der Nutzungs- und Versorgungsstruktur eingestellt.

Ebenso wie das vorliegende Einzelhandelskonzept der GMA und die veränderte rechtliche Rahmensegmentation sollen diese Strukturveränderungen in die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts einfließen. Insbesondere für die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich dabei neue Beurteilungskriterien.

Die aktualisierte Positionsbestimmung des Einzelhandelsstandorts Frechen beinhaltet einen Ausblick und konkrete Empfehlungen für die künftige Entwicklung. Dabei werden Bestandsdaten aktualisiert, Umsatz- und Zentralitätsberechnungen angepasst und das Zentren- und Nahversorgungskonzept entsprechend der handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung fortgeschrieben.

In Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung soll eine Umsetzungsstrategie aufgezeigt werden, die für alle zukünftig 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 anzustellen. Das Konzept gibt damit sowohl der Stadt Frechen als auch Investoren und Betreibern Handlungsempfehlungen für eine städtebaulich ausgerichtete Standortpolitik.

1.2 Methodisches Vorgehen und Bearbeitungsablauf

Der Auftrag zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts ist im Frühjahr 2014 durch die Stadt Frechen erteilt worden. Dieser umfasste auch eine vollständige Erfassung des Einzelhandelsbesatzes in der Stadt, die im Oktober 2014 durchgeführt wurde.

Zudem wurden die für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts benötigten Komplementärnutzungen in den Siedlungsbereichen erfasst, in denen Zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt werden können.

Von allen Einzelhandelsbetrieben wurden Name, Adresse, Branche und Verkaufsfläche erhoben. Die Verkaufsfläche wurde mit elektronischen Messgeräten erfasst, wobei eine detaillierte Aufgliederung nach neun Branchen und rund 50 Sortimentsgruppen (vgl. Tabelle 1) erfolgte.

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 wurden Name, Adresse und Branche vermerkt, wobei eine Zuordnung zu folgenden vier Obergruppen erfolgte:

- Gastronomie und Hotellerie
- Dienstleistungen
- Kultur, Freizeit, Bildung
- Gesundheit

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 Ordnungsgeber 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 Geselligkeitstriebts einer bestimmten gewinnbringenden Freizeit-Unterhaltung widmen“ (Quelle: Fickert/Fieseler, *Baunutzungsverordnung-Kommentar*, 11. Auflage 2008). Da die Einzelhandels-thematik im Vordergrund der Bearbeitung stand, wurde auf die Ermittlung der Nutzflächen von Komplementärnutzungen, Vergnügungsstätten und Leerstände verzichtet.

In mehreren Terminen mit der Stadtverwaltung und dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen wurden die Vorgehensweise, Zwischenergebnisse und Empfehlungen erörtert. Auch erfolgte eine Abstimmung mit den parallel stattfindenden Arbeitsschritten zum Rahmenplan Innenstadt, dem Vergnügungsstättenkonzept und der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Frechen; bereits hierdurch ergab sich eine verlängerte Bearbeitung bis zum Frühjahr 2016.

Nach Fertigstellung des Konzeptentwurfs, somit noch vor dem politischen Beschluss des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, hat man sich zudem mit der Bezirksregierung Köln



verständlich, eine detaillierte Analyse der Einzelhandelssituation an den dezentralen Standorten der Stadt Frechen durchzuführen und planungsrechtliche Zielsetzungen zur Entwicklung dieser Standorte in das Konzept aufzunehmen. Die erforderlichen Untersuchungen flossen in Kapitel 7 (Ziele und Steuerungsvorgaben) sowie als Anlage in die nun vorliegende Fassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ein. Der Beschluss des Konzepts ist nun im Frühjahr 2018 vorgesehen.

Ebenfalls aktualisiert wurde das Konzept hinsichtlich der Landesplanung. Seit dem 8. Februar 2017 sind die zuvor im „Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ aufgeführten Ziele und Grundsätze der Raumordnung unter Abschnitt 6.5 des in Kraft getretenen Landesentwicklungsplans NRW aufgeführt.

Weitergehende Änderungen gegenüber der im politischen Raum der Stadt Frechen bereits vorgestellten Fassung der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurden nicht vorgenommen. So basieren die Bestandsdaten des Einzelhandels weiterhin auf dem Erfassungsjahr 2014. Bestandsveränderungen des Einzelhandels wurden nicht in den Bericht eingepflegt, sodass zwischenzeitlich beispielsweise Zielstellungen bereits als erfüllt zu bewerten sein können oder deren Dringlichkeit sich aufgrund einer gegenteiligen Entwicklung verschärft haben kann.

Tabelle 1: Sortimente, Warengruppe und Bedarfe

Fristigkeit	Warengruppe	Sortimente
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel
		Getränke, Spirituosen, Tabak
		Backwaren
		Fleisch, Fleischwaren
	Gesundheit, Körperpflege	Lebensmittelspezialanbieter Reformwaren
		Körperpflege
		Parfümerie/Kosmetik
		Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel
		pharmazeutische Artikel
		Sanitätswaren/Orthopädie
Blumen, Zoobedarf	Optik	
	Hörgeräte	
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	Bücher, Schreibwaren, Büro	Blumen
		Zoobedarf, Tiernahrung
	Bekleidung, Schuhe, Schmuck	Zeitschriften, Zeitungen
		Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel
		Bücher
		Damenbekleidung
		Herrenbekleidung
		Kinderbekleidung
		Schuhe/Lederwaren/Taschen/Koffer
	Sportbekleidung, Sportschuhe	
Sport, Freizeit, Spiel	Uhren, Schmuck	
	Sonstige	
	Großteilige Camping- und Sportgeräte	
		Fahrräder und Zubehör
		Freizeit, Spielwaren

Fristigkeit	Warengruppe	Sortimente
Überwiegend langfristiger Bedarf	Elektrowaren	Kleinteilige Camping- und Sportgeräte
		Sonstige
		Elektrogroßgeräte
		Elektrokleingeräte
	Möbel, Einrichtung	Leuchten
		Unterhaltungselektronik
		Bild- und Tonträger
		Computer und Zubehör
		Telefone
		Foto
Bau-, Gartenbedarf und Autozubehör	Hausrat	
	Glas, Porzellan, Keramik	
	Wohnaccessoires, Geschenkartikel	
	Haus- und Heimtextilien	
	Bettwaren, Matratzen	
	Teppiche	
	Möbel (ohne Küchen)	
	Küchen	
	Kunst/Antiquitäten, Bilder(-rahmen)	
	Bau- und Heimwerkerbedarf	
	Tapeten, Bodenbeläge, Teppichboden	
	Gartenbedarf	
	Autozubehör	
	Kaminöfen und Zubehör	
	Sicht- und Sonnenschutz	
Sonstige		

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016



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 – 9 BauNVO regeln bei einer entsprechenden Gebietsausweisung per Bebauungsplan die regelmäßige und ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe ab 800 qm Verkaufsfläche bzw. 1.200 qm 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 – auch insbesondere rechtliche – Notwendigkeit (im Sinne der späteren bauleitplanerischen Umsetzung) eines Einzelhandelskonzepts (= 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 Erarbeitung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Frechen 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. Dezember 2011 zudem § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) in der Neufassung vom 19. Juni 2007 herangezogen. Diese Vorgaben lagen damit auch dem Frechener Vorläuferkonzept zugrunde. Nach dem Auslaufen des LEPro gem. § 38 am 31.12.2011

fehlten zwischenzeitlich abgestimmte landesplanerische Vorgaben zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben.

Am 13. Juli 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 sechs 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 zu Ziel 2 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 Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.



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

2.2.1 Entwicklungen auf der Angebotsseite

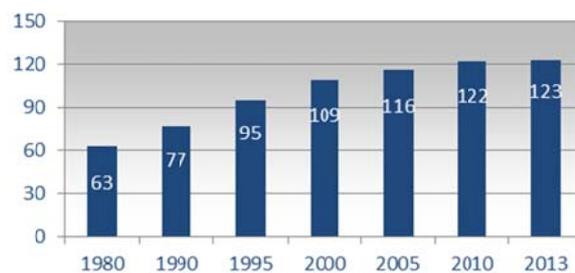
Die Entwicklung des Einzelhandels und der Stadtstrukturen beeinflussen einander. Einzelhandel bewirkt in integrierten Lagen oftmals Baudichte, Passantenfrequenz sowie Nutzungsmischung und ist eine wichtige Voraussetzung für Urbanität und eine „vitale Stadt“. Umgekehrt verbessern attraktive städtebauliche Rahmenbedingungen die Anziehungskraft von Einzelhandelslagen. Mit der zunehmenden Ansiedlung von Einzelhandel an peripheren Standorten hat sich diese „stadtbildende“ Funktion des Einzelhandels in der Vergangenheit deutlich reduziert. Daher bedarf es heute der gezielten Steuerung des Einzelhandels im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik, um die stadtbildende Funktion des Einzelhandels aufrecht zu erhalten. Die Zentren sind dabei auf Einzelhandelsnutzungen angewiesen, um Frequenzen zu sichern.

Beeinflusst wird die Entwicklung des Einzelhandels von Veränderungen in Angebot und Nachfrage. Es ist davon auszugehen, dass sich einige der nachfolgend skizzierten Entwicklungstendenzen unabhängig von öffentlichen Eingriffen fortsetzen, andere jedoch sind durch gezielte Stadtentwicklungspolitik beeinflussbar.

Auch wird eine Reihe handelsendogener Faktoren in Zukunft die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Frechen beeinflussen.

Seit 1970 hat sich die Verkaufsfläche des Ladenhandels in Deutschland auf aktuell ca. 122 Mio. qm nahezu verdoppelt. Allerdings ist in den letzten Jahren eine nachlassende Dynamik zu erkennen.

Abbildung 1: Verkaufsflächenentwicklung im Einzelhandel 1980 – 2013 (in Mio. qm)



Quelle: Datengrundlage HDE 2015, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Das starke Verkaufsflächenwachstum führt bei einem begrenzten Marktvolumen zu einem Rückgang der Verkaufsflächenproduktivität. Die Folgen sind steigender Wettbewerb um Marktanteile, aber auch die Tendenz zur stärkeren Reduzierung der Betriebskosten (Lieferantenkonditionen, Personalkosten). Hieraus resultieren oftmals Reduzierungen von Serviceleistungen sowie die weitere Verdrängung kleinerer Betriebseinheiten, die aufgrund ungünstiger Einkaufskonditionen im Preiskampf nicht mehr mithalten können.

Ein Wandel der Betriebsformen und -konzepte führt zu steigendem Wettbewerbsdruck, v. a. bei inhabergeführten Geschäften. Im deutschen Lebensmittel Einzelhandel nehmen die Discounter eine nach wie vor dominierende Marktposition ein.

Auch in anderen Branchen, z. B. Drogerie, Textilien, Schuhe oder Sportartikel verläuft die Entwicklung zugunsten der Fachmärkte und zulasten kleiner und mittelständischer Fachgeschäfte. Auf dem deutschen Elektronikmarkt werben die Filialketten Media Markt, Saturn und Pro-Markt massiv mit Niedrigpreisen und erwirtschaften mittlerweile einen Umsatzanteil von fast 40 % am Gesamtmarkt.

Im angespannten Wettbewerb um Umsatzanteile haben Preisnachlässe und Unternehmensübernahmen zu immer stärkeren Konzentrationsprozessen und einem immer höheren Filialisierungsgrad im Einzelhandel geführt.

Die Vertriebsstrukturen im Einzelhandel verändern sich mit deutlichen Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelslandschaft und deren Entwicklung. Andere Standortlagen (Tankstellen, Bahnhöfe, Flughäfen) verschärfen den Wettbewerb des stationären Einzelhandels. Hersteller versuchen, die Bedeutung der Händler zu mindern und realisieren Shops in Eigenregie.

Tabelle 2: Top Ten des deutschen Textileinzelhandels

Unternehmen	Textilumsatz 2013 in Mio. EUR
Otto Group, Hamburg*	4.223
H & M, Hamburg	3.600
C & A, Düsseldorf	3.010
Metro Group, Düsseldorf*	2.376
Karstadt, Essen*	1.891
Peek & Cloppenburg, Düsseldorf*	1.348
Tengelmann, Mülheim a. d. Ruhr*	1.274
Lidl, Neckarsulm*	1.054
Aldi Gruppe*	1.022
Tchibo, Hamburg*	1.010

* Schätzwerte

Quelle: EHI handelsdaten.de 2015, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Mit E-Commerce erobern virtuelle Einkaufsplätze die Gunst der Kunden. So stieg der Umsatz des Onlinehandels von ca. 1,0 Mrd. EUR im Jahre 2000 auf ca. 43,6 Mrd. EUR im Jahr 2014 und machte somit circa 10 % des Gesamtumsatzes von rund 439,7 Mrd. EUR im deutschen Einzelhandel aus. Hinzu kommt ein Umsatz von rund 7,4 Mrd. EUR durch den klassischen Versandhandel. Anfänglich waren es schwerpunktmäßig Bücher und Unterhaltungselektronik/IT, die über E-Commerce nachgefragt wurden. Die größte Warengruppe im Onlinehandel bildet inzwischen jedoch Bekleidung, gefolgt von Unterhaltungselektronik/Elektronikartikeln sowie Computern und Zubehör. Für die kommenden Jahre wird mit weiteren Zuwachsraten im Onlinehandel gerechnet.

Die Trends im stationären Einzelhandel waren lange Zeit durch zwei Entwicklungen geprägt: Die „Aufweichung“ der bisherigen Betriebstypenstrukturen

und die Vertikalisierung. Die Firma Tchibo etwa hatte sich zwischenzeitlich als Mehrbranchenanbieter positioniert, der Kaffee-Verkauf degradierte zur Nebeneinnahme. Die Lebensmitteldiscounter, insbesondere die Betreiber Aldi und Lidl, erreichen hohe Umsatzanteile und Marktbedeutung mit Aktionsware; beispielhaft hierfür ist die umsatzbezogene Betrachtung der Top Ten im Textileinzelhandel. Die Vertikalisierung steht für die Ausklammerung von Zwischenstufen des Handels (z. B. Großhandel) durch Realisierung eigener Shops oder engere Zusammenarbeit mit anderen Handelspartnern oder Herstellern (z. B. Esprit, H & M, Ikea, Aldi), vor allem, um sich gegenüber anderen Filialisten sowie dem Fach- und Versandhandel behaupten zu können.

2.2.2 Entwicklungen auf der Nachfrageseite

Verantwortlich für die Entwicklungstendenzen im Einzelhandel sind auch die Verbraucher. So hat sich auf der Nachfrageseite in den letzten Jahrzehnten ein demografischer und gesellschaftlicher Wandel vollzogen, der sich in einer Veränderung der Altersstrukturen, der Tendenz zu kleineren Haushalten sowie einer gestiegenen Mobilität niederschlägt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Bevölkerungszahl – mit erheblichen regionalen Unterschieden – in den kommenden Jahren in der Tendenz weiterhin sinken wird.

Die immer stärkere Preis- und Pkw-Orientierung der Kunden hat die Entwicklung der heutigen Strukturen im Einzelhandel unterstützt, das sogenannte Smart Shopping die traditionelle Kundenbindung an ein Unternehmen abgelöst – mit der Folge, dass Preis- sowie Rabattierungsaktionen weiter zunehmen.

In Verbindung mit wachsenden Ausgaben in anderen Bereichen (z. B. Energie) und zunehmender Preisorientierung der Verbraucher sinkt der Ausgabenanteil der Kunden für den Einzelhandel seit Jahren. Lag der Anteil des Einzelhandels an den privaten Konsumausgaben im Jahr 1995 noch bei über 35 %, wurde im Jahr 2013 nur noch ein Anteil von ca. 28 % erreicht. Insgesamt wird die Einzelhandelskaufkraft in den nächsten Jahren voraussichtlich nur in geringem Maße ansteigen.



Die Kunden verlangen aber trotz Umsatzrückgängen eine möglichst große Vielfalt. Dazu fordern die Tendenz zu mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten sowie der demografische Wandel eine größere Diversifizierung im Hinblick auf Sortiments- und Angebotsstrukturen. Alle Waren eines Bedarfsbereichs sollen zudem nach Möglichkeit an einem Einkaufsstandort verfügbar sein (One-Stop-Shopping), damit möglichst wenig Zeit für die Versorgung bzw. möglichst viel Zeit für die Freizeitgestaltung verwendet werden kann. Eine größere Entfernung zum Einkaufsort wird vom mobilen Teil der Bevölkerung in Kauf genommen. „Erlebniseinkauf“ und „Versorgungseinkauf“ werden immer stärker getrennt.

Insgesamt geht mit der Steigerung der Mobilität und einer immer bedeutsamer werdenden Erlebnis-komponente des Einkaufens eine sinkende Standort- und Betriebstreue der Verbraucher einher, was den Wettbewerb um den Kunden intensiviert. Auch hat das veränderte Kundenverhalten zu einer Neubewertung von Standortfaktoren und -qualitäten sowie der Entwicklung neuer Betriebstypen und Vertriebssysteme durch die Einzelhandelsunternehmen geführt.

2.2.3 Auswirkungen auf die Stadtentwicklung

Aus der Vernetzung der Entwicklungen auf Angebots- und Nachfrageseite resultieren zum Teil erhebliche Auswirkungen auf die Stadtentwicklung.

Durch die Konzentration auf periphere pkw-orientierte Einkaufsorte haben die gewachsenen Zentren in der Vergangenheit an Bedeutung verloren. Die erfolgte Ausweitung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten hat wichtige Magnetbetriebe und Kaufkraft aus den Zentren abgezogen. In den Innenstädten haben die Warenhäuser und der Fachhandel als Leitbetriebe an Bedeutung eingebüßt. Die anhaltende Tendenz zu einer weiteren Filialisierung des innerstädtischen Einzelhandels birgt hingegen die Gefahr der Bildung „uniformer“ und somit austauschbarer Einzelhandelslagen.

Die weitere Ansiedlung von Magnetbetrieben und die Ergänzung des filialisierten Einzelhandels durch individuelle Betreiberkonzepte stellen die wichtigsten Aufgaben für die kommunale Stadtentwicklung

und die kommunale Wirtschaftsförderung dar, insbesondere in kleinen und mittleren Kommunen. 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, die u. a. durch Immobilien- und Standortgemeinschaften gelöst werden kann.

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 Standorte mit mindestens 800 qm Verkaufsfläche nach. Daher muss davon ausgegangen werden, dass in kleineren Zentren fehlende Entwicklungsflächen die Funktionsfähigkeit des gesamten Zentrums gefährden können und somit in Zukunft viele Lebensmittelbetriebe ohne Erweiterungsmöglichkeiten aufgegeben werden. Der Verlust des Lebensmittel-magnetbetriebs setzt i. d. R. einen Trading-down-Prozess in Gang, in dessen Verlauf weitere Geschäfte aufgrund fehlender Laufkundschaft schließen müssen und sich auch andere Infrastruktureinrichtungen, z. B. Poststellen oder Bankfilialen, aus den (ehemaligen) Versorgungsschwerpunkten zurückziehen. Diese Entwicklungen widersprechen einem stadtpolitischen Ziel der „kurzen Wege“. Gleichermaßen wachsen die Ansprüche der Betreiber an die Mantelbevölkerung im unmittelbaren Standortumfeld, sodass auch Standorte aufgrund unzureichender Rentabilität aufgegeben werden. Betroffen von der „Ausdünnung“ des Nahversorgungsnetzes sind insbesondere immobile Bevölkerungsteile, die auf eine wohnungsnahe Grundversorgung angewiesen sind. Durch den demografischen Wandel wächst eben diese Bevölkerungsgruppe.

Das Verkaufsflächenwachstum an nicht integrierten Standorten führt zu erhöhten Aufwendungen für die Bereitstellung der dort monofunktional genutzten Infrastruktur; auch belastet der Flächenverbrauch für großflächige, oft eingeschossige Ver-

kaufsräume an peripheren Standorten mit großzügigen Stellplatzanlagen die Umwelt. Zudem verursacht das Ausbleiben von Einzelhandelsinvestitionen in den Zentren vermehrt kompensatorische öffentlich finanzierte Revitalisierungs- und Entwicklungsmaßnahmen.

Die aus steigenden Betriebsdimensionen resultierenden größeren Einzugsbereiche der Betriebe fördern den Anstieg des Individualverkehrs. Folglich gestalten sich auch die Realisierung einer städtischen Funktionsmischung von Wohnen und Versorgung und die damit verbundene Möglichkeit zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens zunehmend schwieriger.

In Gewerbe- und Industriegebieten stellen an Hauptverkehrsstraßen liegende Entwicklungsflächen aufgrund ihrer guten Pkw-Erreichbarkeit für viele Einzelhandelsunternehmen attraktive Alternativstandorte zu Stadt- und Ortszentren dar. Einzelhandelsunternehmen sind im Vergleich zu anderen Gewerbebranchen zudem in der Lage, höhere Bodenrenten zu zahlen, was zur Verdrängung vorhandener Gewerbe führen kann.

Diese übergeordneten Entwicklungen nehmen auch auf das Einzelhandelsgefüge der Stadt Frechen Einfluss. Eine gesamtstädtische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ist notwendig, um die dadurch verursachten städtebaulichen, wirtschaftlichen und ökologischen Folgewirkungen verträglich zu halten und dem Bedeutungsverlust gewachsener Zentren entgegenzuwirken.

2.3 Untersuchungsrelevante Rahmenbedingungen am Standort Frechen

2.3.1 Lage im Raum und regionalplanerische Einstufung

Die Stadt Frechen ist dem Rhein-Erft-Kreis zugeordnet und befindet sich im Regierungsbezirk Köln. Frechen grenzt östlich an das Kölner Stadtgebiet und kann so zum Verdichtungsraum Köln-Bonn gezählt werden. Die unmittelbaren Nachbarkommunen sind Bergheim, Pulheim, Kerpen und Hürth. In der landesplanerischen Ordnung wird Frechen als Mittelzentrum eingestuft.

Neben der Wettbewerbssituation wird die Entwicklung des Einzelhandels in Frechen u. a. durch die Verkehrsanbindung beeinflusst.

Das gesamte Stadtgebiet ist hervorragend durch Straßen verschiedener Ordnung und Autobahnen an das Umland angeschlossen. Verlängerungen der Kölner Verkehrsachsen Aachener Straße (L 361) und Dürener Straße/Holzstraße (B 264) queren das Stadtgebiet in Richtung des westlichen Umlands. Die nächstgelegenen Verbindungen zur Autobahn bestehen zur Bundesautobahn A 4 Richtung Aachen (Frechen Nord) und zur A 1 (Kreuz Köln-West) Richtung Köln und Erftstadt. Beide Anschlüsse befinden sich im zentrumsnahen Stadtgebiet. Über die A 1 ist eine direkte Anbindung bis in die Eifel oder das nordwestliche Bergische Land möglich. Über die A 4 ist zudem eine Verknüpfung an Aachen sowie die Niederlande und Belgien gegeben.

Zur Verkehrsentlastung der B 55 im Stadtteil Königsdorf wird derzeit eine neue Anschlussstelle zur A 4 gebaut, westlich von Königsdorf über die ebenfalls neu zu errichtende L 361 erreichbar sein wird.

Im Hinblick auf die ÖPNV-Einbindung ergibt sich im Vergleich der Stadträume eine bessere Erreichbarkeit des Stadtteils Königsdorf als der Frechener Kern-/Innenstadt. Der Stadtteil verfügt mit einem Haltepunkt der S-Bahnen der Linien 12, 13 und 19 des Verkehrsverbunds Rhein-Sieg einen direkten Anschluss an die Schienenverbindung in die Richtungen Düren, Kerpen; Hennef und Au (Sieg) über Köln. Zudem sind weitere regionale und überregionale Anbindungen über den Hauptbahnhof Köln in nur rund 10 km Entfernung erreichbar (rund 16 Minuten Fahrtzeit mit der S-Bahn vom Bahnhof Königsdorf, ca. 30 Fahrminuten mit dem Pkw aus der Frechener Innenstadt).

Der regionale Betrieb des ÖPNV wird durch die Rhein-Erft-Verkehrsgesellschaft in Kooperation mit den Kölner Verkehrsbetrieben übernommen. Derzeit fährt eine Straßenbahn über die ehemaligen Linien der Köln-Frechen-Benzelrather Eisenbahn. Sie deckt so den größten zusammenhängenden westlichen Siedlungsbereich Frechens ab und bietet außerdem mit der Linie 7 eine direkte Anbindung an das Kölner Stadtgebiet; insbesondere die Innenstadt, und führt weiter in das rechtsrheinische Köln-Zündorf.



Abbildung 2: Lage der Stadt Frechen im Raum und zentralörtliche Gliederung



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Im Frechener Stadtgebiet werden zudem einige Omnibuslinien betrieben sowie ein nächtliches Anruf-Sammel-Taxi. Diese Linien bedienen insbesondere die nicht an die Straßenbahn angeschlossenen Stadtgebiete und sorgen für eine flächendeckende Mobilität der Bevölkerung zwischen der Stadt und dem direkten Umland. 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.

2.3.2 Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung

Für die aktuelle Einzelhandelssituation, aber auch die Entwicklungspotenziale des Einzelhandels in Frechen, sind auch die Bevölkerungsverteilung und die Bevölkerungsstruktur wichtig.

Die Stadt Frechen weist zum 31. Dezember 2014 eine Einwohnerzahl von ca. 51.795 Einwohnern auf, die sich nach der statistischen Stadtteilgliederung auf die neun Stadtteile Innenstadt, Königsdorf, Bachem, Habelrath, Buschbell, Grefrath, Hüheln, Grube Carl und Benzelrath verteilen.

Tabelle 3: Einwohner in Frechen zum 30.09.2014 nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner
Innenstadt	22.701
Königsdorf	11.211
Bachem	5.345
Habelrath	3.509
Buschbell	2.980
Grube Carl	2.018
Hüheln	1.457
Grefrath	1.322
Benzelrath	1.252
Gesamtstadt	51.795

Quelle: Daten: Stadt Frechen, Stand 30.09.2014, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Die Aufteilung der Bevölkerung konzentriert sich überwiegend auf den südöstlichen Stadtteil Innenstadt sowie den nördlichen, isolierten Stadtteil Königsdorf. Die geringsten Anteile an der Bevölkerung weisen die Stadtteile Hüheln, Grefrath und Benzelrath auf.

Tabelle 4: Einwohnerentwicklung der Stadt Frechen 2000 bis 2014

Jahr	Einwohner	
	Absolut	2000 = 100
2000	47.019	100,0 %
2001	47.382	100,8 %
2002	47.652	101,3 %
2003	48.199	102,5 %
2004	48.654	103,5 %
2005	48.965	104,1 %
2006	49.164	104,6 %
2007	49.645	105,6 %
2008	49.824	106,0 %
2009	49.752	105,8 %
2010	49.939	106,2 %
2011	50.141	106,6 %
2012*	50.607	107,6 %
2013*	51.080	108,6 %
2014*	51.510	109,6 %

Anm.: Die Einwohnerzahl für das Jahr 2014 weicht leicht von der Angabe der Stadt Frechen von 51.795 Einwohnern ab. Bei allen folgenden Berechnungen in diesem Bericht wird die Angabe der Stadt Frechen herangezogen

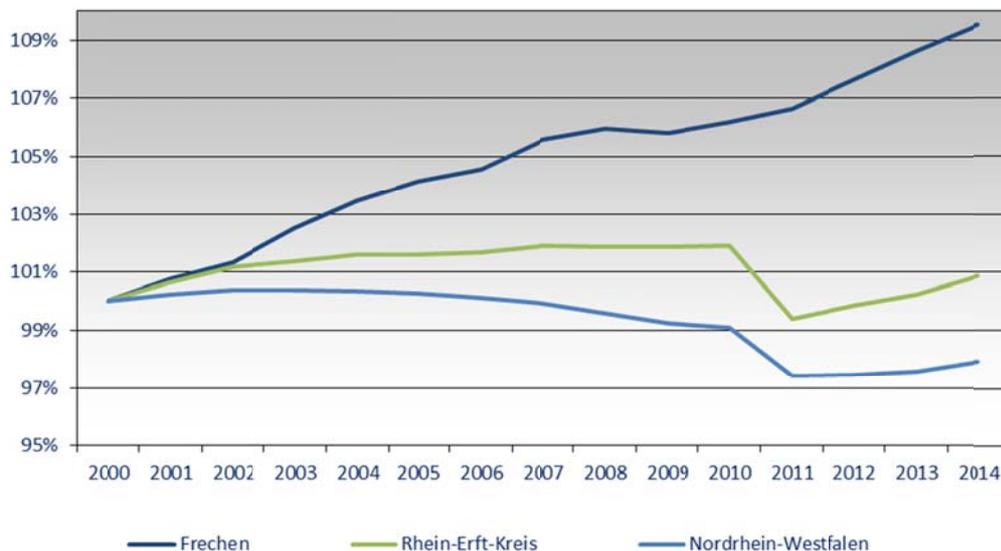
Quelle: Daten: IT.NRW 2015, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Seit dem Jahr 2000 hat die Stadt Frechen ein Bevölkerungswachstum von rund 10 % zu verzeichnen. Eine besondere Dynamik ist dabei für die letzten vier Jahre erkennbar, in denen die Bevölkerungszahl jeweils um 400 bis 500 Einwohner zugenommen hat. Bezüglich der einzelnen Komponenten des Bevölkerungsgewinns ist anzumerken, dass der negative Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Fertilität und Sterberate) vom positiven Wanderungssaldo überlagert wird. Es ist anzunehmen, dass dieser weiterhin anhalten wird. Der Verdichtungsraum Köln-Bonn gilt als wachsende Bevölkerungsregion und die angespannte Lage des Wohnungsmarkts begünstigt die Wanderung in das naheliegende Umland. Es ist somit davon auszugehen, dass der Standort Frechen von den Kölner Arbeitnehmern als attraktiver alternativer Wohnstandort bewertet wird.

Ein Vergleich mit der Bevölkerungsentwicklung im Rhein-Erft-Kreis sowie im Bundesland belegt das außergewöhnlich positive Wachstum Frechens. So hat die Bevölkerung des Kreises im Vergleichszeitraum nur um rund 0,9 % zugenommen, während für das gesamte Bundesland Bevölkerungsrückgänge von rund 2,0 % zu verzeichnen sind. Dies ist in besonderem Maße auf die negativen Wanderungssalden der Ruhrgebietsstädte sowie der ländlichen Regionen Südwestfalens sowie eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen (Ministerium für Generationen, Familie, Frauen und Integration des Landes Nordrhein-Westfalen, Der demographische Wandel des Landes NRW – Daten und Fakten).

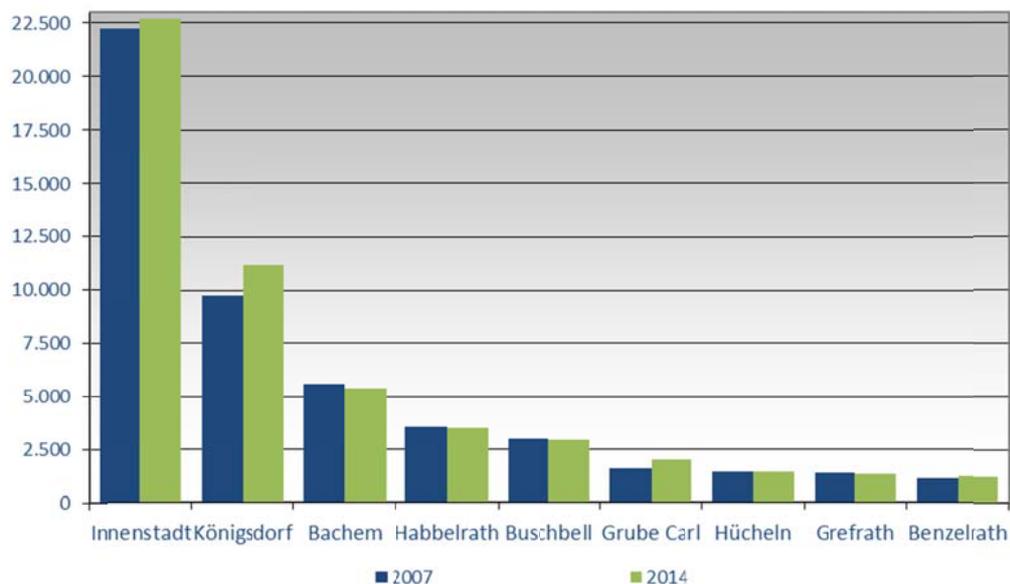


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in Frechen seit 2000 im Vergleich (in %)



Quelle: Daten: IT. NRW 2014, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2014

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung differenziert nach Stadtteilen zwischen 2007 und 2014



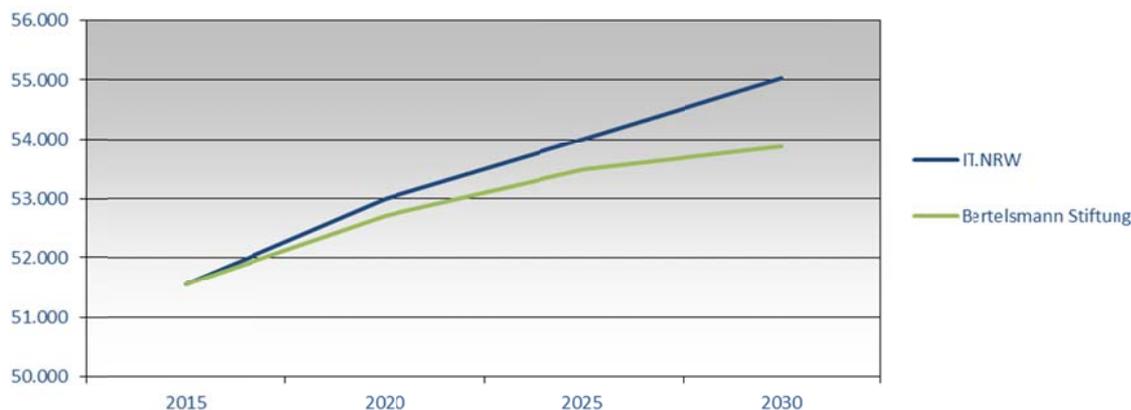
Quelle: Daten: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Frechen, 2008; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2014

Differenziert nach Stadtteilen sind im Zeitraum zwischen 2007 und 2014 absolut die größten Zuwächse mit rund 1.460 Einwohner für den Stadtteil Königsdorf zu konstatieren (ca. 15 %). Auch in Grube Carl (ca. 28 %), geprägt durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen, in Benzelrath (ca. 11 %), in der Innenstadt (ca. 2 %) und in Hücheln (ca. 1 %) zeigt sich eine positive Einwohnerentwicklung. Dagegen sind in den Stadtteilen Bachem, Habelrath,

Buschbell und Grefrath Bevölkerungsrückgänge belegt.

Um Aussagen zu der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung der Stadt Frechen treffen zu können, kann auf die Modellberechnungen des statistischen Landesamts Nordrhein-Westfalen (Basisjahr 2011) sowie die Prognoserechnungen des „Wegweisers Kommune“ (Basisjahr 2012) der Bertelsmann Stiftung zurückgegriffen werden.

Abbildung 5: Modellberechnungen der Bevölkerungsentwicklung von 2015 bis 2030 im Vergleich



Quelle: Daten: IT.NRW, Gemeindemodellrechnung 2011 bis 2030; Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung, Bevölkerungsprognose 2009 bis 2030; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung geht das Statistische Landesamt Nordrhein Westfalen von einem weiteren linearen Bevölkerungswachstum aus. Für das Jahr 2030 wird eine Bevölkerungszahl von 55.032 Personen erwartet. Die Bertelsmann Stiftung prognostiziert geringere Zuwächse mit nahezu stagnierenden Werten zum Ende des Verlaufs. Prognostiziert wird eine Gesamtbevölkerung von 53.880 Personen. Bezieht man diese Werte auf die Einwohnerzahl der Stadt Frechen im Jahr 2014 ergibt sich auf Grundlage der Berechnungen des Statistischen Landesamts ein Wachstum von ca. 6 %. Unter Verwendung der Daten der Bertelsmann Stiftung liegt der Bevölkerungszuwachs hingegen nur bei ca. 4 %. Die Differenzen der prognostizierten Daten resultieren aus verschiedenen Basisdaten und -zeiträumen der Prognoseberechnungen. Sie können im Rahmen dieses Gutachtens als Positiv- und Stagnations-Szenarien bei der Perspektivbetrachtung des Einzelhandelsstandorts Frechen bis 2030 unterschieden werden.

Nicht berücksichtigt in diesen Prognosewerten ist die aktuelle dynamische Zuwanderung von Flüchtlingen, die möglicherweise schon kurzfristig zu deutlichen Bevölkerungszuwächsen in einigen Kommunen führen wird.

Insgesamt lässt sich im Hinblick auf die Bevölkerungsprognose festhalten, dass für den Einzelhandelsstandort Frechen Impulse durch die Bevölkerungsentwicklung zu erwarten sind, deren exakte

Stärke derzeit jedoch nicht eingeschätzt werden kann.

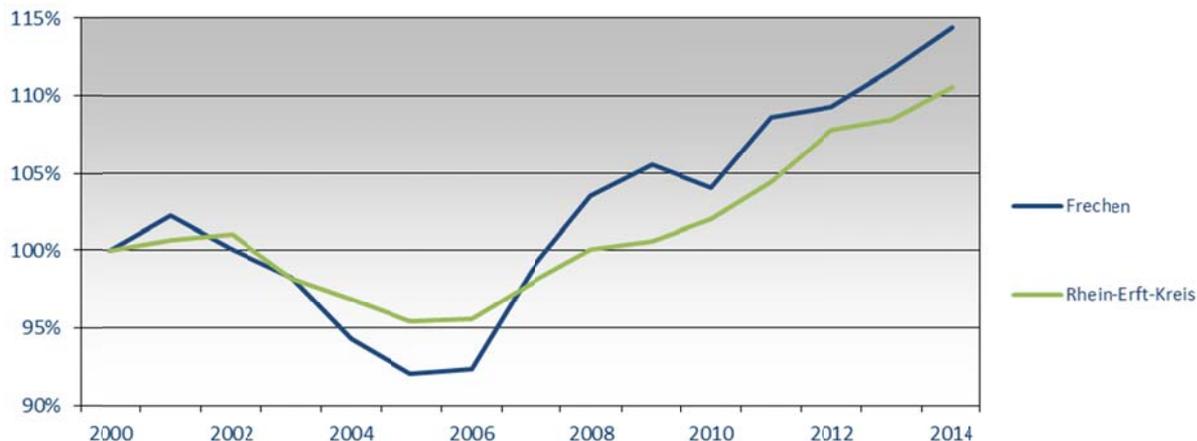
2.3.3 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze

Als historisch gewachsener Wirtschaftsstandort besaß die Stadt Frechen lange Zeit traditionelle Stärken in der Rohstoffgewinnung. Der Abbau von Braunkohle, Quarzsand und Ton prägten die Wirtschaft in besonderem Maße. Der wirtschaftliche Strukturwandel Anfang der 1980er Jahre bedeutete für die städtische Wirtschaft eine große Herausforderung, der erfolgreich mit dem Wandel hin zu einem Schwerpunkt im tertiären Sektor vollzogen wurde. Heute bezieht die Stadt Frechen ihre zentralörtlichen Versorgungsfunktionen in besonderem Maße aus dem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz der Stadt.

Im Jahr 2014 wurden in Frechen rund 20.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte registriert, was im Vergleich zu dem Jahr 2000 einen Zuwachs von rund 14 % beschreibt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sank zwischen 2000 und 2006 zunächst um rund 8 %, bevor dann eine Phase des wirtschaftlichen Aufschwungs bis zum aktuellen Zeitpunkt einsetzte. Eine vergleichbare Entwicklung ist auch für den gesamten Rhein-Erft-Kreis erkennbar, jedoch mit einer geringeren Dynamik des Kurvenverlaufs. Insgesamt hat die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten des Kreises seit 2000 um rund 11 % zugenommen.



Abbildung 6: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Vergleich von 2000 bis 2014 (2000 = 100 %)



Quelle: Daten: IT.NRW Statistik der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2014

Betrachtet man die Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf die Wirtschaftsbereiche, so wird erkennbar, dass der Wandel zum Dienstleistungsstandort weitgehend vollzogen wurde. Die Beschäftigungsstruktur des produzierenden Gewerbes gibt diese Veränderungen am deutlichsten wieder. Im einstigen Wirtschaftsschwerpunkt der Stadt arbeiteten im Jahre 2014 nur noch rund 15 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Stattdessen waren Mitte des Jahres 2014 ca. 50 % im Bereich des Handels, Gastgewerbe, Verkehr und Lagerei tätig. Im sonstigen Dienstleistungsbe-

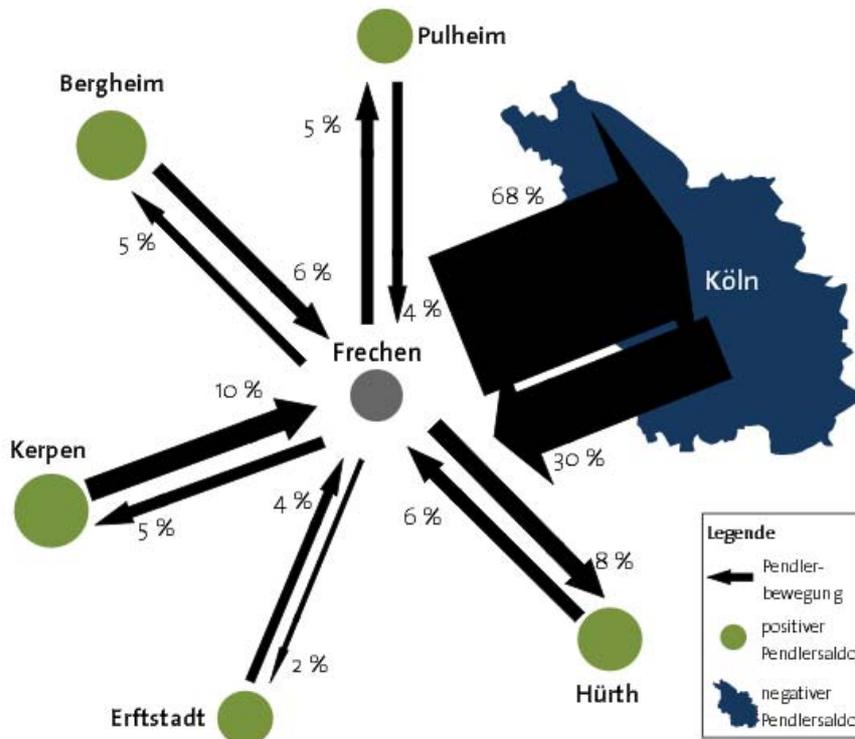
reich sind ca. 35 % der Beschäftigten tätig. Gemessen an der Verteilung der Beschäftigten ist die Wirtschaftsstruktur der Stadt Frechen im Landes- und Kreisvergleich im produzierenden Gewerbe unter- und im Bereich Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Lagerei überdurchschnittlich ausgeprägt. Ursächlich für diese starke Ausprägung des Dienstleistungssektors sind u. a. die Großlager und Verteilstationen bedeutender Handelsunternehmen und Speditionen. Diese haben sich aufgrund der verkehrsgünstigen Lage insbesondere im östlichen Stadtgebiet – dem EuroPark – angesiedelt.

Abbildung 7: Beschäftigtenstruktur 2014 im Vergleich (in %)



Quelle: Daten: IT.NRW, Wirtschaftszweigebezeichnung 2008, Stand: 30.06.2014; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2014

Abbildung 8: Pendlerverflechtungen der Stadt Frechen (in %)



Quelle: IT NRW 2014, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Die positive Beschäftigungssituation in der Stadt Frechen im Verhältnis zu den Vergleichsräumen zeigt sich ebenfalls durch die Arbeitslosenquote. Mit rund 7,1% ist diese leicht geringer ausgeprägt als im Rhein-Erft-Kreis insgesamt (ca. 7,7%) sowie im Bundesland Nordrhein-Westfalen (ca. 8,3%) (Wirtschaftsförderung der Stadt Frechen, Bericht 2013/2014).

Es ist davon auszugehen, dass die lokale Arbeitssituation weiterhin eng verbunden ist mit der des Wirtschaftsraums Köln. Mit der ansteigenden Beschäftigung in Frechen steigt auch die Zahl der Einpendler und der Auspendler. Im Jahr 2014 wur-

den 15.353 Einpendler und 14.218 Auspendler gezählt. Das entspricht einem positiven Pendlersaldo von 1.135 Beschäftigten. Im Vergleich Frechens mit den Nachbarkommunen zeigt sich, dass die Städte Hürth (-1.639), Kerpen (-6.178), Bergheim (-3.828) und Pulheim (-6.269) negative Pendlerquoten aufweisen (Kommunalprofile der Städte Hürth, Kerpen, Bergheim und Pulheim, Stand: 30.06.2014).

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



3 Einzelhandelsstandort Frechen

3.1 Einzelhandelsausstattung und Leistungsfähigkeit

Im Frechener Stadtgebiet wurden im Oktober 2014 insgesamt 296 Betriebe des Ladeneinzelhandels und -handwerks mit einer Verkaufsfläche von ca. 150.030 qm erhoben. Die seit der Bestandserhebung und den folgenden Berechnungen durchgeführten Marktveränderungen in Frechen (Betriebsabgänge/-zugänge), sind nicht im Zahlenmaterial berücksichtigt, sondern werden ergänzend kommentiert.

Auf Grundlage dieser Verkaufsfläche wurde für das Geschäftsjahr 2014 ein Bruttoumsatz von ca. 372,0 Mio. EUR generiert.

In der folgenden Abbildung bzw. Tabelle „Einzelhandelsausstattung der Stadt Frechen nach Angebotsschwerpunkt“ ist die Einzelhandelsausstattung nach dem Umsatzschwerpunkt der Betriebe dargestellt. Die Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe wurde gutachterlich eingeschätzt, wobei neben der spezifischen Situation des Betriebs auch sekundärstatistische Daten und unternehmenseigene Erfahrungswerte genutzt wurden.

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

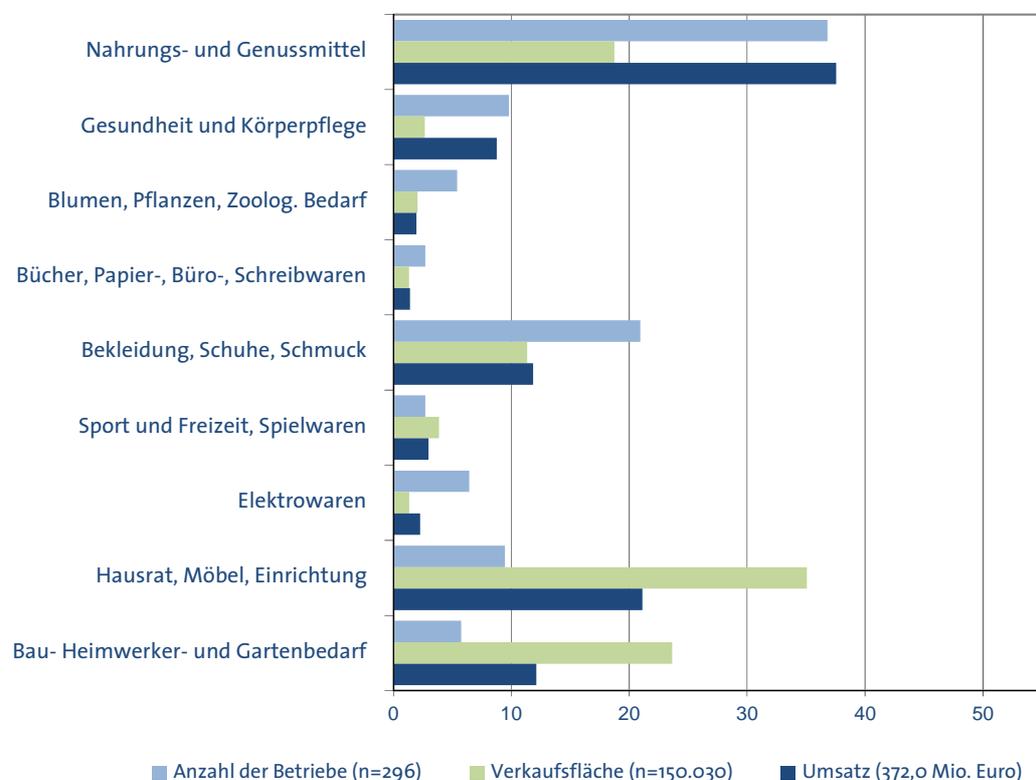
Überwiegend kurzfristiger Bedarf

- Im Nahrungs- und Genussmittelbereich werden von 109 Betrieben (= ca. 37 % der im Stadtgebiet ansässigen Betriebe) auf etwa einem Fünftel der Gesamtverkaufsfläche (ca. 28.100 qm) mehr als 37 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes (ca. 139,6 Mio. EUR) der Stadt Frechen generiert. Die Betriebsstruktur weist eine Mischung aus einem SB-Warenhaus, sechs Lebensmittel Vollsortimentern (davon drei oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit) und neun Lebensmitteldiscountern

(fünf großflächige) sowie fünf größeren Getränkemärkten (> 200 qm) auf. Ergänzt wird das Lebensmittelangebot durch eine Vielzahl kleinstrukturierter Betriebe (v. a. Bäcker, Metzger, Reform- und Biowaren, sonstige Lebensmittelspezialanbieter, Kioske, Tankstellenshops). Der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ kommt die mit Abstand größte Einzelhandelsbedeutung innerhalb des Stadtgebiets zu.

- Der Sparte „Gesundheit und Körperpflege“ sind rund 10 % der Betriebe (29 Betriebe) mit einem Verkaufsflächenanteil von ca. 3 % (ca. 3.990 qm) und einem Umsatzanteil von rund 9 % (ca. 32,6 Mio. EUR) zuzuordnen. Die Ausstattung in dieser Warengruppe hat sich durch die Aufgabe der Schlecker-Märkte in den letzten Jahren deutlich reduziert, da nur wenige Standorte von anderen Betreibern übernommen wurden und neue Anbieter mit vergleichbaren Konzepten nicht in den Markt eingetreten sind. Die größten Betriebseinheiten werden derzeit durch drei Drogeriemärkte belegt. Daneben ist die Ausstattung in dieser Warengruppe durch eine überwiegend kleinteilige Struktur von gesundheitsbezogenen Ladenbetrieben (insbesondere Apotheken, Optiker und Hörgeräteakustiker) gekennzeichnet. Die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege erreicht die mit Abstand höchste Flächenproduktivität (EUR je qm Verkaufsfläche).
- Für den Bereich „Blumen und Zoobedarf“ ist bei Anteilen von rund 5 % der Betriebe, rund 2 % der Verkaufsfläche und rund 2 % des gesamtstädtischen Umsatzes auf größere Fachgeschäfte und Fachmärkte für Zoobedarf hinzuweisen, die Standorte außerhalb der integrierten Versorgungslagen aufweisen. Der Verkauf von Blumen verteilt sich dagegen auf eine Vielzahl kleinstrukturierter Fachgeschäfte, die unterschiedliche Standortlagen belegen. Die Umsatzleistung der gesamten Warengruppe spiegelt im Vergleich relativ geringe Flächenproduktivitäten wider.

Abbildung 9: Einzelhandelsausstattung der Stadt Frechen nach Angebotsschwerpunkt (in %)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016, Erhebung Oktober 2014

Tabelle 5: Einzelhandelsausstattung der Stadt Frechen nach Angebotsschwerpunkt

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in qm	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel	109	36,8	28.100	18,7	139,6	37,5
Gesundheit, Körperpflege	29	9,8	3.990	2,7	32,6	8,8
Blumen, Zoobedarf	16	5,4	3.060	2,0	7,3	2,0
Bücher, Schreibwaren, Büro	8	2,7	1.985	1,3	5,3	1,4
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	62	20,9	17.040	11,4	44,0	11,8
Sport, Freizeit, Spiel	8	2,7	5.800	3,9	11,1	3,0
Elektrowaren	19	6,4	2.005	1,3	8,4	2,3
Möbel, Einrichtung	28	9,5	52.600	35,1	78,6	21,1
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	17	5,7	35.450	23,6	45,1	12,1
Summe	296	100,0	150.030	100	372,0	100

Anm.: Verkaufsflächen auf 5 qm gerundet

Anm.: Die Aufgabe des Drogeriemarkts Müller wird in dieser Darstellung nicht berücksichtigt.

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016, Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr Jansen GmbH



Überwiegend mittelfristiger Bedarf

- Die Warengruppe Bücher, Schreibwaren, Büro ist die im Vergleich am schwächsten ausgeprägte Warengruppe des Frechener Einzelhandels. Acht Betriebe (ca. 3 %) generieren auf ca. 1.985 qm Verkaufsfläche (ca. 1 %) einen Umsatzanteil von ca. 1 % (ca. 5,3 Mio. EUR). Dabei wird eine geringe Flächenproduktivität deutlich.
- Die Warengruppe „Bekleidung, Schuhe, Schmuck“ (inkl. Sportbekleidung, Sportschuhe) hingegen zählt (62 = ca. 21 %) nach der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ mit 62 (= ca. 21 %) die meisten Einzelhandelsbetriebe der Stadt Frechen. Auf insgesamt rund 17.040 qm Verkaufsfläche (ca. 11 %) werden ca. 44,0 Mio. EUR (ca. 12 %) umgesetzt, sodass sowohl Verkaufsflächen- wie auch Umsatzbedeutung unter Werten anderer Branchen liegen. Die Betriebseinheiten konzentrieren sich auf die Innenstadt sowie die Einzelhandelsstandorte an der Kölner Straße; dort sind mehrere Bekleidungsfachmärkte ansässig. Darunter befinden sich Markenoutlets wie auch spezialisierte Sportartikelhersteller für Reit- und Golfsport. Größere Märkte sind auch am Standort Europaallee präsent. Fünf Anbieter mit einem Angebotsschwerpunkt bei Bekleidung, Schuhe und zwei Sportgeschäfte weisen Verkaufsflächen von mehr als 800 qm auf.
- Der Bereich „Sport, Freizeit, Spiel“ wird in der Stadt Frechen durch acht Einzelhandelsbetriebe (ca. 3 %) und einem Verkaufsflächenanteil von ca. 4 % repräsentiert. Der Umsatzanteil beträgt rd. 3 %. Bei dieser Warengruppe erzeugen auch die großflächigen Karnevalsfachmärkte Deiters und Pierros Karnevals Factory Outlet eine verhältnismäßig hohe Verkaufsflächenausstattung.

Überwiegend langfristiger Bedarf

- Die 19 Betriebe (ca. 6 %) mit einem Angebotsschwerpunkt bei „Elektrowaren“ generieren auf ca. 1 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche (ca. 2.005 qm) einen Umsatzanteil von rund 2 % (ca. 8,4 Mio. EUR). Das Angebot generiert sich aus einer Vielzahl kleinflächiger

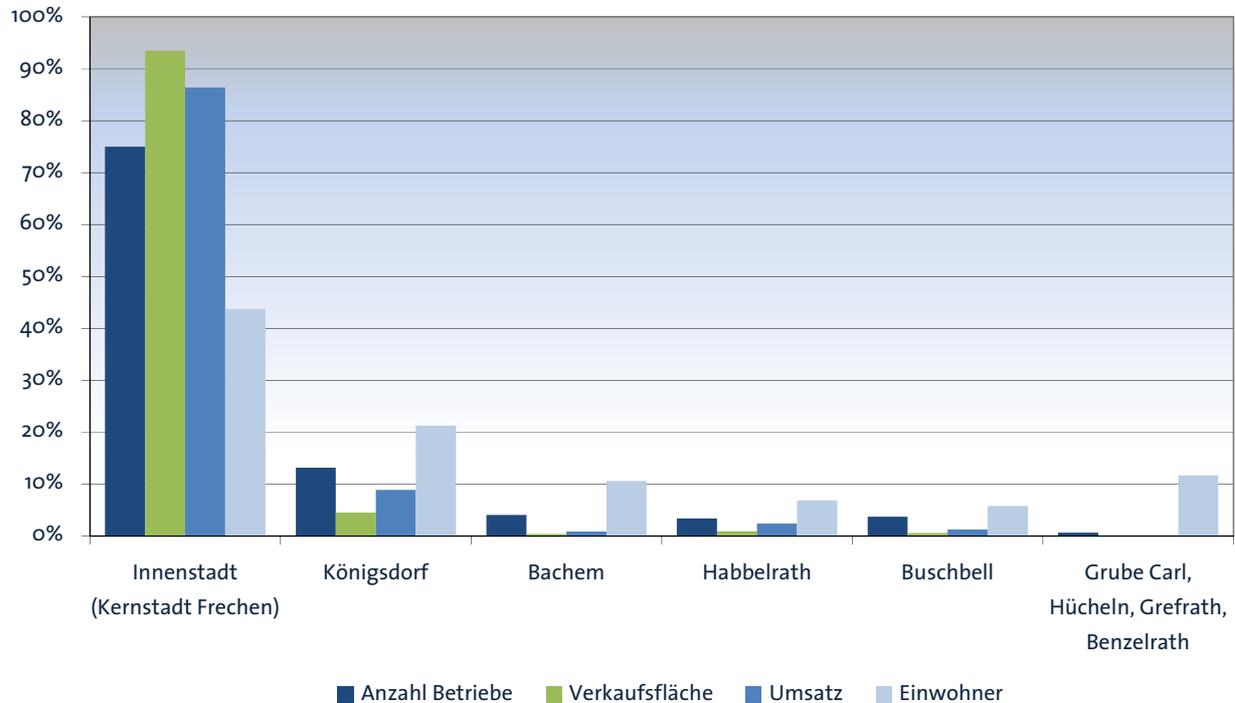
Betriebe (bis ca. 420 qm) in unterschiedlichen Standortlagen, auch das Marktsegment der Telekommunikation ist weiterhin zahlenmäßig stark vertreten. Seit dem Ausscheiden des Elektrofachmarkts Medimax fehlt ein größerer Anbieter im Stadtgebiet.

- Die ebenfalls dem langfristigen Angebot zugehörige Warengruppe „Möbel, Einrichtung“ wird durch 28 Betriebe in Frechen vertreten (ca. 10 %). Diese erzielen auf etwa 35 % der städtischen Verkaufsfläche (ca. 52.600 qm) einen Umsatzanteil von rund 21 % (ca. 78,6 Mio. EUR). Damit nimmt diese Warengruppe im Hinblick auf Verkaufsfläche und Umsatz die zweitwichtigste Bedeutung für den Einzelhandel in der Stadt Frechen ein. Fünf Betriebe dieser Warengruppe sind als großflächig zu bezeichnen (u. a. Einrichtungshäuser, Babyfachmarkt, Sonderpostenmarkt) und dominieren die Angebotsstruktur in diesem Segment. Sie werden ergänzt durch kleine und mittelgroße Fachgeschäfte und -märkte mit einem Angebotsspektrum an Bettwaren, Hausrat/GPK und Einrichtungszubehör.
- Auf die Warengruppe „Bau-, Gartenbedarf und Autozubehör“ entfallen rund 6 % der Betriebe, rund 24 % der Verkaufsfläche und ca. 12 % des Umsatzes. Als flächenintensive Betriebstypen mit vergleichsweise geringer Raumleistung sind in dieser Sparte die Bau- und Gartenbedarfsanbieter (u. a. Bauhaus, Blumen Risse, Gartencenter Dehner) mit teilweise großen, dem Verkauf dienenden Freiflächen festzuhalten. Zwei Gartenfachmärkte und zwei Bau- und Heimwerkermärkte sind als großflächig einzustufen. Ebenfalls der Warengruppe zugeordnet werden Anbieter von Autozubehör.

3.1.1 Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet

In Bezug auf die im 2. Kapitel dargestellten neun Stadtteile der Stadt Frechen zeigt die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe eine starke Konzentration im Stadtteil Innenstadt (Kernstadt). Hier befinden sich die größten und leistungsstärksten Einzelhandelsstandorte. Diesem Stadtteil sind über 70 % der Betriebe, mehr als 90 % der Verkaufsflächen und ca. 85 % der Umsätze des Einzelhandels zuzuordnen.

Abbildung 10: Verteilung des Einzelhandels in Frechen nach Stadtteilen (in %)



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016, Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH Oktober 2014 (Ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Im Stadtteil Königsdorf sind rund 5 % bis 13 % der Frechener Einzelhandelsbetriebe, -verkaufsflächen und -umsätze zu verorten. Es handelt sich dabei überwiegend um Betriebe mit Angeboten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Die Standorte befinden sich mehrheitlich entlang der Haupteerschließungsachse Aachener Straße.

In den Stadtteilen Bachem, Buschbell und Habelrath sind zwischen rd. 3 % und 4 % der städtischen Betriebe, ca. 0,5 % bis 1 % der Verkaufsflächen- und rd. 1 % bis 2 % der Umsatzanteile verortet. Es handelt sich dabei um überwiegend kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Angeboten, die zumeist in den Siedlungsbereichen platziert sind.

Die Stadtteile Grube Carl, Hücheln, Grefrath und Benzlarath weisen sehr begrenzte bis fehlende Einzelhandelsausstattungen auf.

3.1.2 Struktur und Verteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Handel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Nach der aktuellen Rechtsprechung ist bei einer Verkaufsfläche von mehr als 800 qm 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 Frechen nimmt im Rahmen der gesamtstädtischen Handelsstruktur eine bedeutende Stellung ein. Auf den großflächigen Einzelhandel in Frechen entfallen insgesamt rund 10 % der Betriebe (= 28 Betriebe) mit einem Verkaufsflächenanteil von rund 75 % (= ca. 112.505 qm) und einem Umsatzanteil von ca. 60 % (= ca. 222,4 Mio. EUR). Damit dominieren die großflächigen Einzelhandelsanbieter die Angebotsstruktur.



Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe verteilen sich auf folgende Betriebstypen:

- 1 SB-Warenhaus
- 3 Supermärkte
- 5 Lebensmittel-Discounter
- 1 Getränkefachmarkt
- 1 Drogeriemarkt
- 1 Zoofachmarkt
- 5 Textil- und Sportfachmärkte
- 2 Karnevalsfachmärkte
- 5 Möbel-/Einrichtungsfachmärkte (einschließlich Sonderpostenmärkte)
- 4 Bau-/Heimwerker-/Gartenfachmärkte

Im Hinblick auf die Sortimentsstruktur der großflächigen Einzelhandelsbetriebe der Stadt Frechen ist

festzuhalten, dass von den oben genannten Betrieben elf in ihren Kernsortimenten überwiegend kurzfristige, acht überwiegend mittelfristige und neun überwiegend langfristige Produkte anbieten.

3.1.3 Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Stadt Frechen

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.

Tabelle 6: Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Stadt Frechen

Warengruppe	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in qm	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel	22.550	15,0	111,6	30,1
Gesundheit, Körperpflege	4.695	3,1	37,6	10,1
Blumen, Zoobedarf	4.175	2,8	10,8	2,9
Bücher, Schreibwaren, Büro	3.470	2,3	9,8	2,6
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	16.480	11,0	44,8	12,1
Sport, Freizeit, Spiel	7.935	5,3	18,3	4,9
Elektrowaren	4.930	3,3	24,1	6,5
Möbel, Einrichtung	52.825	35,2	75,7	20,4
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	32.965	22,0	39,4	10,4
Summe	150.030	100	372,0	100

Anm.: Ergebnisse auf 5 qm gerundet

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016, eigene Erhebung Oktober 2014 (Ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Im Hinblick auf die bereinigte Verkaufsflächenausstattung und die bereinigten Umsätze der Stadt Frechen ist festzuhalten, dass die Anteile der einzelnen Warengruppen sich im Vergleich zur Einzelhandelsausstattung nach Angebotsschwerpunkt im Saldo teilweise deutlich verändern. So liegt die bereinigte Verkaufsfläche der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ rund 5.550 qm unter dem Wert der Verkaufsfläche differenziert nach Angebotsschwerpunkt. Dies ist darauf zurückzuführen,

dass die in dieser Gruppe enthaltenen strukturprägenden Anbieter (SB-Warenhaus und Lebensmittel-SB-Märkte) neben Nahrungs- und Genussmitteln auch einen größeren Anteil an Nonfood-Sortimenten in ihrem Angebot aufweisen. Dieser Anteil wird bei der Darstellung der bereinigten Einzelhandelsausstattung den entsprechenden Warengruppen zugeordnet. Insbesondere der Wert in der Warengruppe „Elektrowaren“ erhöht sich bei dieser Aufteilung und bestätigt eine hohe Marktbedeutung

fachfremder Anbieter. Auch in den übrigen Warengruppen, mit Ausnahmen von „Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör“ sowie „Bekleidung, Schuhe, Schmuck“, ergeben sich im Saldo leicht höhere Verkaufsflächenzahlen. Einhergehend mit den Veränderungen der Verkaufsfläche sind auch die Abweichungen der bereinigten Umsätze zu betrachten.

3.1.4 Einzugsbereich und Kaufkraft

Die Versorgungsfunktionen des Frechener Einzelhandels sind im Wesentlichen auf das Stadtgebiet begrenzt. Gleichwohl ergibt sich aufgrund der Angebots- und Wettbewerbssituation, der Verkehrsverbindungen, den Siedlungsräumen und der Pendlerverflechtungen für einige Einzelhandelsbetriebe und -standorte eine Ausstrahlungskraft, die deutlich über das Stadtgebiet hinausreicht. Dies gilt insbesondere für die Agglomerationsstandorte Europaallee und Kölner Straße, deren Attraktivität aus der Angebotsstruktur und der guten Erreichbarkeit aus dem Kölner Westen, aber auch einigen Umlandkommunen resultiert.

Die Frechener Innenstadt steht durch die räumliche Nähe und die günstige Verkehrsanbindung in intensivem Wettbewerb mit den Einzelhandelsstandortenden der Stadt Köln (insbesondere Marsdorf, Weiden und Innenstadt). Dies nimmt Einfluss auf die Erschließung eines faktischen Einzugsgebiets. Ebenso von Bedeutung ist die Einzelhandelsfunktion bzw. die zentralörtliche Einstufung der übrigen Nachbarkommunen. So grenzt kein Grundzentrum an die Stadt Frechen, für das der Frechener Einzelhandel eine (Teil-)Versorgungsfunktion übernehmen könnte. Es ist vielmehr von einer „gleichberechtigten“ Versorgungsfunktion der Nachbarstädte Bergheim, Pulheim, Hürth und Kerpen auszugehen.

Demnach bilden die ca. 51.795 Einwohner des Frechener Stadtgebiets die Hauptzielgruppe der Einzelhandelsanbieter im Stadtgebiet (= Kerneinzugsgebiet/Zone 1).

Damit wird an der Abgrenzung des Einzugsgebiets aus dem Einzelhandelskonzept 2008, das in zwei weiteren Zonen auch Einwohnerpotenziale aus den Nachbarstädten Köln, Pulheim, Kerpen und Hürth umfasste, nicht festgehalten.

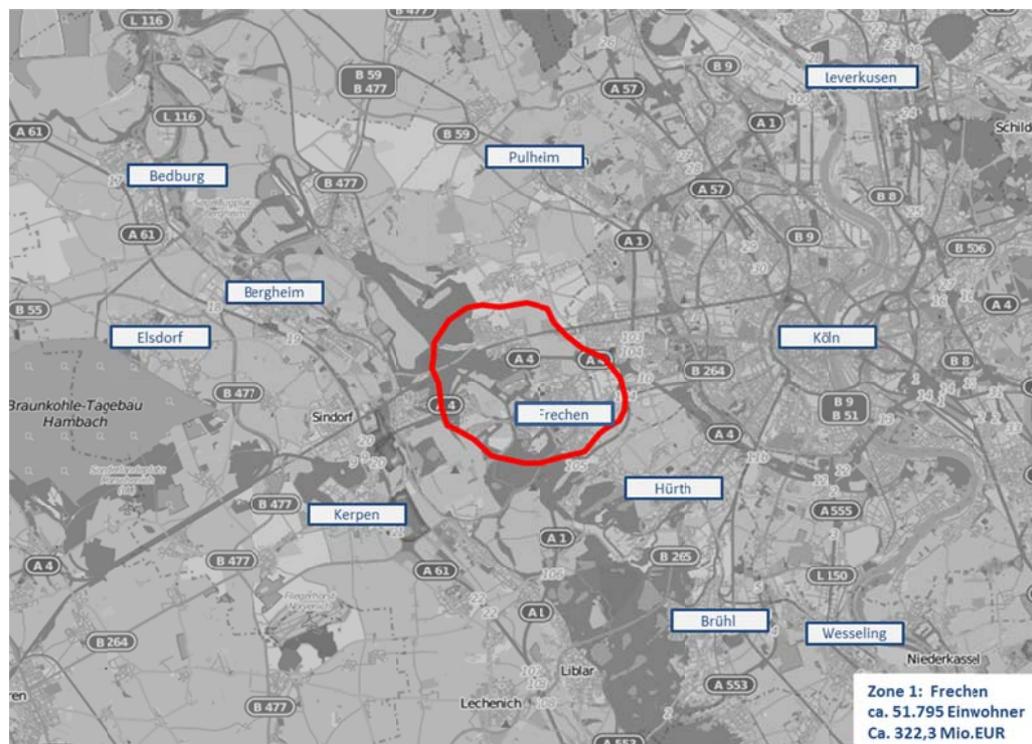
Die Kaufkraft ist der wichtigste Indikator für das Konsumpotenzial der in einem abgegrenzten Raum lebenden Bevölkerung. Unter Berücksichtigung der Ausgaben für Wohnen, Versicherungen, Pkw-Unterhalt, Reisen und Dienstleistungen wird das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial ermittelt, d. h. jene Einkommensanteile, 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 laden-einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Jahr 2014 in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. 5.590 EUR. Bei Unterteilung des gesamten Bedarfs-güterbereichs in Nahrungs- und Genussmittel einerseits und in Non-Food andererseits entfallen mit ca. 2.025 EUR ca. 36 % auf Lebensmittel und mit ca. 3.565 EUR ca. 64 % auf Nonfood-Sortimente.

Die Kaufkraftkennziffer stellt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer Kommune im Vergleich zum Bundesdurchschnitt dar. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für die Stadt Frechen beträgt nach Angaben der Michael Bauer Research GmbH 2014 ca. 111,3. Das bedeutet, die durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt um rund 11 % über dem Bundesdurchschnitt. Aufgrund der Preiselastizität der Nachfrage sind in den einzelnen Sortimenten Abweichungen in beide Richtungen möglich.

Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl ergibt sich eine örtliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Frechen von ca. 322,3 Mio. EUR. Zum Vergleich mit den Daten der Vorläuferuntersuchung ist anzuführen, dass die einzelhandelsrelevante Kaufkraft seinerzeit bei ca. 281,8 Mio. EUR lag. Die Differenz ergibt sich insofern aus dem erfolgten Bevölkerungswachstum und der im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (Kaufkraftkoeffizient) gestiegenen Kaufkraft der Frechener Bürger.



Abbildung 11: Einzugsgebiet des Frechener Einzelhandels



Quelle: Kartengrundlage: openstreetmaps.org, Einwohnerzahlen der Stadt Frechen und von IT NRW (2014), Kaufkraftkennziffern der Michael Bauer Research GmbH (2014)

Tabelle 7: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial

Sortiment	Pro-Kopf-Ausgaben (EUR/Jahr)	Gesamtausgaben Frechen (EUR/Jahr)
Lebensmittel, Getränke, Spirituosen, Tabak, Lebensmittelspezialanbieter, Reformwaren	1.650	95.119
Brot- und Backwaren	210	12.106
Fleisch- und Wurstwaren	165	9.512
Nahrungs- und Genussmittel insg.	2.025	116.737
Körperpflege, Parfümerie/Kosmetik, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel	225	12.971
Pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren/Orthopädie, Optik, Hörgeräte	595	34.300
Gesundheit, Körperpflege insg.	820	47.271
Blumen	45	2.594
Zoobedarf, Tiernahrung	50	2.882
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf insg.	95	5.477
Zeitschriften, Zeitungen	40	2.306
Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel	90	5.188
Bücher	65	3.747

Sortiment	Pro-Kopf-Ausgaben (EUR/Jahr)	Gesamtausgaben Frechen (EUR/Jahr)
Bücher, Schreibwaren, Büro insg.	195	11.241
Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Sonstiges	430	24.789
Schuhe/Lederwaren/Taschen/Koffer	140	8.071
Sportbekleidung, Sportschuhe	40	2.306
Uhren, Schmuck	55	3.171
Sonstiges	30	1.729
Bekleidung, Schuhe, Sport insg.	695	40.065
Großteilige Camping- und Sportgeräte, Fahrräder und Zubehör, kleinteilige Camping- und Sportgeräte	75	4.324
Freizeit, Spielwaren	105	6.053
Sport, Freizeit, Spiel insg.	180	10.377
Elektrogroß- und -kleingeräte (weiße Ware)	120	6.918
Leuchten	30	1.729
Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger (braune Ware)	170	9.800
Computer und Zubehör (graue Ware)	100	5.765
Telefone	30	1.729
Foto	55	3.171
Elektrowaren	505	29.112
Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Geschenkartikel	80	4.612
Haus-, Heimtextilien, Teppiche	80	4.612
Bettwaren, Matratzen, Möbel, Küchen	310	17.871
Kunst/Antiquitäten, Bilder(-rahmen)	30	1.729
Möbel, Einrichtung insg.	500	28.824
Bau- und Heimwerkerbedarf, Kaminöfen und Zubehör, Sicht- und Sonnenschutz, Sonstiges	340	19.600
Tapeten, Bodenbeläge, Teppichboden	45	2.594
Gartenbedarf	100	5.765
Autozubehör	90	5.188
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör insg.	575	33.148
Summe EH-Waren insgesamt	5.590	322.251

Quelle: Daten: Pro-Kopf-Ausgaben GfK Gesellschaft für Konsumforschung 2014 und eigene Berechnungen, Kaufkraftkennziffer der Michael Bauer Research GmbH 2014, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

3.1.5 Zentralität des Frechener Einzelhandels

Stellt man die durch den Einzelhandel in der Stadt Frechen erzielten warengruppenspezifischen Umsätze der in der Stadt vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber, ergibt sich die sogenannte Zentralität für die Sortimente. Liegt die Zentralität über 100, so ist der Umsatz des Einzel-

handels in Frechen 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.



Tabelle 8: Zentralitätskennziffern nach Warengruppen

Warengruppe	Umsatz in Mio. EUR*	Kaufkraft in Mio. EUR	Umsatz/Kaufkraft- Relation
Nahrungs- und Genussmittel	111,6	116,77	95,6
Gesundheit, Körperpflege	37,6	47,3	79,5
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	10,8	5,5	197,4
Bücher, Schreibwaren, Büro	9,8	11,2	86,8
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	44,8	40,1	111,8
Sport, Freizeit, Spiel	18,3	10,4	176,1
Elektrowaren	24,1	29,1	82,7
Möbel, Einrichtung	75,7	28,8	262,5
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	39,4	33,2	118,9
Summe	372,0	322,3	115,4

Anm.:* bereinigte Umsätze; Umsätze eines Mehrbranchenunternehmens werden aufgeteilt auf Warengruppen

Quelle: Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016 (Ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Die Gesamtzentralität von 115,4 ist für das kleine Mittelzentrum Frechen, insbesondere unter Berücksichtigung der spezifischen Lage im Spannungsfeld zwischen dem Oberzentrum Köln und den benachbarten Mittelzentren, als überdurchschnittlich und in der Summe nur begrenzt steigerungsfähig einzustufen.

Eine Betrachtung differenziert nach Warengruppen macht allerdings deutlich, dass die mittelzentrale Funktionsfähigkeit des Einzelhandels in den Warengruppen wesentliche Unterschiede aufweist, sodass sich hieraus Hinweise auf Entwicklungspotenziale ableiten lassen. Für die einzelnen Warengruppen ergeben sich folgende Rückschlüsse:

Kurzfristiger Bedarf

- Bei den beiden Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Gesundheit/Körperpflege“, die hinsichtlich der Pro-Kopf-Ausgaben einen hohen Stellenwert einnehmen, kann eine Zentralität von unter 100 % errechnet werden. Tendenziell fließt in diesen nahversorgungsrelevanten Warengruppen also Kaufkraft ab. Anders stellt sich die Zentralität der Warengruppe Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf dar.

Insbesondere aus der Leistungsfähigkeit der Fachmärkte an den dezentralen Einzelhandelsstandorten gründet sich eine Zentralität von ca. 197 %, die auf beträchtliche Kaufkraftzuflüsse hinweist.

Mittelfristiger Bedarf

- Von den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs zeichnet sich das Angebot bei „Bekleidung, Schuhe, Schmuck“ durch eine Zentralität aus, die ebenfalls über 100 % liegt und auf Kaufkraftzuflüsse hinweist. Dies ist weniger auf die Ausstrahlungskraft des innerstädtischen Einzelhandels in dieser Warengruppe als vielmehr auf die Einzelhandelsstandorte Kölner Straße und Europaallee zurückzuführen. Intensive Kaufkraftzuflüsse werden auch durch die Betriebsstruktur der Warengruppe „Sport, Freizeit, Spiel“ begründet, die insbesondere von den Karnevals-/Freizeitfachmärkten profitieren. Für die Warengruppe „Bücher, Schreibwaren, Büro“ hingegen wird ein Zentralitätswert deutlich unter 100 % erreicht, was einen Kaufkraftabfluss in dieser Warengruppe bestätigt.

Langfristiger Bedarf

- Die stärkste Marktposition erzielt der Frechener Einzelhandel im Warengruppenvergleich bei „Möbel, Einrichtungszubehör“. Aber auch bei der Warengruppe „Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör“ zeigen sich hohe Zentralitäten, die im Saldo mit deutlichen Kaufkraftzuflüssen von außerhalb des Stadtgebiets einhergehen. In der Warengruppe „Elektrowaren“ sind hingegen bei einer Zentralität von rund 83 % im Saldo Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.

Die stark voneinander abweichenden Zentralitätswerte in den Warengruppen korrespondieren einerseits mit der Einzelhandelsausstattung im Frechener Stadtgebiet und belegen andererseits die starken Pendler- und Einkaufsverflechtungen innerhalb des Ballungsraums. Nur so lässt sich erklären, warum auch in einer wichtigen Warengruppe des kurzfristigen Bedarfs im Saldo Kaufkraftabflüsse festzustellen sind. Für die Frechener Bevölkerung stellt beispielsweise der gut erreichbare Fachmarkt- und Nahversorgungsstandort in Köln-Marsdorf eine Alternative dar, sowie die über die Dürener Straße (B 264) und Straßenbahnlinie 7 schnell erreichbare Kölner Innenstadt. Auch der Stadtteil Königsdorf verfügt mit der Aachener Straße über eine gute Anbindung in das Kölner Stadtzentrum sowie zum nahegelegenen Einkaufszentrum in Köln-Weiden. Der Kaufkraftabfluss bei „Gesundheit, Körperpflege“ betrifft im überwiegenden Maße das Angebot der Drogeriewaren und dürfte sich schwerpunktmäßig auf die Einzelhandelssparten der Fachmärkte in den Nachbarstädten richten. Aufgrund der mittlerweile bekannten Schließung des Müller-Drogeriemarkts in der Frechener Innenstadt ist davon auszugehen, dass der Kaufkraftabfluss in dieser Warengruppe weiter zugenommen hat.

3.1.6 Kaufkraftbewegungen in Frechen

Die Zentralität trifft noch keine detaillierte Aussage darüber, in welchem Umfang die örtliche Kaufkraft gebunden werden kann. Hierzu ist eine Differenzierung zwischen Umsätzen, die mit Kunden aus dem Stadtgebiet erzielt werden und Kunden von außerhalb erforderlich. Die Einschätzung dieser Aufspaltung erfolgt unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation in der Region und mit Hilfe von Erfahrungswerten. Die Ergebnisse der Einzelbetriebe werden wiederum auf der Ebene der Warengruppen zusammengeführt.

Bei der Darstellung der Kaufkraftbewegungen wird der Umsatz des Einzelhandels der Stadt Frechen zugrunde gelegt. Der Umsatz mit auswärtigen Kunden wird abgezogen, sodass im Ergebnis der Umsatz, der durch die Frechener Bürger generiert wird, der Kaufkraft der Bevölkerung der Stadt Frechen gegenübergestellt werden kann.

Der Einzelhandel in der Stadt Frechen hat im Jahr 2014 insgesamt ca. 75 % der in der Stadt vorhandenen Kaufkraft gebunden. Somit fließt ein Anteil von ca. 25 % der Kaufkraft in konkurrierende Einkaufsorte ab. Die überörtliche Ausstrahlungskraft des Frechener Einzelhandels dokumentiert sich in einem Anteil des Einzelhandelsumsatzes mit auswärtigen Kunden von ca. 35 %. Die Intensität der Kaufkraftzu- und -abflüsse spiegelt die Verflechtungsintensität des Raums und bestätigt mit einem positiven Saldo die Leistungsfähigkeit des Einzelhandelsstandorts Frechen.

Die Kaufkraftbewegungen differenziert nach Warengruppen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen. Die höchsten Kaufkraftbindungsquoten in der Stadt Frechen werden in den Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ und „Blumen, Pflanzen, zoologischen Bedarf“ mit ca. 89 % erzielt. Die Bindungsquote für die ebenfalls dem kurzfristigen Bedarf zuzuordnende Warengruppe „Gesundheit, Körperpflege“ ist mit rund 69 % deutlich schwächer ausgeprägt. Die Zuflussquoten liegen bei „Nahrungs- und Genussmitteln“ und bei „Gesundheit, Körperpflege“ bei ca. 7 % und 13 % des Gesamtumsatzes. Sie erreichen bei „Blumen und Zoobedarf“ den weitaus höheren Wert von ca. 55 %, der auf Blumen als Mitnahmeartikel und die Zoofachmärkte im Frechener Stadtgebiet zurückzuführen ist.

Für die Warengruppen des mittelfristigen Bedarfsbereichs („Bücher, Schreibwaren, Büro“, „Bekleidung, Schuhe“ und „Sport, Freizeit, Spiel“) beträgt die Kaufkraftbindung des Frechener Einzelhandels jeweils zwischen 70 % und 73 %. Damit gelingt es dem Frechener Einzelhandel, sich gegenüber dem ungleich größeren Angebot in diesen Branchen in der Nachbarstadt Köln zu positionieren. Die Marktbedeutung wird dabei nicht nur über die Frechener Innenstadt, sondern vor allem durch die Fachmarkt-Angebote an der Kölner Straße, im Gewerbegebiet Cremer & Breuer und an der Europaallee erreicht.

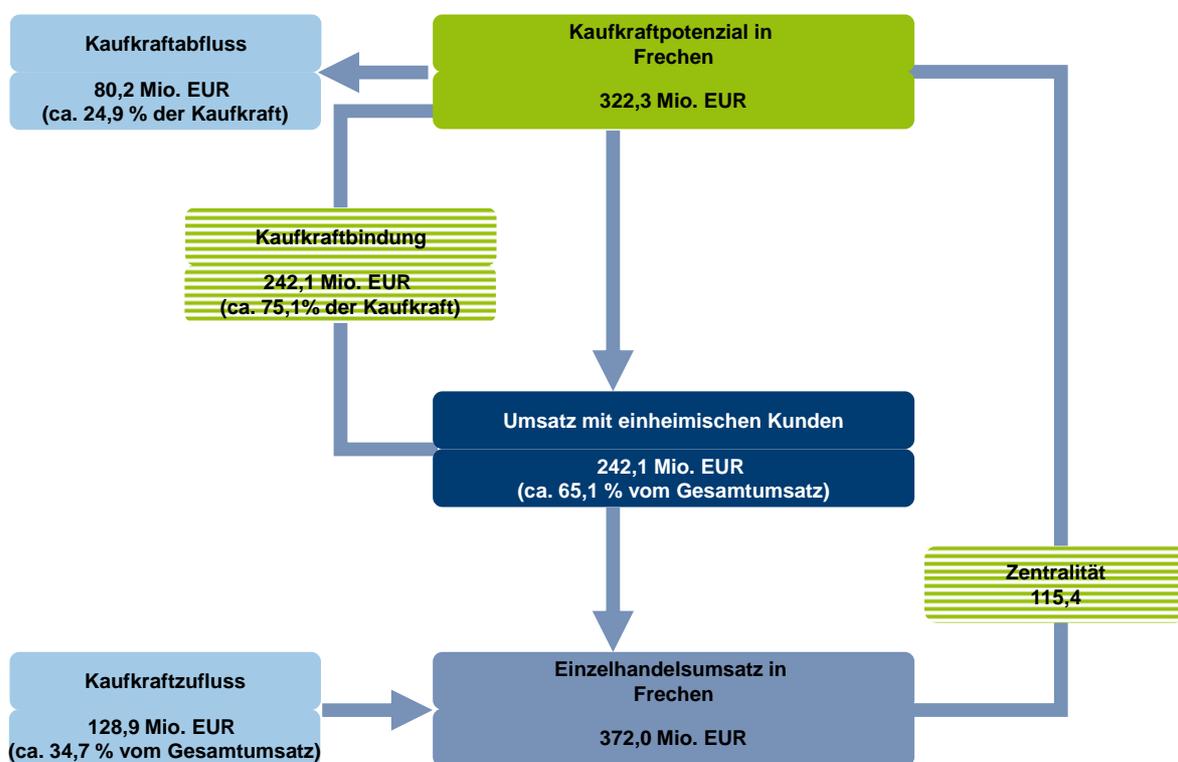


Für die Höhe der Kaufkraftzuflüsse, die von 20 % des Gesamtumsatzes bei „Bücher, Schreibwaren, Büro“ über ca. 35 % bei „Bekleidung, Schuhe, Schmuck“ bis zu 60 % bei „Sport, Spiel, Freizeit“ reichen, dürften jedoch in erster Linie die nicht innerstädtischen Standorte leitend sein.

Auch die Kaufkraftbindungsquoten der Warengruppen des überwiegend langfristigen Bedarfsbereichs („Elektrowaren“, „Hausrat, Möbel, Einrichtung“,

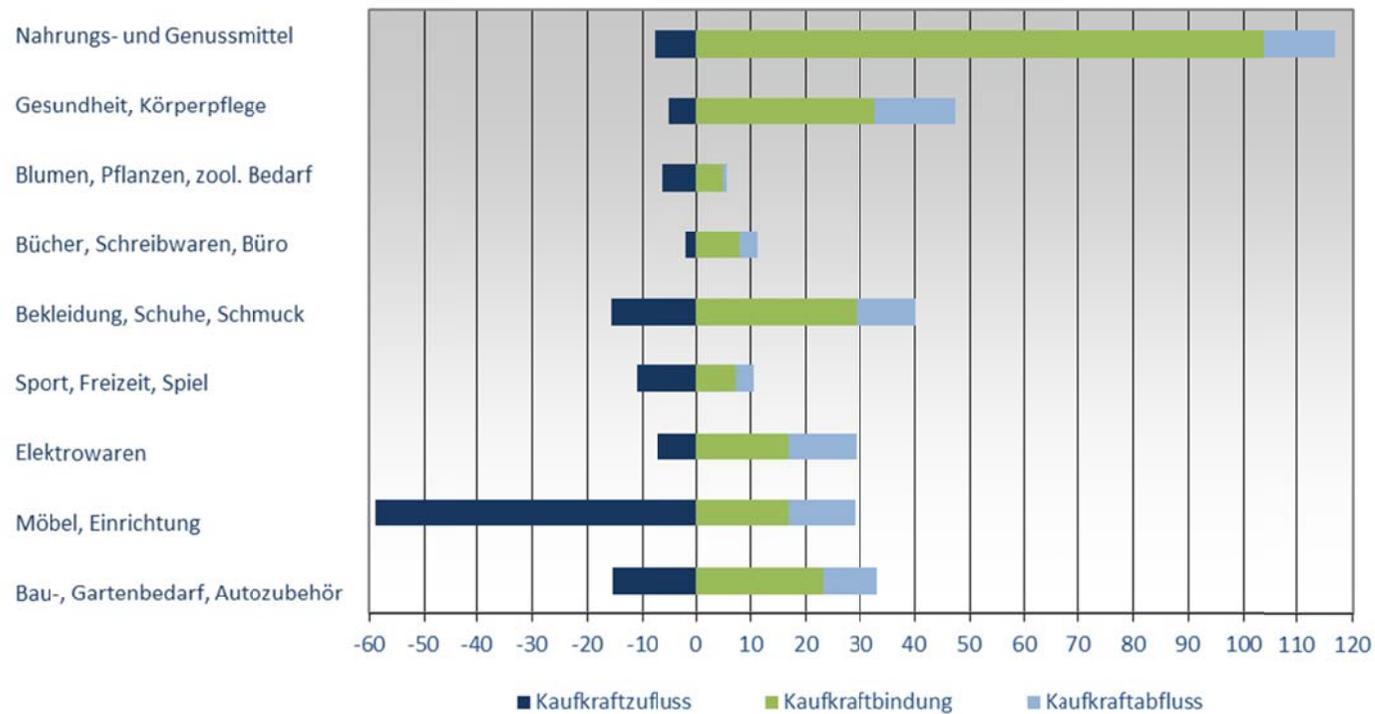
„Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör“) signalisieren mit ca. 68 % bis 70 % eine gute Anbindung an die diese Sortimente anbietenden Frechener Einzelhandelsbetriebe. Gleichmaßen bestätigen Kaufkraftzuflüsse, die Umsatzanteile von ca. 30 % bis ca. 78 % darstellen, die regionale Ausstrahlungskraft des Frechener Einzelhandels auch im langfristigen Bedarf. Dies dürfte insbesondere auf die starke Ausstrahlungskraft der im EuroPark ansässigen Fachanbieter zurückzuführen sein.

Abbildung 12: Kaufkraftbewegungen in Frechen im Überblick



Anm.: Der Ausfall des Drogeriemarkts Müller wird in der Darstellung nicht berücksichtigt
Quelle: Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Abbildung 13: Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen (in Mio. EUR)



Anm.: Inklusive Drogeriemarkt Müller

Quelle: Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016



Tabelle 9: Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. EUR	Umsatz in Mio. EUR	Sortiments- umsatz in Mio. EUR	Kaufkraftbindung in Frechen		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	116,7	139,6	111,6	103,8	88,9	12,9	11,1	7,8	7,0
Gesundheit, Körperpflege	47,3	32,6	37,6	32,7	69,2	14,6	30,8	4,9	13,0
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	5,5	7,3	10,8	4,9	88,8	0,6	11,2	5,9	55,0
Bücher, Schreibwaren, Büro	11,2	5,3	9,8	7,8	69,5	3,4	30,5	2,0	20,0
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	40,1	44,0	44,8	29,1	72,7	11,0	27,3	15,7	35,0
Sport, Freizeit, Spiel	10,4	11,1	18,3	7,3	70,5	3,1	29,5	11,0	60,0
Elektrowaren	29,1	8,4	24,1	16,8	57,9	12,3	42,1	7,2	30,0
Möbel, Einrichtung	28,8	78,6	75,7	16,6	57,8	12,2	42,2	59,0	78,0
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	33,1	45,1	39,4	23,7	71,4	9,5	28,6	15,8	40,0
Summe	322,3	372,0	372,0	242,8	75,3	79,5	24,7	129,2	34,7

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

3.2 Entwicklung des Frechener Einzelhandels im Zeitraum 2007 bis 2014

3.2.1 Einzelhandelsausstattung und betriebliche Leistungsfähigkeit

Der Einzelhandelsbestand in Frechen hat sich seit der im Einzelhandelskonzept 2008 veröffentlichten Einzelhandelsdaten (Erfassung erfolgte im Jahr 2007) wie folgt verändert:

- Die Anzahl der Betriebe hat sich von 323 auf 296 verringert, was einen Verlust von rund 8,4 % entspricht.

- Die Verkaufsfläche im gesamten Stadtgebiet hat sich von rund 153.460 qm auf rund 150.030 qm reduziert und ist damit um ca. 2,2 % gesunken.
- Zudem hat der Umsatz der Betriebe von ca. 343,3 Mio. EUR auf aktuell ca. 372,2 Mio. EUR zugenommen. Es kommt zu einem Umsatzzuwachs von ca. 8 %. Preisbereinigt beträgt die Umsatzsteigerung ca. 1 %.

Tabelle 10: Veränderungen der Einzelhandelsausstattung und der betrieblichen Leistungsfähigkeit

Kategorie	2007	2014	Differenz
Anzahl Betriebe	323	296	-27
Gesamtverkaufsfläche	153.460 qm	150.030 qm	-3.430 qm
Gesamtumsatz	343,3 Mio. Euro	372,0 Mio. Euro	+28,7 Mio. Euro
Einzelhandelsausstattung	2007	2014	Differenz
Nahrungs- und Genussmittel	24.570 qm	27.910 qm	+3.340 qm
Gesundheit, Körperpflege	4.145 qm	3.440 qm	-705 qm
Blumen, Zoobedarf	1.740 qm	3.060 qm	+1.320 qm
Bücher, Schreibwaren, Büro	1.555 qm	2.455 qm	+900 qm
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	15.960 qm	16.745 qm	+785 qm
Elektrowaren	3.245 qm	2.005 qm	-1.240 qm
Möbel, Einrichtung	48.425 qm	52.770 qm	+4.345 qm
Sonstiger Einzelhandel	53.460 qm	41.645 qm	-11.815 qm

Anm.: Inklusive Drogeriemarkt Müller

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016, Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Oktober 2014 und GMA Dezember 2007 (Ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Vergleicht man die Entwicklung der Stadt Frechen mit anderen Städten Deutschlands, so wird deutlich, dass sich der Einzelhandelsstandort Frechen in vielen Teilen konform mit dem Bundestrend verändert: Die Zahl der Betriebe geht zurück und wird andernorts durch ein Verkaufsflächenwachstum kompensiert, was auch mit steigenden Flächenleistungen einhergeht. In Frechen hingegen hat sich die Verkaufsfläche ebenfalls in den letzten sieben Jahren rückläufig entwickelt.

Da sich die Bevölkerung im gleichen Zeitraum mit einem Zuwachs von rund 3 % positiv entwickelt hat, ist die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner im Stadtgebiet leicht gesunken von etwa 3,1 qm/EW auf rund 2,9 qm/EW (Einwohnerzahlen der Stadt Frechen nach IT.NRW 2007 und 2014; Einwohnerzahl GMA 2007: 49.640).

Folgende Unterschiede ergeben sich in den Entwicklungen der einzelnen Warengruppen (um eine Vergleichbarkeit herzustellen, wird nachfolgend auf die Warengruppensystematik der GMA Bezug genommen):



- Ein gemessener Gewinn der Verkaufsfläche in der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ um etwa 3.340 qm lässt sich im Zeitraum 2007 bis 2014 durch Betriebsneugründungen erklären. Insbesondere die Etablierung verschiedener Lebensmittel-Discounter sowie eines Supermarkts beeinflusst die Verkaufsflächenentwicklung dieser Warengruppe positiv. Allerdings beeinträchtigen ersatzlose Aufgaben von Betrieben des Lebensmittelhandwerks sowie eines Lebensmitteldiscounters (Plus) eine konsequent positive Entwicklung der Gesamtverkaufsfläche in dieser Warengruppe. Einige Standortverluste konnten durch neue Betreiber am gleichen bzw. einem benachbarten Standort ausgeglichen werden: So erfolgte die Übernahme beinahe aller ehemaligen Plus Lebensmitteldiscounter durch die Firma Netto.
- Die Verkaufsfläche der Warengruppe „Gesundheit, Körperpflege“ ist im Zeitraum 2007 bis 2014 leicht um rund 705 qm gesunken. Die Verkaufsflächenverluste durch die Schließungen von Ladenlokalen der Drogeriemarktkette Schlecker sowie der Schließung des dm-Markts auf der Hauptstraße konnten nicht vollständig durch entsprechende Neuansiedlungen ausgeglichen werden.
- Einen Zuwachs von ca. 1.320 qm Verkaufsfläche verbuchen die Einzelhandelsbetriebe der Warengruppe „Blumen, Pflanzen, Zoobedarf“ im Beobachtungszeitraum. Dies begründet sich insbesondere durch die Ansiedlung eines größeren Zoofachmarkts am Sonderstandort Dürener Straße sowie einer veränderten Sortimentsausrichtung des Landmarkts Irnich in Königsdorf.
- Für die Verkaufsflächenausstattung der Warengruppe „Bücher, Schreibwaren, Büro“ ist ein leichter Zuwachs von rund 900 qm seit der Vorläuferuntersuchung im Jahre 2007 zu verbuchen. Das Verkaufsflächenwachstum kann auf Neuansiedlungen des Kö-Centers in Königsdorf sowie weiterer kleiner Zeitschriften- und Presseshops zurückgeführt werden. Zudem erfolgte im Ladenlokal der Weltbild Buchhandlung in der Frechener Innenstadt ein Wechsel zum Betreiber Mayersche Buchhandlung.
- Insbesondere durch die Ansiedlungen einiger Fachmärkte an der Kölner Straße kann in der Warengruppe „Bekleidung, Schuhe, Schmuck“ eine positive Bilanz für den Zeitraum 2007 bis 2014 gezogen werden. In diesem Warenbereich kommt es zu einem Anstieg der Verkaufsflächenausstattung von rund 785 qm. Ebenfalls neu sind Filialisten wie Bonita, Gerry Weber und Ernsting's Family in der Frechener Innenstadt, die jedoch meist Umwidmungen der Ladeneinheiten darstellen. Noch nicht im Datenmaterial enthalten ist die Ansiedlung der H & M-Filiale.
- Die Verkaufsfläche der Warengruppe „Elektrowaren“ ist im Zeitraum 2007 bis 2014 um rund 1.240 qm gesunken. Die Veränderungen ergeben sich insbesondere aus der Aufgabe des Fachmarkts MediMax an der Hermann-Seeger-Straße.
- Rund 4.345 qm betrug der Verkaufsflächen-gewinn im Bereich „Hausrat, Einrichtung, Möbel“ im Zeitraum 2007 bis 2014. Verantwortlich für diesen Zugewinn sind insbesondere Ansiedlungen sowie Vergrößerungen von Fachhändlern im Stadtgebiet.
- Für den sonstigen Einzelhandel kann für den Untersuchungszeitraum ein Verkaufsflächenverlust von rd. 11.815 qm konstatiert werden. Dies begründet sich insbesondere durch Betriebsaufgabe des Max Bahr Baumarkts.

3.2.2 Marktbedeutung des Frechener Einzelhandels

Die in der Gesamtbetrachtung eingetretene Verkaufsflächenreduzierung im Frechener Einzelhandel, die allerdings standort- und branchenbezogen mit größeren Verschiebungen einherging, hat sich wie folgt auf die Ausstrahlungskraft des Frechener Einzelhandels ausgewirkt:

- Die räumliche Ausstrahlungskraft des Frechener Einzelhandels ist unverändert, dennoch wurde die Abgrenzung des Einzugsgebiets auf das Kerneinzugsgebiets, das Stadtgebiet Frechens, reduziert.
- Bedeutungseinbußen für den Einzelhandelsstandort Frechen signalisiert die Umsatz/Kaufkraftrelation, die von ca. 121,8 auf den Wert von ca. 115,4 gesunken ist. Ursächlich hierfür sind eine Reihe von Entwicklungen bzw. Änderungen der Eingangsdaten: Die Bevölkerung hat zugenommen, die Pro-Kopf-Ausgaben sind

gestiegen und auch ein höherer Kaufkraftkoeffizient führen zu einer prägnanten Steigerung des einzelhandelsrelevanten Nachfragepotenzials in Frechen. Gleichzeitig ist zwar auch der Umsatz gestiegen, jedoch unterproportional. Dies insbesondere vor dem Hintergrund einer schrumpfenden Verkaufsfläche und einer weiterhin hohen Flächenbedeutung von Einzelhandelsbranchen mit geringer Flächenleistung. Im Ergebnis nähern sich Nachfragepotenzial und Umsatzleistung des Einzelhandels an, was

sich in einer sinkenden Einzelhandelszentralität ausdrückt.

Die prägnanten Veränderungen der einzelnen Warengruppen werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt. Dabei muss jedoch beachtet werden, dass kein detaillierter Vergleich mit den Zahlen der GMA aus dem Einzelhandelskonzept 2008 möglich ist, weil dies in einer anderen Warengruppensystematik erstellt wurde.

Tabelle 11: Veränderung der Umsatz/Kaufkraft-Relation seit 2007

Warengruppenbezeichnung in 2014	Umsatz/Kaufkraft-Relation in %		Warengruppenbezeichnung in 2008
	2014	2008	
Nahrungs- und Genussmittel	95,6	98	Nahrungs- und Genussmittel
Gesundheit, Körperpflege ¹⁾	79,5	115	Gesundheit, Körperpflege
Blumen, Zoobedarf	197,4	115	Blumen, Pflanzen, Zoobedarf
Bücher, Schreibwaren, Büro	86,8	70	Bücher, Schreib- und Spielwaren
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	111,8	99	Bekleidung, Schuhe, Sport
Elektrowaren	82,7	110	Elektrowaren
Möbel, Einrichtung	262,5	270	Hausrat, Möbel, Einrichtung
Sport, Freizeit, Spiel	176,1	145	Sonstiger Einzelhandel (inkl. Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Bodenbeläge, Optik, Uhren, Schmuck, Autozubehör, Sportgeräte etc.)
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	118,9		

Anm.: begrenzte Vergleichbarkeit aufgrund unterschiedlicher Sortimentszuordnungen, Daten 2007 geschätzt aus Diagramm, daher leichte Abweichungen möglich

Quelle: Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016 (Ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

- In der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel ist die Umsatz/Kaufkraft-Relation (Zentralität) seit 2008 leicht gesunken. Betriebsaufgaben und -ansiedlungen haben sich weitestgehend ausgeglichen.
- Die Warengruppe „Gesundheit, Körperpflege“ umfasst in der aktuellen Abgrenzung neben Drogeriemärkten, Apotheken, Augenoptikern und Hörgeräteakustikern auch Sanitätshäuser. Aufgrund des demografischen Wandels, aber auch einer verstärkten Gesundheitsorientierung der Bevölkerung haben sich diese Branchen in den letzten Jahren dynamisch entwickelt, korrespondierend mit steigenden Konsumausgaben. Mit einer rückläufigen Ver-

kaufsflächen- und Betriebssituation konnte diese Entwicklung nicht zur Stärkung der Marktposition des Frechener Einzelhandels genutzt werden. Der Funktionsverlust kann aus der Umsatz/Kaufkraft-Relation nicht vollständig abgelesen werden, da unterschiedliche Sortimentszuordnungen Verschiebungen bedingen. Es ist jedoch festzuhalten, dass der Verlust der Schlecker Märkte sowie des dm Drogeriemarkts in der Innenstadt deutliche Funktionsverluste befördert haben, die sich mit der Schließung des Drogeriemarkts Müller verstärken werden.

- In der Warengruppe „Blumen, Pflanzen, Zoobedarf“ konnte die Zentralität seit 2008 deut-



lich gesteigert werden. Dies ist u. a. auf die Ansiedlung von Zoofachmärkten zurückzuführen sowie auf die Etablierung eines zuvor angesiedelten Gartencenters.

- In der Warengruppe „Bücher, Schreibwaren, Büro“ ist ein Vergleich der Einzelhandelszentralität seit 2008 nicht zielführend, da unterschiedliche Sortimente in die Berechnungen einfließen.
- Auch die Warengruppe „Bekleidung, Schuhe, Schmuck“ zeichnete sich im Jahr 2008 durch eine unterschiedliche Sortimentszuordnung und dementsprechend abweichende Pro-Kopf-Ausgaben aus, sodass ein Vergleich kaum möglich ist. In der Tendenz ist die Einzelhandelszentralität gestiegen, beeinflusst durch Ansiedlungen leistungsfähiger Anbieter (z. B. in der Frechener Innenstadt und an der Kölner Straße).
- In der Warengruppe Elektrowaren ist die Einzelhandelszentralität deutlich gesunken. Maßgeblich dafür ist die Schließung des Elektronikfachmarkts Medimax.
- Eine konstante Marktbedeutung zeigt die Warengruppe Möbel, Einrichtung auf. Die leicht negative Tendenz ist nicht auf konkrete Veränderungen der Einzelhandelsstruktur zurückzuführen.
- Ebenfalls aus methodischen Gründen nicht vergleichbar sind die Einzelhandelszentralitäten der Warengruppen Sport, Freizeit, Spiel und Bau- und Gartenbedarf, weil die Zuordnung zu Obergruppen im Jahr 2008 anders erfolgte. Für beide ist unter Berücksichtigung der Branchenentwicklungen tendenziell eine wachsende Marktbedeutung anzunehmen.

3.3 Entwicklungsperspektiven des Frechener Einzelhandels bis zum Jahr 2030

Der zukünftige Verkaufsflächenbedarf in Frechen hängt von einer Reihe unterschiedlicher Parameter ab; dazu zählen die betriebstypenbezogene Verkaufsflächenentwicklung, die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung im Einzugsgebiet sowie die Entwicklung der Flächenproduktivitäten.

3.3.1 Übergeordnete Entwicklungen

Von folgenden Annahmen und Rahmenbedingungen wird bei der Prognose des Verkaufsflächenbedarfs in Frechen bis zum Jahre 2030 ausgegangen:

- *Verkaufsflächenentwicklung im Einzelhandel:* In den Jahren 2004 bis 2014 lag der Verkaufsflächenanstieg in der Bundesrepublik Deutschland bei rund 0,8 % pro Jahr (*Hauptverband des Deutschen Einzelhandels HDE 2015*). Im Vergleich mit den vorangegangenen beiden Jahrzehnten hat sich das Wachstumstempo damit deutlich verlangsamt. Zu berücksichtigen ist, dass die Vielzahl von Schließungen von Einzelhandelsbetrieben in der Bilanz aktuell noch durch das Realisieren von Erweiterungen und Ansiedlungen mehr als kompensiert wird und dass sich in diesem Durchschnittswert auch der Saldo prosperierender und sich rückläufig entwickelnder Kommunen darstellt.
- *Bevölkerungsentwicklung:* Die dargestellten Bevölkerungsprognosen für die Stadt Frechen beschreiben einen Bevölkerungszuwachs, sodass sich stärkende Rahmenbedingungen durch die Einwohnerschaft und Hauptzielgruppe des Frechener Einzelhandels ergeben.
- *Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Frechen:* Die reale einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Bundesgebiet hat sich im letzten Jahr nach einer langen Phase der Stagnation tendenziell positiv entwickelt. Gleichwohl liegen zur sozialen Struktur der künftigen Bevölkerung keine Informationen vor, sodass auch für die kommenden Jahre bis 2030 keine Veränderung der realen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben angenommen wird. Der Kaufkraftkoeffizient für die Stadt Frechen, der die Abweichung der Verbrauchsausgaben der Frechener Bürger vom Bundesdurchschnitt aufzeigt, hat sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt und ein hohes Niveau erreicht.
- *Aktuelle Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung:* Sollte sich die aktuelle Situation mit Zuzügen von Flüchtlingen in das Bundesgebiet fortsetzen, ist zwar mit einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen, nicht aber mit ei-

nem gleichermaßen ausgeprägten Anstieg von Kaufkraft. Höhere Bevölkerungszahlen dürften daher mit geringeren Pro-Kopf-Ausgaben oder Kaufkraftkoeffizienten einhergehen, sodass sich tendenziell positivere Bedingungen für den Einzelhandel ergeben, die sich jedoch nicht belastbar quantifizieren lassen.

- *Umsatzentwicklung und Verkaufsflächenproduktivität:* Das reale Umsatzvolumen hat sich bundesweit in den vergangenen Jahren rückläufig entwickelt. In vielen Branchen ist die untere Schwelle der durchschnittlichen Flächenproduktivität erreicht. Mit der Intensivierung der Konzentrations- und Marktverdrängungsprozesse wird es zukünftig zu weiteren Betriebsaufgaben und Filialnetzoptimierungen kommen, die teilweise auch wieder steigende Flächenleistungen auslösen werden. Für die Situation in Frechen ist entscheidend, dass sich die gesamtstädtische Flächenproduktivität in den letzten Jahren preisbereinigt tendenziell nur geringfügig gesteigert hat.

3.3.2 Umsatzentwicklung und Verkaufsflächenbedarf bis zum Jahre 2030

Im Rahmen einer Modellrechnung werden Orientierungswerte für die Verkaufsflächenentwicklung in den nächsten zehn Jahren ermittelt. Sie basieren auf einem moderaten Ausbau der Marktposition. Die Modellrechnung soll 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 innerhalb und außerhalb des Frechener Stadtgebiets verbunden ist und zur Stärkung der Marktposition des Frechener Einzelhandels beiträgt. Die Werte sollen auch deutlich machen, dass weitaus größere Flächenentwicklungen entweder starke Umverteilungswirkungen nach sich ziehen oder die Flächen-

leistungen des bestehenden Einzelhandels reduzieren. Unter den Aspekten einer Stärkung des Wirtschaftsstandorts Frechen 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 noch nicht Ansiedlungs-, Verlagerungs- und Erweiterungsmaßnahmen, die sich seit Oktober 2014 (Stand der Einzelhandelserfassung) vollzogen haben. Gleiches gilt für zwischenzeitlich vorgenommene Betriebsaufgaben. Bei den größeren Veränderungen handelt es sich um:

- Die Ansiedlung des H & M Bekleidungsmarkts in der Frechener Innenstadt
- Die Aufgabe des Drogeriemarkts Müller in der Innenstadt

Tabelle 12 zeigt die Zielzentralitäten, den damit verbundenen zusätzlichen Umsatz und die daraus abzuleitenden tragfähigen Verkaufsflächengrößen auf.

Für nahezu alle Branchen gilt, dass zukünftige Verkaufsflächenentwicklungen vermehrt im Wettbewerb stehen mit den Angeboten des Onlinehandels, die sich anders als der stationäre Einzelhandel weitestgehend einer Steuerung entziehen können. Auch wenn der tatsächliche Erfolg nicht zu quantifizieren ist, so ist es empfehlenswert, dass der stationäre Einzelhandel durch eine Digitalisierung seines Angebots auf den klassischen Onlinehandel reagiert. Der Onlineauftritt eines Betriebs samt imaginärem Warenkorb, die Möglichkeiten, Waren zur Abholung im Geschäft zu reservieren oder liefern zu lassen, wie auch die Vernetzung der Betriebe untereinander gestatten es, den Betrieb und im Zusammenwirken auch den gesamten Standort weniger anfällig gegenüber dem Onlinehandel zu positionieren.



Tabelle 12: Modellrechnung der Verkaufsflächenpotenziale bis 2025

Warengruppe	Zentralität aktuell	Zielzentralität bis 2025	Zusätzl. Umsatz in Mio. EUR	Umsatz/qm Verkaufsfläche in EUR	Zusätzl. Verkaufsflächenpotenzial in qm
Nahrungs- und Genussmittel	95,6	100	7,9 – 10,4	5.000 – 6.000	1.500 – 1.900
Gesundheit, Körperpflege	79,5	90	6,0 – 6,9	9.000 – 11.000	600 – 690
Blumen, Pflanzen, Zoobedarf	197,4	-	-	2.500 – 3.000	-
Bücher, Schreibwaren, Büro	86,8	90	0,6 – 0,8	4.000 – 5.000	150 – 200
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	111,8	-	-	3.000 – 4.000	-
Sport, Freizeit, Spiel	176,1	-	-	3.000 – 4.000	-
Elektrowaren	82,7	85	1,2 – 1,7	5.000 – 7.000	200 – 300

Quelle: Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016
(Ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Im Ergebnis zeigt sich, dass nur im kurzfristigen Bedarf nennenswerte Flächenentwicklungsspielräume bestehen. Folgende Schlussfolgerungen ergeben sich daraus für die Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels im Frechener Stadtgebiet:

- Bei Nahrungs- und Genussmitteln zeigen sich Flächenoptionen, die zur Ansiedlung eines weiteren Anbieters oder zur Erweiterung mehrerer Lebensmittel-SB-Betriebe genutzt werden können. Bei der Umsetzung dieser Flächenentwicklung sind zum einen eventuell bestehende Lücken im Versorgungsnetz zu berücksichtigen, zum anderen die betriebliche Situation der für die Nahversorgung relevanten Betriebe und der in zentralen Versorgungsbereichen ansässigen Magnetbetriebe aus dem Lebensmittelsektor.
- Auch die meisten Angebote der Warengruppe Gesundheit/Körperpflege sind nahversorgungsrelevant. Größere und großflächige Drogeriemärkte sind zudem geeignet, Magnetfunktionen in der Frechener Innenstadt und in Königsdorf zu übernehmen. Das hier ausgewiesene Flächenentwicklungspotenzial berücksichtigt noch nicht, dass sich der Drogeriemarkt Müller z aus der Frechener Innenstadt zurückgezogen hat, sodass sich die Ansiedlungs- und Erweiterungschancen verstärken. Es ist dabei zu klären, ob eher einem Ausbau des Angebots in der Frechener Innenstadt oder der Ergänzung eines Drogeriemarkts in Königsdorf Vorrang eingeräumt wird. Das Angebot mit Apotheken und gesundheitsorientierten Ladenhandwerksbetrieben ist an beiden Standorten als angemessen zu bewerten.
- Die Ausstattung bei Blumen, Pflanzen, Zoobedarf ist in Bezug auf den Zoobedarf durch mehrere Fachmärkte geprägt. Sie sind nicht in den zentralen Versorgungsbereichen ansässig, sodass die Weiterführung bestehender kleinerer Einzelhandelsbetriebe erschwert und die Ansiedlungschancen für neue Anbieter beeinträchtigt wurden. Auch für die nächsten Jahre dürften allenfalls spezialisierte Anbieter mit Zoobedarf an der Ansiedlung in einem zentralen Versorgungsbereich Interesse zeigen. Das Angebot mit Blumen und (Zimmer-)Pflanzen hingegen ist für die Frechener Innenstadt, aber auch für Königsdorf, positiv zu bewerten, zumal sich die Anbieter in der Frechener Innenstadt außenwirksam präsentieren und zu einer angenehmen Aufenthaltsqualität beitragen.
- Geringe Entwicklungspotenziale zur Ausweitung der Verkaufsfläche ergeben sich in der Warengruppe Bücher, Schreibwaren, Büro. Die Präsenz eines größeren Fachmarkts am Standort Dürener Straße beeinträchtigt zudem die Ansiedlungschancen eines vergleichbaren Anbieters in der Frechener Innenstadt. Allenfalls ein spezialisiertes Konzept dürfte daher erfolgreich zu platzieren sein, wenn diese Wettbewerbssituation anhält. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die Aufgabe des Drogeriemarkts Müller auch in die-

sem Angebotssegment Umsatzpotenziale freisetzt.

- Die gute Ausstattung des Einzelhandelsstandorts Frechen mit Verkaufsflächen mit Bekleidung, Schuhe, Schmuck geht einher mit der Einschätzung, dass eine weitere Erhöhung der Zentralität kaum erreicht werden kann. Die Frechener Innenstadt weist zwar eine gute Ausstattung mit leistungsfähigen Anbietern auf, die durch die Ansiedlung des H & M-Hauses noch gestärkt wurde, allerdings besteht auch in dieser Einzelhandelsbranche eine intensive stadtinterne Wettbewerbssituation durch Anbieter in dezentraler Lage. Gerade in dieser Branche zeigt die Modellrechnung somit deutlich auf, dass nur die Aufgabe von Einzelhandelsbetrieben in dezentraler Lage neue Marktchancen in der Frechener Innenstadt eröffnet. Allerdings wäre auch die Ansiedlung leistungsfähiger Anbieter in der Frechener Innenstadt dann zu fördern, wenn die so entstehende Wettbewerbsintensivierung gefährdende Wirkungen auf die dezentralen Wettbewerbsstandorte auslöst. Speziell Ansiedlungswünsche in Branchen mit fehlenden Entwicklungsperspektiven erfordern somit eine sorgfältige Betrachtung der potenziellen Wirkungen einer Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben.
- Dies gilt umso mehr für die Warengruppe Sport, Freizeit, Spiel. Zwei Anbieter mit Karnevalsbedarf in dezentraler Lage nehmen entscheidenden Einfluss auf die aktuell hohe Zentralität in dieser Warengruppe. Der hohe Wert verdeckt, dass speziell im klassischen Sport- und Spielwarensortiment Angebote fehlen, die in der Frechener Innenstadt zur Abrundung des Angebots willkommen wären.
- Analog zur Marktsituation bei Büchern, Schreibwaren, Büro ergeben sich Chancen für eher kleinteilige Einzelhandelsbetriebe auch bei Elektrowaren. Diese sollten primär genutzt werden, um vorhandene Einzelhandelsbetriebe – insbesondere mit Magnetfunktion – zu stabilisieren.

Bei den beiden Warengruppen, die am Standort Frechen primär durch großflächige Einzelhandelsbe-

triebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vertreten sind, Bau- und Gartenbedarf sowie Möbel und Einrichtungsbedarf, ergibt sich aufgrund der Struktur der wichtigen Anbieter eine andere, nämlich regional ausgeprägte Wettbewerbssituation. Zudem nehmen auch die seit Erstellung des Vorläuferkonzepts veränderten landesplanerischen Vorgaben Einfluss auf die Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels in diesen Segmenten. Daher sind in jedem Fall Einzelprüfungen für größere Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben in diesen Branchen zu empfehlen.

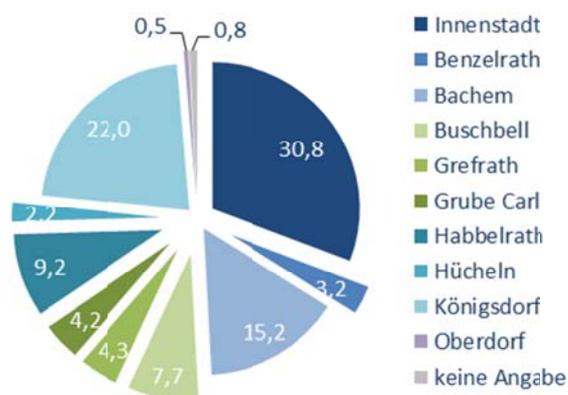
3.4 Bewertung des Einzelhandelsstandorts Frechen aus Bürgersicht

Im Rahmen einer telefonischen Haushaltsbefragung wurden im November 2014 insgesamt 600 zufällig ausgewählte volljährige Bürger der Stadt Frechen zu ausgewählten Themenstellungen bezüglich des Frechener Einzelhandels befragt. Angesprochen wurden die jeweils haushaltsführenden Personen bzw. die Person, die die Einkäufe für den Haushalt in der Regel durchführt. Themen der Befragungen waren die Einkaufshäufigkeit (-ort), die Verkehrsmittelwahl, die Einkaufsorientierung nach Sortimenten sowie das Angebot und die Entwicklung der Frechener Innenstadt.

Nachfolgend werden die wichtigsten Ergebnisse kommentiert und mit den Ergebnissen der letzten Bürgerbefragung des Jahres 2000 verglichen. Im Unterschied zu der bisher betrachteten Vorläuferuntersuchung aus dem Jahr 2008 beziehen sich die Vergleichsdaten somit nun auf das GMA-Einzelhandelsgutachten im Auftrag der Stadt Frechen aus dem Jahr 2001 „Die Stadt Frechen als Einzelhandelsstandort“, da nur damals eine vergleichbare Befragung durchgeführt worden war. Es ist jedoch festzuhalten, dass sich die Erhebungsdesigns voneinander unterscheiden, da im Jahre 2000 die Einwohner schriftlich befragt wurden.



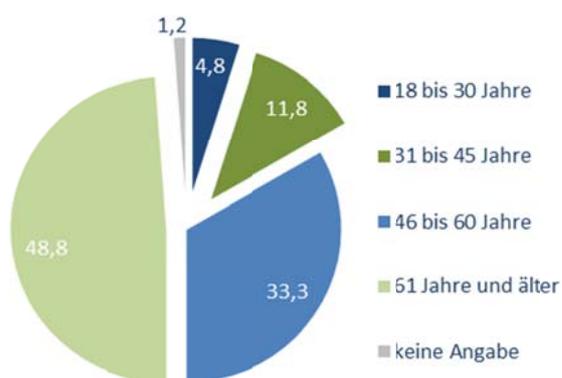
Abbildung 14: Wohnorte der befragten Frechener Bürger



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Im Rahmen der Befragung im November 2014 wurden rund 66 % der Fragebögen von weiblichen und ca. 34 % von männlichen Teilnehmern beantwortet. Die gezogene Zufallsstichprobe weicht von der Grundgesamtheit, in der lediglich eine leichte Verteilung zugunsten weiblicher Personen vorliegt, ab. Damit spiegelt die Befragung die Tendenz wider, dass vermehrt weibliche Haushaltsmitglieder für den Einkauf des Haushalts in der Stadt Frechen verantwortlich sind.

Abbildung 15: Altersstruktur der Befragten



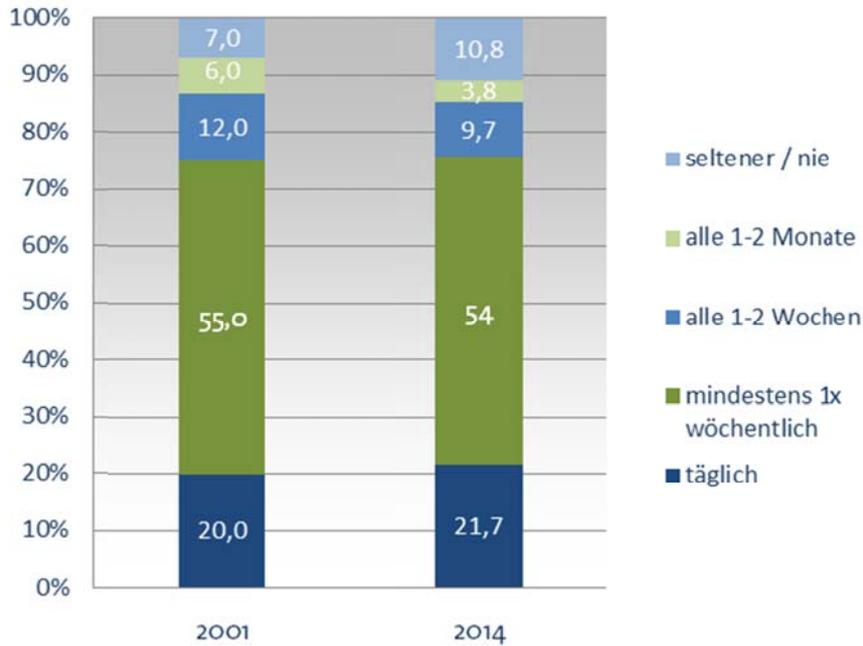
Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Bei den Befragten zeigt sich ein überproportional hoher Anteil der über 61-Jährigen (rund 49 %) im Vergleich zur tatsächlichen Altersstruktur der Frechener Bevölkerung 2014, wo der Anteil der über 61-Jährigen (bezogen auf die bereits volljährige Bevölkerung) bei rund 31 % liegt. Den nächsthöheren Anteil an den Befragten übernimmt die Gruppe der 46- bis 60-Jährigen, der mit rund 33 % ebenfalls leicht über dem entsprechenden Bevölkerungsanteil (ca. 29 %) liegt. Dagegen sind die jüngeren beiden Befragtengruppen tendenziell unterrepräsentiert.

Durch die Auswahl der Befragungszeit zwischen 17:00 und 20:00 Uhr sollte gewährleistet werden, dass alle Bevölkerungsgruppen (über 18 Jahre) – insbesondere die Berufstätigen – gleichermaßen angesprochen werden. Die Altersstruktur der Befragten lässt eine höhere Mitwirkungsbereitschaft der älteren Bevölkerungsgruppen erahnen.

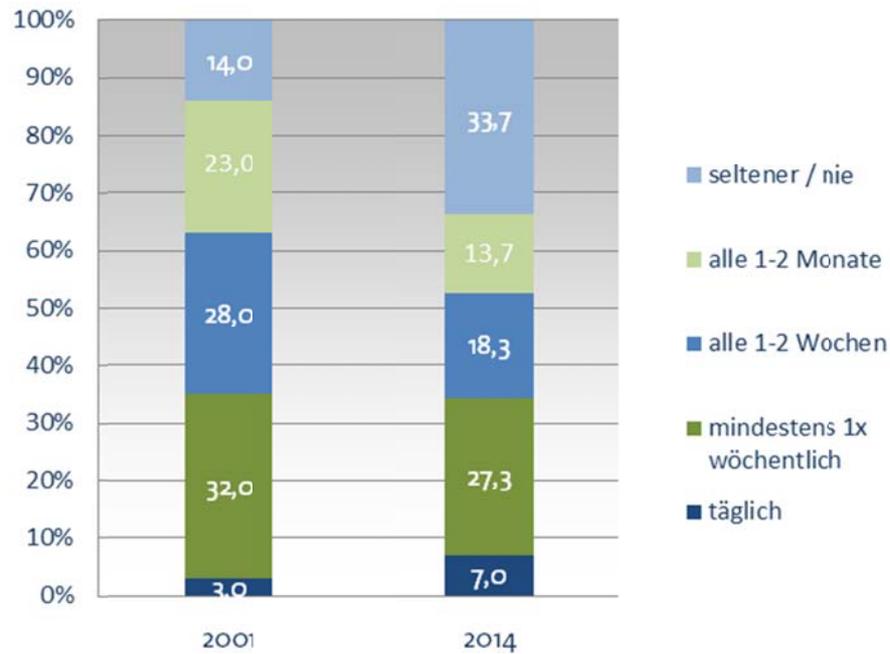
Die Wohnorte der befragten Frechener Bürger sind in Abbildung 14 dargestellt. Den größten Anteil bilden mit etwa 31 % die Einwohner der Frechener Innenstadt, gefolgt von den Stadtteilen Königsdorf (22 %) und Bachem (etwa 15 %). Bei der Zufallsauswahl repräsentieren die befragten Bürger somit die tatsächliche Wohnortverteilung – wie auch in der Vorläuferuntersuchung im Jahr 2000. Aufgrund von Neubauaktivitäten, bspw. am Standort Grube Carl, haben sich die Anteilswerte in der aktualisierten Befragung leicht zugunsten der nicht innerstädtischen Stadtteile verschoben.

Abbildung 16: Einkaufshäufigkeit der Bürger in Frechen in den Jahren 2000 und 2014



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 17: Einkaufshäufigkeiten der Bürger außerhalb des Stadtgebiets in den Jahren 2000 und 2014



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016



3.4.1 Einkaufshäufigkeit

Etwa 75 % der befragten Frechener Bürger kaufen täglich oder mindestens einmal wöchentlich in der Stadt ein, ca. 10 % der Befragten alle ein bis zwei Wochen. Nur knapp 4 % tätigen alle ein bis zwei Monate ihren Einkauf in der Stadt. Etwa 10 % der Bürger nutzen den Frechener Einzelhandel selten oder nie. Gegenüber den Ergebnissen der Bürgerbefragung des Jahres 2000 hat sich die Struktur der Einkaufshäufigkeit in Frechen nicht wesentlich verändert.

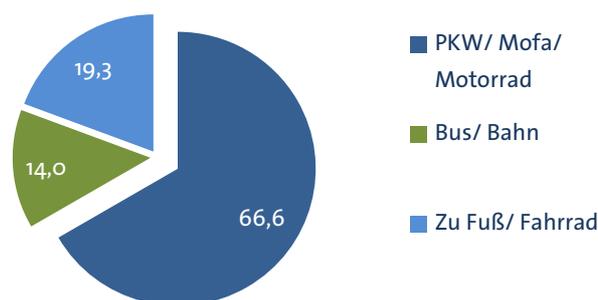
Die Einkaufshäufigkeit der Frechener Bürger außerhalb der Stadt stellt sich wie folgt dar: Etwa 34 % der Befragten kaufen mindestens einmal wöchentlich oder häufiger außerhalb Frechens ein. Der Anteil der Bürger, die täglich auswärts einkaufen, hat sich dabei gegenüber dem Jahr 2000 von 3 % auf 7 % erhöht. 18 % nutzen noch alle ein bis zwei Wochen auswärtige Einkaufsmöglichkeiten, was einen deutlichen Rückgang gegenüber 2000 (28 %) bedeutet. Auch der Anteil der Befragten, welche alle ein bis zwei Monate außerhalb Frechens einkaufen, hat sich von 23 % 2001 auf knapp 14 % 2014 reduziert. Fast 34 % der Bürger, und damit ein signifikant höherer Anteil als 2000 (14 %), gibt an, selten oder nie außerhalb der Stadt Frechen einzukaufen. Entsprechend haben die Anteile derer abgenommen, die häufiger dort einkaufen. In Bezug auf die Altersstruktur der Befragten zeigt sich eine verhältnismäßig ausgewogene Bewertung. Durch die jüngeren und mobileren Bevölkerungsgruppen werden Einkäufe außerhalb Frechens tendenziell häufiger durchgeführt.

3.4.2 Verkehrsmittelwahl

Zwei Drittel der befragten Bürger nutzen für den Einkauf in Frechen den Pkw bzw. das Mofa oder Motorrad. Die Bedeutung des ÖPNV für den Einkaufsverkehr hat gegenüber der letzten Befragung deutlich von 3 % auf 14 % zugenommen. Dabei ist es insbesondere die jüngere Bevölkerungsgruppe, die den ÖPNV häufiger für einen Einkauf nutzt. Zu

Fuß bzw. mit dem Fahrrad tätigen etwa 19 % der Bürger ihren Einkauf. Im Jahr 2000 nutzten ca. 3 % der Befragten den Bus, jedoch gingen mit rd. 25 % deutlich mehr Befragte zu Fuß. Rd. 7 % nutzten darüber hinaus das Rad/Mofa zum Einkaufen.

Abbildung 18: Verkehrsmittelwahl der Bürger in der Stadt Frechen



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2014

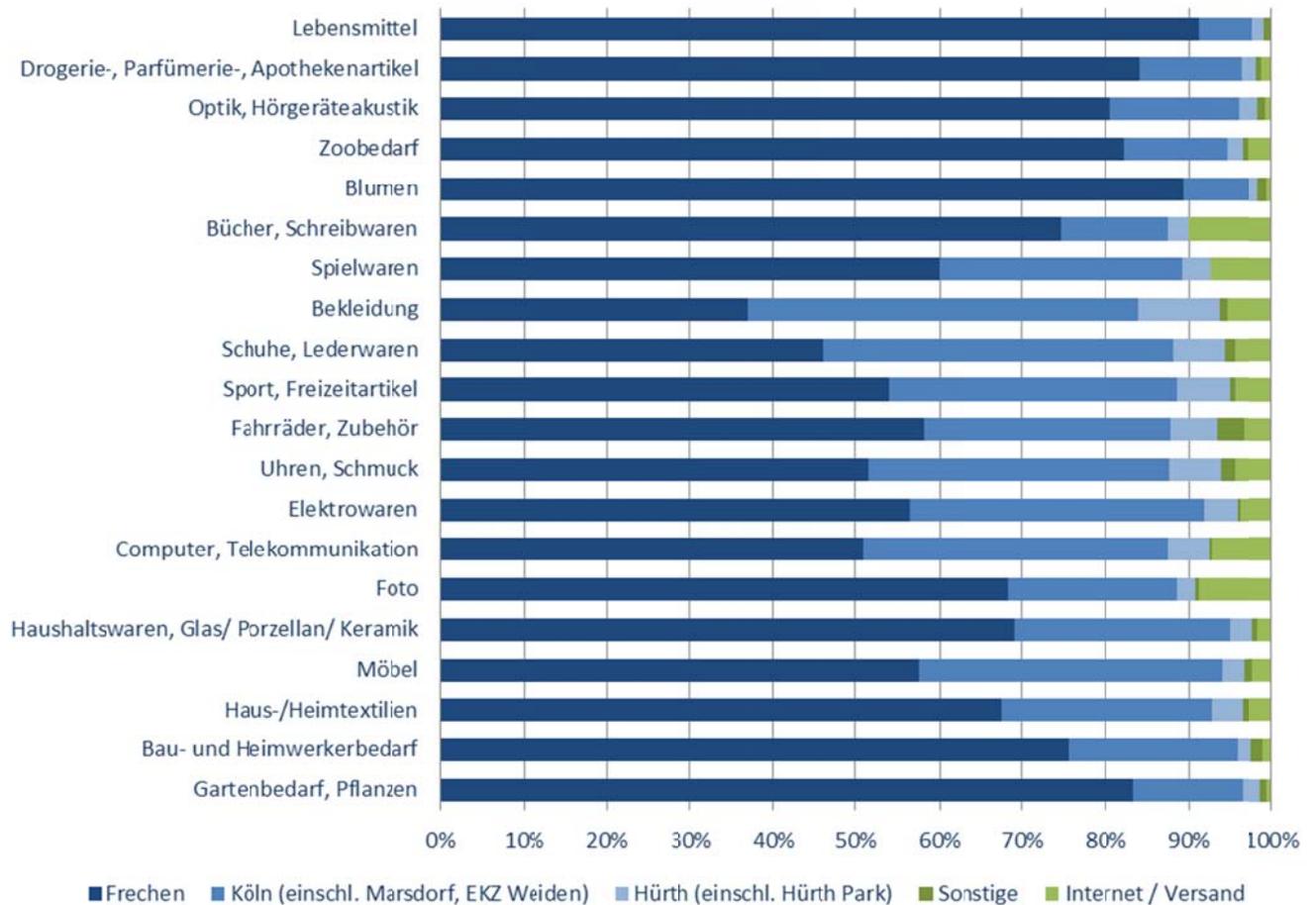
3.4.3 Einkaufsorientierung

Hinsichtlich verschiedener Warengruppen wurden die befragten Bürger gebeten, ihre jeweilige Orientierung auf verschiedene Einkaufsorte anzugeben.

Vor allem für Waren des kurzfristigen Bedarfs stellt die Stadt Frechen den wichtigsten Einkaufsort dar. Im Bereich der Waren für den mittel- und langfristigen Bedarf ist eine Differenzierung der Einkaufsorientierung auf die angrenzenden Städte Köln und Hürth deutlich erkennbar, wobei Köln als der stärkere Konkurrent auftritt. Außerdem nimmt der Versandhandel bzw. das Internet als prioritäre Einkaufsmöglichkeit vor allem in den Kategorien Bücher/Schreibwaren, Spielwaren, Computer/Telekommunikation und Foto eine größere Bedeutung ein.

Für den Vergleich ist darauf hinzuweisen, dass im Jahr 2000 das Internet nicht explizit als Bezugsquelle abgefragt wurde.

Abbildung 19: Einkaufsorientierung (in %)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Für den Bereich Lebensmittel wird mit etwa 91 % eine starke Fokussierung auf den Einzelhandel der Stadt Frechen deutlich. Zur Stadt Köln orientieren sich lediglich etwa 7 % der Befragten. Dies deckt sich in etwa mit den Werten aus dem Jahr 2000.

Bei der Einkaufsorientierung der Befragten wird deutlich, dass

- im Bereich der Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs eine hohe Einkaufsorientierung (jeweils über 80 %) auf die Stadt Frechen zu konstatieren ist,
- in den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs – darunter auch die innerstädtischen Leitsortimente Bekleidung, Schuhe, Sport – die höchste Einkaufsorientierung nach Frechen in der Warengruppe Bücher, Schreibwaren (ca. 75 %) vorliegt, während sich diese in den übrigen

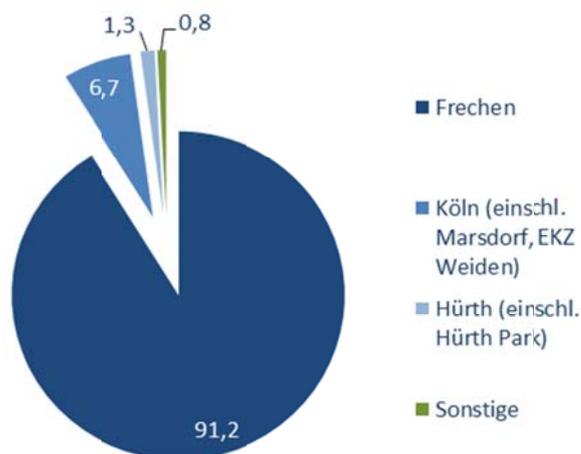
Warengruppen tendenziell zwischen 50 % und 60 % bewegt,

- in den Warengruppen des langfristigen Bedarfs eine hohe Einkaufsorientierung (ca. 60 bis 85 %) nach Frechen festzustellen ist, die mit der beschriebenen starken Einzelhandelsausstattung korreliert.

Nachfolgend wird die Einkaufsorientierung in einigen ausgewählten Sortimenten kommentiert und mit den Befragungsergebnissen aus dem Jahr 2000 verglichen.



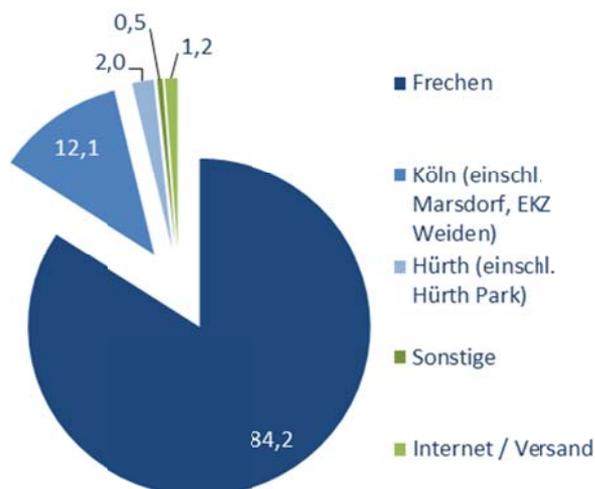
Abbildung 20: Einkaufsorientierung bei Lebensmitteln (in %)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

In der Warengruppe Drogerie-, Parfümerie-, Apothekenartikel bevorzugen etwa 84 % der Bürger die Stadt Frechen als Einkaufsort. Knapp 12 % der Befragten geben die Stadt Köln an. Die Orientierung auf den Einkaufsort Frechen hat im Vergleich zum Jahr 2000 um rd. 4 % zugenommen, die Orientierung auf den Einkaufsort Köln um rd. 3 % abgenommen.

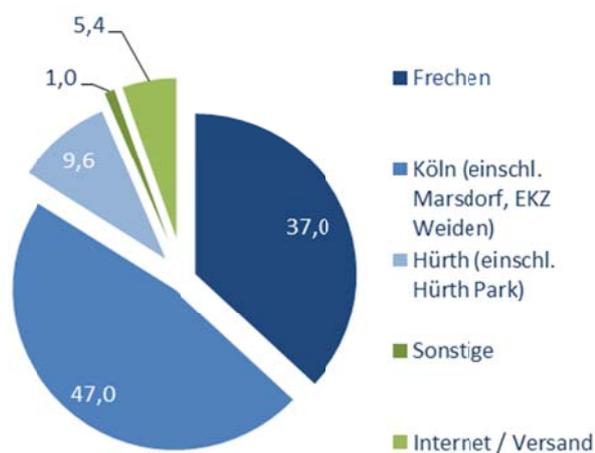
Abbildung 21: Einkaufsorientierung im Bereich Drogerie-, Parfümerie-, Apothekenartikel (in %)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Beim Kauf von Bekleidung bevorzugen 37 % der Befragten die Frechener Einzelhändler, die prioritäre Einkaufsbedeutung weist jedoch die Stadt Köln auf. Außerdem geben über 5 % der Frechener Bürger das Internet bzw. den Versandhandel als wichtigste Einkaufsstätte an. Vergleicht man die Werte mit denen des Jahres 2000 wird deutlich, dass die Orientierung auf den Einzelhandelsstandort Frechen im Bekleidungssegment zugenommen hat.

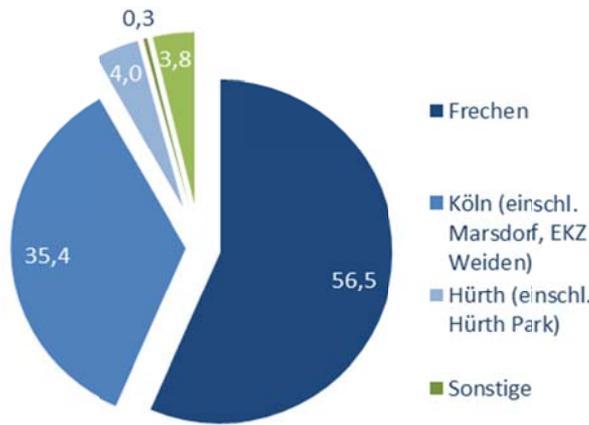
Abbildung 22: Einkaufsorientierung im Bereich Bekleidung (in %)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Für die Sortimentsgruppe „Elektrowaren“ ist eine Einkaufsorientierung von knapp 57 % für den Einkaufsort Frechen festzuhalten. An zweiter Position befinden sich mit rd. 35 % die Einkaufsorte Kölns. Im Vergleich zum Jahr 2000 sind die Einkaufsorientierungen konstant – trotz des Marktaustritts von Medimax.

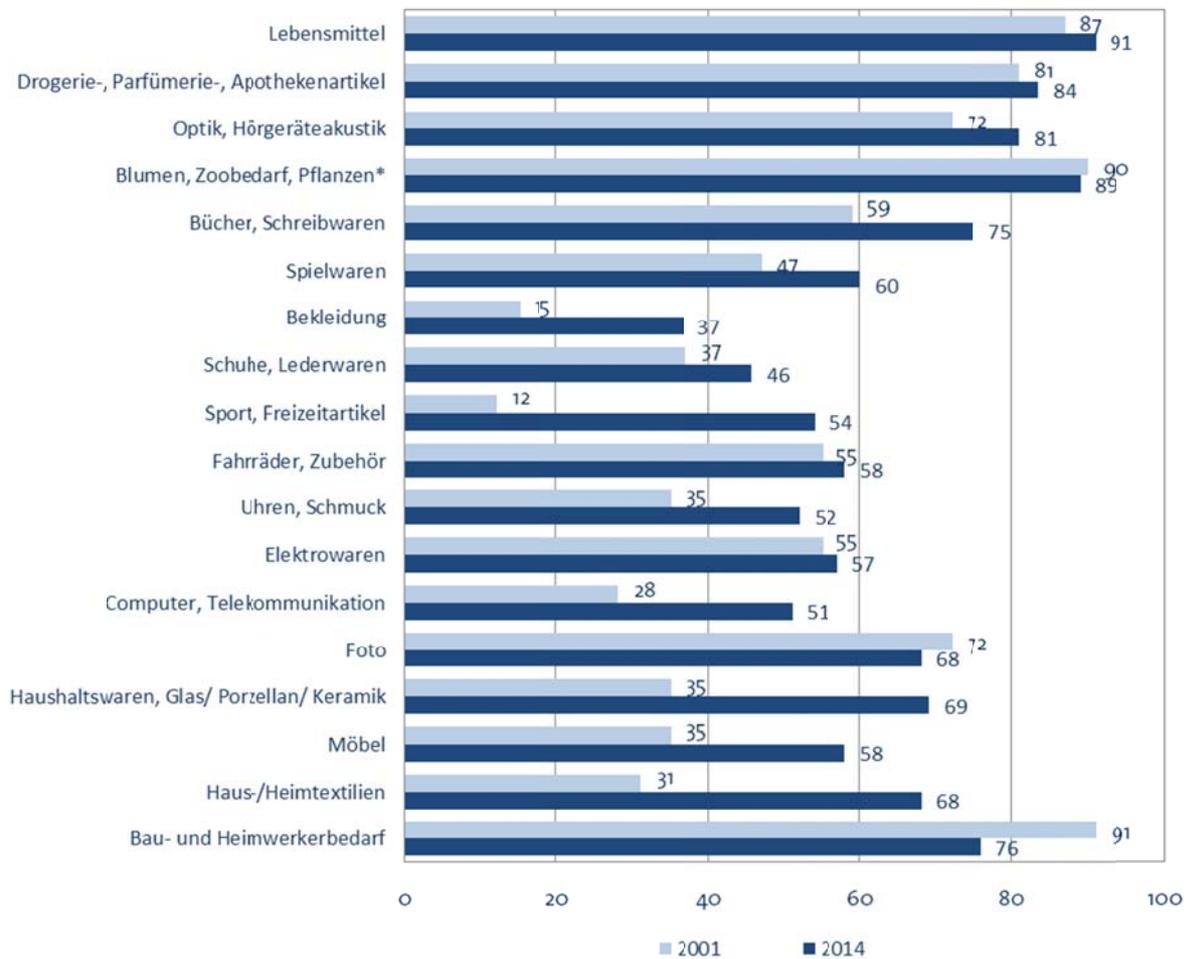
Abbildung 23: Einkaufsorientierung im Bereich Elektrowaren (in %)



Vergleicht man die Ergebnisse der Einkaufsorientierung der Jahre 2000 und 2014 (Abbildung 23) so wird deutlich, dass in der Summe die Einkaufsorientierung auf die Stadt Frechen deutlich zugenommen hat. Insbesondere die Sortimente „Bekleidung“, „Sport/Freizeitartikel“, „Haushaltswaren/GPK“ und „Haus-/Heimtextilien“ profitieren von dieser Entwicklung. Die Sortimente „Lebensmittel“, „Drogerie, Parfümerie, Apothekenartikel“, „Bücher/Schreibwaren“, „Schuhe, Lederwaren“, „Uhren/Schmuck“, „Computer/Telekommunikation“ und „Möbel“ verzeichnen ebenfalls Zunahmen der Einkaufsorientierung. Die deutlichsten Verluste bei der Einkaufsorientierung auf den Standort Frechen verzeichnen hingegen die Sortimente „Bau-/Heimwerkerbedarf“ und „Foto“.

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 24: Primäre Einkaufsorientierung nach Sortimenten 2000 und 2014 im Vergleich (in %)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016



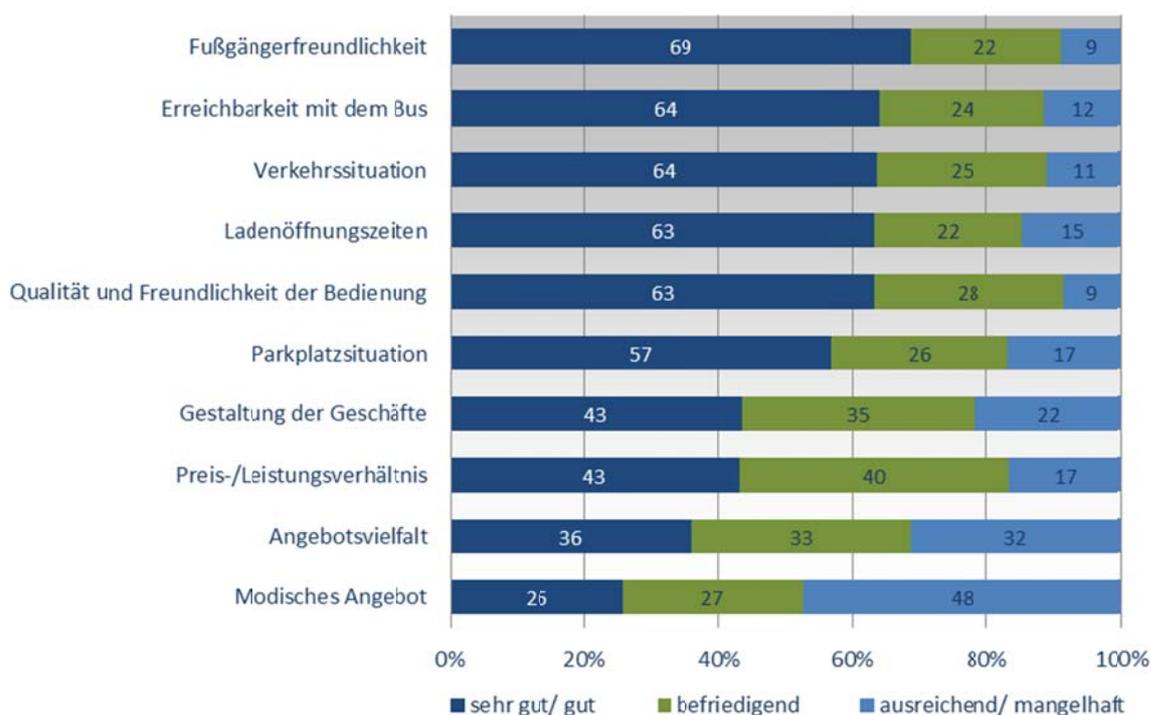
3.4.4 Bewertung der Frechener Innenstadt

Zur Bewertung der Einkaufsmöglichkeiten sowie der Verkehrs- und Parkplatzsituation in der Frechener Innenstadt stand den Bürgern eine Skala der Schulnoten von 1 (= sehr gut) bis 5 (= mangelhaft) zur Verfügung, anhand derer sie vorgegebene Kriterien beurteilen sollten.

Die beste Bewertung durch die Befragten erfuhren die Kategorien, die die Erreichbarkeit der bzw. den Verkehr in der Frechener Innenstadt beschreiben. Mindestens 64 % der Befragten bewerteten diese mit sehr gut/gut. Abweichend wird die Parkplatzsituation nur von rund 57 % entsprechend positiv bewertet.

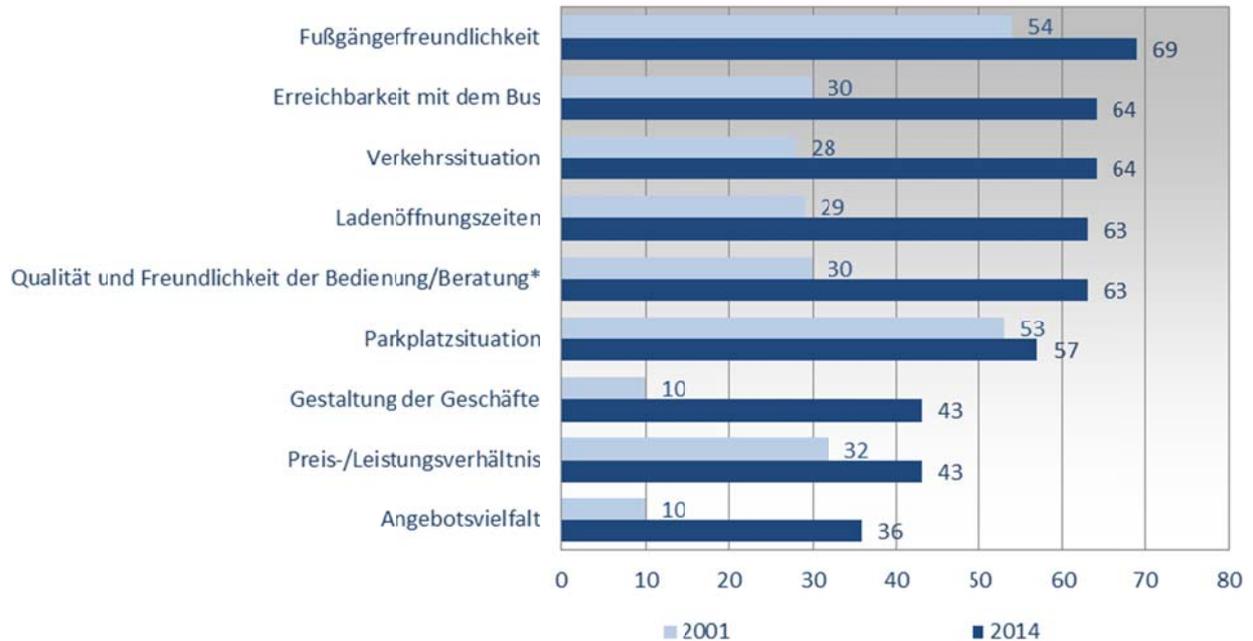
Der Einzelhandel in der Stadt wird hinsichtlich der Ladenöffnungszeiten sowie der Qualität und Freundlichkeit der Bedienung eindeutig positiv bewertet (63 % der Nennungen für sehr gut/gut). Auch die Gestaltung der Geschäfte und das Preis/Leistungs-Verhältnis werden mehrheitlich gut beurteilt (43 % sehr gut/gut), allerdings empfinden 35 % bzw. 40 % der Befragten die Situation hinsichtlich dieser beiden Leistungsfacetten nur befriedigend. Die Bewertung der Angebotsvielfalt fällt in etwa ausgewogen aus (36 % der Nennungen für sehr gut/gut zu 32 % mangelhaft). Das modische Angebot in der Stadt Frechen wird von fast der Hälfte der Befragten als mangelhaft empfunden (48 %).

Abbildung 25: Bewertung der Einkaufsmöglichkeiten sowie der Verkehrs- und Parkplatzsituation (in %)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Abbildung 26: Bewertung der Innenstadt 2000 und 2014 im Vergleich (%-Anteile Sehr gut/gut-Nennungen)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Die beiden letzten Kriterien spiegeln in ihrer Benennung die Nähe zu leistungsfähigeren Wettbewerbsstandorten, insbesondere zur Kölner Innenstadt.

Verglichen mit dem Jahr 2000 ist die Bewertung der Einkaufsmöglichkeiten aus Bürgersicht 2014 deutlich positiver. Alle Kriterien erhalten mehr Nennungen in den Kategorien sehr gut/gut. Die Rangfolge der Beurteilung hat sich jedoch verschoben: vor allem die Ladenöffnungszeiten und die Gestaltung der Geschäfte erhalten deutlich bessere Bewertungen durch die befragten Frechener Bürger.

Im Vergleich zum Jahr 2000 fanden auch die Kriterien Erreichbarkeit mit dem Bus und Verkehrssitua-

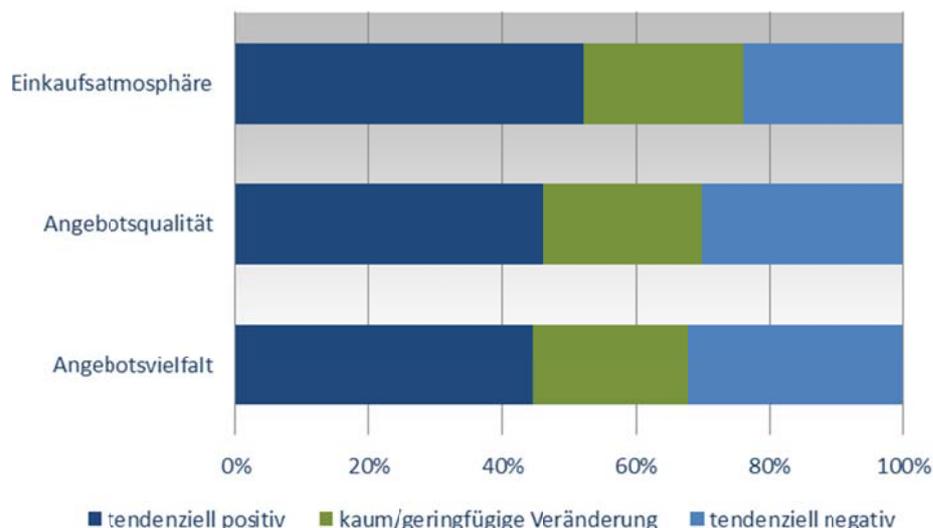
tion eine bessere Resonanz: bei der letzten Befragung beurteilten 30 % bzw. 35 % der Befragten die Kategorien als mangelhaft, 2014 sind es jeweils nur 11 %. Die Nennungen für sehr gut/gut haben sich hingegen etwa verdoppelt.

3.4.5 Beurteilung der Veränderungen in der Frechener Innenstadt

Die Veränderungen in der Frechener Innenstadt sollten von den Bürgern hinsichtlich der Einkaufsatmosphäre, der Angebotsqualität und der Angebotsvielfalt beurteilt werden. Hierfür standen die Antwortmöglichkeiten „tendenziell positiv“, „tendenziell negativ“ bzw. „kaum/geringfügige Veränderungen“ zur Verfügung.



Abbildung 27: Beurteilung der Veränderungen in der Frechener Innenstadt (in %)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Aus Sicht der Mehrheit der Befragten verlief die Entwicklung in allen abgefragten Kategorien positiv. Die Zustimmungquote bewegt sich dabei zwischen 44 % und 52 %. Demgegenüber bewerteten zwischen 24 % und 32 % der Befragten die Veränderungen als tendenziell negativ. Die Veränderungen der Einkaufsatmosphäre werden dabei stärker als positiv wahrgenommen als die Entwicklung von Angebotsqualität und -vielfalt.

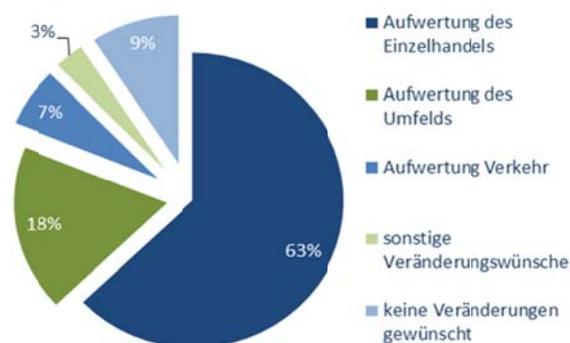
3.4.6 Veränderungswünsche für die Frechener Innenstadt

Die Veränderungswünsche der Frechener Bürger für die Innenstadt beziehen sich vor allem auf die Aufwertung des Einzelhandels (ca. 63 %). Nur rund 18 % der Befragten wünschen sich eine Aufwertung des Umfelds und etwa 7 % eine positive Veränderung der Verkehrssituation. Auf die Frage nach den gewünschten Veränderungen geben allerdings auch rund 9 % der Befragten an, mit der Frechener Innenstadt zufrieden zu sein und sehen keinen Handlungsbedarf.

Bezüglich der Veränderungswünsche im Einzelhandel zeigt sich bei den Befragten vor allem der Wunsch nach mehr Fachgeschäften (etwa 45 %). Mit etwa 22 % werden weniger „Billigläden“ gefordert. Branchenbezogen dominiert bei 16 % der Frechener Befragten das Bekleidungsangebot, das ausgeweitet werden sollte. Der Wunsch nach einem verbesserten Angebot in Form von Fachgeschäften war bereits Ergebnis der Befragung im Jahr 2000. Darüber hinaus wurden damals auch ergänzende

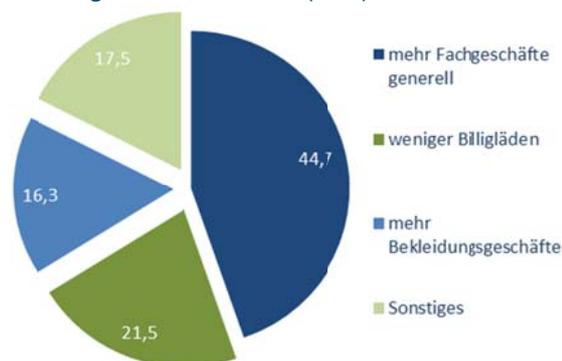
Angebote in den Bereichen „Bekleidung“, „Haus-haltswaren“, „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Sportgeräte“ befürwortet.

Abbildung 28: Veränderungswünsche der Frechener Bürger für die Innenstadt (in %)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Abbildung 29: Gewünschte Maßnahmen zur Aufwertung des Einzelhandels (in %)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

4 Zentrenkonzept für die Stadt Frechen

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. Der Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts durch den Rat der Stadt Frechen wird keine unmittelbaren Rechtsfolgen für die Bauleitplanung haben, sondern kann nur eine Selbstbindung für die politischen Entscheidungsträger begründen.

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 Bundesverwaltungsge-

richts. 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
- 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 (z. B. Verkaufsflächenbestand, Anzahl und Qualität der Dienstleistungsbetriebe) Aspekten.

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

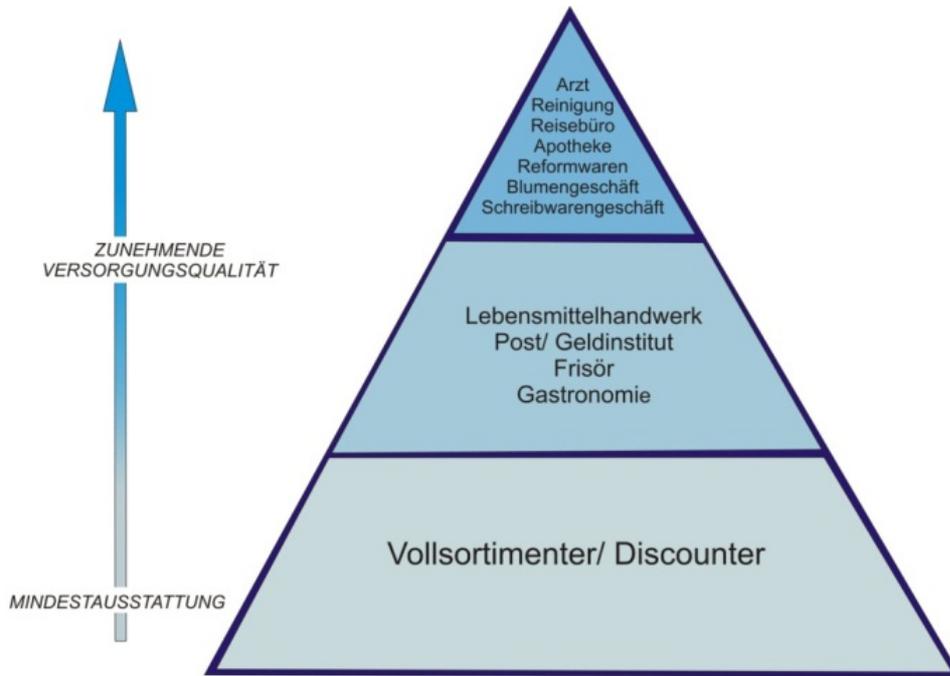
Für Haupt- und Nebenzentren ist neben der Größe des Einzugsbereichs eine gewisse Besatzdichte mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben charakteristisch.

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, dass Nahversorgungslagen mittelfristig nur dann funktionsfähig sind, wenn die Grundfrequentierung durch einen leistungsfähigen Lebensmittel-SB-Betrieb sichergestellt wird. Dieses Kriterium war bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Frechen aus dem Jahr 2008 als wesentlich eingestuft worden; an diesem Merkmal wird festgehalten.

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 30: Idealtypische Angebotsstruktur eines Nahversorgungszentrums



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

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 dieser integrierten Standortlagen – in Verbindung mit einem Schutz der wohnungsnahen Versorgung. Folgende Vorgaben sind hierzu bedeutsam:

- Wie bereits in Kapitel 2.1 dargelegt, stellt § 11 Abs. 3 BauNVO die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben ab einer Geschossfläche von 1.200 qm fest. Oberhalb dieser Größe werden durch den Ordnungsgeber 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 qm Geschossfläche bzw. 800 qm 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 Einfügen 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 auch Umsatzumverteilungen von mehr als 10 % nicht zwangsläufig zu diesen mehr als unwesentlichen Auswirkungen führen müssen. Dementsprechend wird auch die Spannweite möglicher Schwellenwerte in der Rechtsprechung zwischen 10 % und 30 % diskutiert.

Die nachfolgende Einordnung der zentralen Versorgungsbereiche im Frechener 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 Frechen

4.2.1 Aktuelle Situation und Entwicklung im Überblick

Durch die Vorlage des Einzelhandelskonzepts der GMA im Jahr 2008 wurde die Beschlussfassung der Zentrenhierarchie durch den Rat der Stadt Frechen vorbereitet. Die Beschlussfassung des Rats vom 13. Juli 2010 umfasste jedoch einige Ergänzungen/Modifizierungen der gutachterlichen Empfehlungen.

Grundsätzlich wurde eine Unterscheidung zwischen zentralen Versorgungsbereichen (1.), Sonderstandorten/Versorgungsstandorten mit Sonderfunktion (2.) und dezentralen Agglomerationsstandorten (3.) vorgenommen.

(1.) In der Frechener Innenstadt wurde ein A-Zentrum/Hauptzentrum, in Königsdorf ein B-Zentrum/Stadtteilzentrum und in Bachem ein C-Zentrum/Nahversorgungszentrum abgegrenzt, sodass eine dreistufige Zentrenhierarchie festgelegt wurde.

(2.) Darüber hinaus wurden Sonderstandorte beschlossen:

- Versorgungsstandort „Dürener Straße“ mit einer gesamtstädtischen Versorgungsfunktion

- Versorgungsstandorte „Frechener Straße“ und „Uesdorfer Straße“ sowie der zu entwickelnde Nahversorgungsstandort „Grube Carl“ mit einer Versorgungsfunktion für den Nahbereich.

(3.) Dezentrale Agglomerationsstandorte an nicht integrierten Standorten wurden vom Rat Frechens im Gewerbegebiet „Europaallee“, im Gewerbegebiet „Cremer & Breuer“, an den Standorten „Ernst-Heinrich-Geist-Straße“ und „Kölner Straße 114 – 118“ sowie am zu entwickelnden Standort „Ringlokhallen“ identifiziert.

Mit der hier vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird der Stadt Frechen empfohlen, andere Zuordnungen und Begrifflichkeiten bei der Darstellung ihres Zentrensystems zu verwenden, um im Einklang mit der Landesplanung und weiteren übergeordneten Vorgaben ein rechtssicheres Konzept zu erhalten, das als Grundlage der Einzelhandelssteuerung im Stadtgebiet genutzt werden kann.

- Die Zentrenhierarchie wird künftig nur zweistufig angelegt. Die Innenstadt wird als Hauptzentrum und Königsdorf als Nahversorgungszentrum abgegrenzt.
- Die Standorte der Lebensmittel-SB-Betriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen werden durch eine Einstufung als „wohnungsnah/siedlungsintegriert mit Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung“, „dezentral“ oder „in Konkurrenz zu Lebensmittel-SB-Betrieben innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs“ klassifiziert. Damit sind unmissverständliche Konsequenzen in Bezug auf ihre Entwicklungsmöglichkeiten verbunden.
- Die Einzelhandelsagglomerationen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche werden in Bezug auf ihre Angebotsstruktur unterschieden in Lagen mit hoher Zentren-/Nahversorgungsrelevanz oder Lagen mit einem Angebotschwerpunkt im Bereich des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

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

4.2.2 Hauptzentrum Frechen Innenstadt

Im Hauptzentrum Frechen Innenstadt befindet sich nach dem Agglomerationsstandort in der Europaallee der Einzelhandelsschwerpunkt des Stadtgebiets. Es befindet sich im gleichnamigen Stadtteil, der auch den Kern des Siedlungsschwerpunkts bildet.

Die Pkw-Erreichbarkeit des Hauptzentrums wird in erster Linie über die Dürener/Kölner Straße hergestellt, die das gesamte Stadtgebiet von West nach Ost schneidet und im Innenstadtbereich als Freiheitsring die Haupteinkaufslage der Stadt anbindet.

Durch den Anschluss der Bundesstraße 264 aus Richtung Köln in die Kölner Straße/Freiheitsring ist auch eine direkte überregionale Anbindung an das Frechener Hauptzentrum gegeben. Ergänzt um kleinere Verbindungsstraßen, wie die Lindenstraße aus nördlicher sowie die Hubert-Protz-Straße aus südlicher Richtung, wird eine Verknüpfung mit allen Stadtteilen Frechens ermöglicht. Da das Zentrum mit dem Pkw nur begrenzt befahrbar ist, kommt der Parkplatzsituation eine besondere Bedeutung zu: innerhalb des Hauptzentrums befinden sich zwei Parkhäuser sowie weitere Parkflächen, die derzeit kostenfrei zur Verfügung stehen. Weitere Stellplätze entlang der Verbindungsstraßen ergänzen das Parkplatzangebot und sind ringförmig um den Fußgängerbereich angelegt.

Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV wird über zwei Straßenbahnhaltestellen entlang der Hauptstraße (Frechen Rathaus und Frechen Kirche) sowie den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB Frechen Rathaus) im zentralen Versorgungsbereich gewährleistet. Weitere Haltestellen entlang des westlichen Innenstadtrings (Freiheitsring, Blindgasse, Othmarstraße) ermöglichen weitere innenstadtnahe Aus- und Zustiegsmöglichkeiten an den ÖPNV. Die Bushaltestellen bieten Anbindungen an die benachbarten Städte Bergheim, Erftstadt, Hürth, Kerpen und Pulheim. Die Straßenbahnlinie dient als Verbindung bis in den rechtsrheinischen Kölner Süden. Eine Verknüpfung an das (über-)regionale Verkehrsnetz der Bahn ist nicht vorhanden. Die Liniennetze der Straßenbahn- und Buslinien ins Frechener Hauptzentrum können wie folgt zusammengefasst werden.



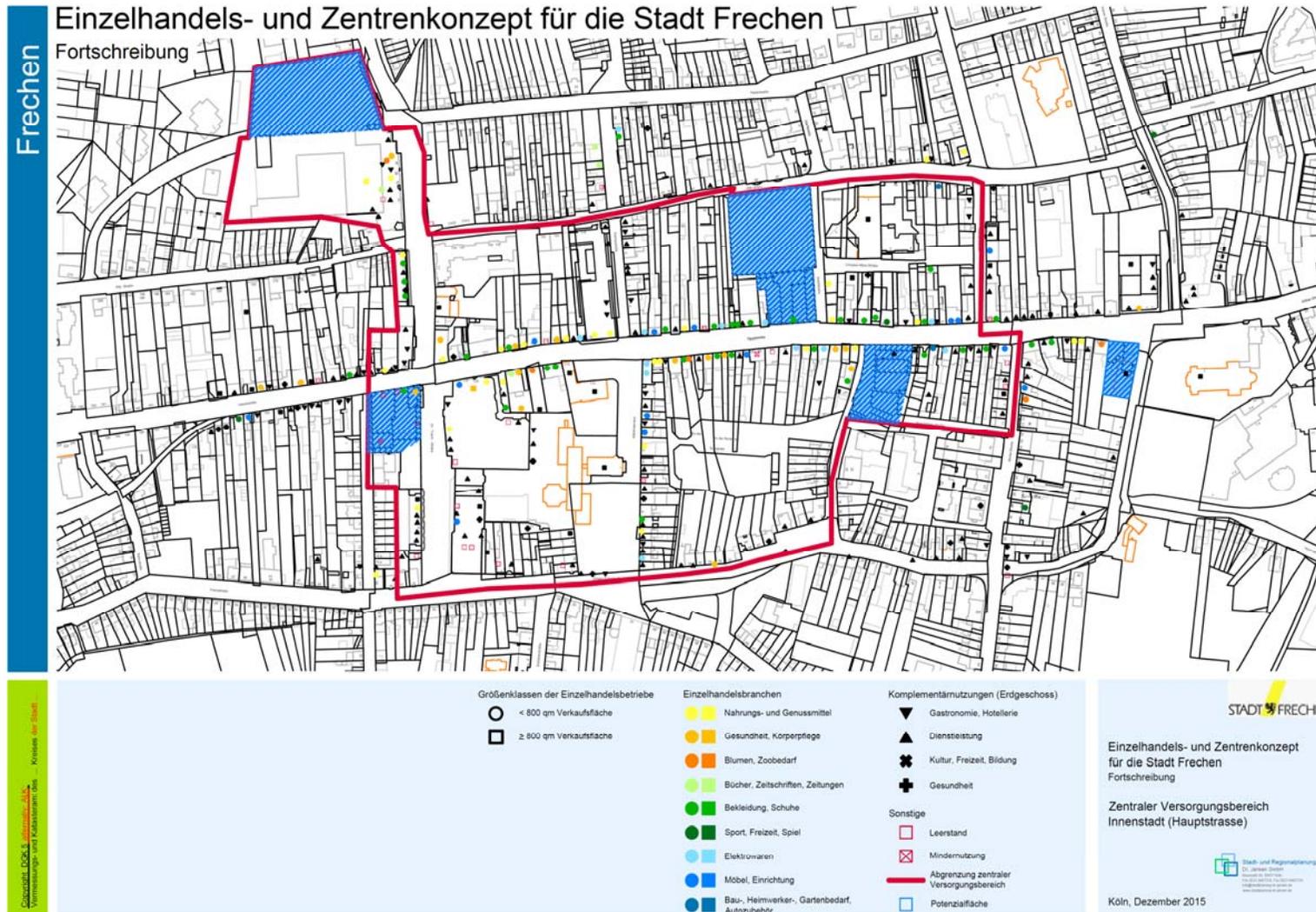
- Straßenbahnlinie 7: *Frechen Benzlarath – Frechen Rathaus – Köln Marsdorf – Köln Neumarkt – Köln Zündorf*
- Buslinie 145: *Frechen Bachem – Frechen Rathaus – Köln Weiden Zentrum – Köln Bocklemünd*
- Buslinie 710: *Frechen Rathaus – Frechen Bachem – Hürth Gleuel – Hürth Stotzheim – Hürth Mitte*
- Buslinie 731: *Frechen Königsdorf – Buschbell – Hüheln – Rathaus*
- Buslinie 960: *Bergheim Kreishaus – Kerpen Horrem – Frechen Habbelrath – Frechen Grefrath – Frechen Benzlarath – Frechen Rathaus – Hürth Gleuel – Hürth Hermülheim*
- Buslinie 964: *Kerpen Horrem – Frechen Habbelrath – Frechen Grefrath – Frechen Benzlarath – Frechen Rathaus*
- Buslinie 965: *Frechen Grube Carl – Frechen Rathaus – Frechen Euro Park – Köln Weiden West*
- Buslinie 976: *Frechen Briefzentrum – Frechen Rathaus – Kerpen Horrem – Kerpen Buir – Kerpen Manheim*
- Buslinie 977: *Erftstadt Bahnhof – Erftstadt Liblar – Kerpen Türnich – Frechen Rathaus*
- Buslinie 980: *Köln Worringen – Pulheim – Köln Brauweiler – Frechen Königsdorf – Frechen Buschbell – Frechen Rathaus*

Die Frechener Innenstadt übernimmt den Großteil der stadtweiten Versorgungsfunktion für die rd. 51.795 Einwohner. Sie ist die zweitgrößte städtische Einkaufslage und weist die tiefste Branchendifferenzierung in allen Sortimentsbereichen auf. Aus städtischer Perspektive steht das Innenstadtangebot dabei in intensivem Wettbewerb zu den dezentralen Agglomerationsstandorten in Frechen (vgl. Kapitel 6) Weiterhin wird durch das nahegelegene Oberzentrum Köln ein erhöhter Konkurrenzdruck wirksam. Gleiches gilt für das rund 7 km entfernte Einkaufszentrum Hürth-Park in der Stadt Hürth.

Räumliche Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung des Hauptzentrums orientiert sich an der Verteilung des Einzelhandels und bezieht die Festlegung von Potenzialflächen mit ein. Die Haupteinkaufslage wird durch den Verlauf der Hauptstraße geprägt, die als zentrale Querverbindung das Hauptzentrum in einen nördlichen und einen südlichen Bereich unterteilt. Durch sie verläuft die Straßenbahntrasse der Linie 7. Der Hauptabschnitt dieser Straße ist als Fußgängerzone ausgewiesen. Das nördliche Ende der Abgrenzung bildet die Alte Straße, sodass die Grundstücke bis dahin vollständig für Handelsnutzungen ausgeschöpft werden könnten. Eingeschlossen werden hier u. a. das Stadthaus sowie das gegenüberliegende Parkhaus, dessen potenzielle Eignung als Einzelhandelsfläche folgend noch überprüft wird. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst hier einen weiter nördlich gelegenen Lebensmittel-SB-Betrieb, der trotz seiner Randlage Magnetfunktionen für den zentralen Versorgungsbereich ausübt. Der angrenzende Parkplatz ist als Potenzialfläche für eine Einzelhandelsentwicklung vorgesehen. Die Dr.-Tusch-Straße bildet gemeinsam mit der weiter südwestlich verorteten Burgstraße die westliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs. Das südliche Ende wird durch die Franzstraße bis zur Sterngasse sowie die Karl-Göbels-Straße bis zur Breite Straße festgesetzt. Dieser Bereich umfasst neben öffentlichen Einrichtungen auch größere Freiflächen, die als Park-, Markt- und Spielplätze genutzt werden. Die östliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs erfolgt entlang der westlichen Parzellen der Breite Straße und der Rothkampstraße. Die Abgrenzung deckt sich weitestgehend mit der Darstellung des Vorläuferkonzepts; lediglich die westliche Abgrenzung zwischen Alte Straße und Hauptstraße wurde auf die Parzellen der Dr.-Tusch-Straße reduziert sowie der Parkplatz des Lebensmittel-SB-Betriebs ergänzt.

Abbildung 31: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016



Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation

Die nachfolgende Darstellung der städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Situation in Frechen orientiert sich räumlich an dem gewerblich geprägten Bereich der Frechener Innenstadt. Dieser wird im Folgenden in fünf Teilabschnitten vorgestellt. Zur Orientierung kann die Abbildung 32 hinzugezogen werden.

Der *Bereich östliche Hauptstraße* umfasst die Einzelhandelslagen entlang der Hauptstraße zwischen Breite Straße und Othmarstraße/Hüchelner Straße. Der Straßenzug ist beidseitig dicht bebaut und beginnt nördlich mit einem modernen Geschäftshaus, in dem neben einer Apotheke verschiedene Komplementärnutzungen verortet sind. Die südliche Bebauung setzt, aufgrund der Ausdehnung des Kirchengeländes der katholischen Gemeinde, später an. Fußgängerwege verlaufen an beiden Straßenseiten. Am nördlichen Gehweg sind darüber hinaus Pkw-Stellplätze vorhanden. Durch eine kleinteilige Bebauung der südlichen Straßenseite herrscht nur eine eingeschränkte Handeldichte vor. Die nördlichen Ladenlokale sind insbesondere von Komplementärnutzungen belegt. Insgesamt befinden sich sechs Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend kurz- und mittelfristigen Bedarfsgütern und einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 315 qm im Abschnitt östliche Hauptstraße. Aufgrund der überwiegenden Prägung durch Komplementärnutzungen und Verkehr, wird dieser Abschnitt (wie bereits in der Vorläuferuntersuchung) nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet.

Der *Bereich untere Hauptstraße* umfasst die überwiegend kleinteilige Bebauung der Hauptstraße von der Breite Straße bis zur Keimesstraße. Es handelt sich um einen verkehrsberuhigten Bereich, der lediglich durch die Bahntrasse der Straßenbahn verkehrlich genutzt wird. Die Fußgängerzone wird u. a. durch den Bodenbelag kenntlich gemacht. Die dichte Bebauung ist auch hier überwiegend kleinteilig angelegt. Lediglich der Flachbau der Kreissparkasse ist rückversetzt und erzeugt einen kleinen platzähnlichen Bereich. Die Nutzungsmischung ist breit aufgestellt; es befinden sich neben Einzelhandelsbetrieben vor allem Komplementärnutzungen des Gastronomiegewerbes entlang dieses Straßenzugs. Eine angelegte Baumallee bedingt, dass insbe-

sondere Gäste der ansässigen Gastronomiebetriebe von einer einladenden Verweilatmosphäre profitieren. Im Gegenzug werden jedoch die Sichtbeziehungen zwischen den Betrieben beeinträchtigt, und auch die Außenwirkung der Betriebe hin zur Straßenbahn leidet. Die Angebotsstruktur ist geprägt durch Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs mit dem Schwerpunkt „Kleidung, Schuhe, Sport“. Insgesamt sind in diesem Teilabschnitt 47 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 6.795 qm vorhanden. Die im Bereich untere Hauptstraße verorteten Magnetbetriebe sind das Bekleidungshaus C & A, der Schuhfachmarkt Deichmann sowie der Sonderpostenmarkt Kodi. Der Abschnitt *untere Hauptstraße* ist vollständig dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet.

Den nächsten Teilabschnitt bildet der *Bereich Rathaus*, der sich entlang der Hauptstraße, der Antoniterstraße sowie der östlichen Straßenseite des Johann-Schmitz-Platzes erstreckt. Dieser ist geprägt von einem Marktplatz, der an der Kreuzung Hauptstraße, Antoniterstraße und Keimesstraße angelegt ist. Die historischen Bebauungen der Volkshochschule sowie des Alten Rathauses tragen zum positiven Erscheinungsbild dieses Bereichs bei. Die Einzelhandelsbetriebsgrößen in diesem Abschnitt variieren. Neben kleinteiligen Gebäudestrukturen entlang der Antoniterstraße und der nördlichen Hauptstraße sind auch größere Betriebseinheiten wie die Magnetbetriebe Strauss Innovation und die Mayerische Buchhandlung hier ansässig. Eine kleine Passage in diesem Gebäudekomplex, der bis Herbst 2015 auch durch den Drogeriemarkt Müller belegt war, erschließt zudem den Innenhof des Rathauses sowie das dortige Parkhaus. Die Gestaltung dieser Passage zeigt sich jedoch nicht mehr zeitgemäß. Insgesamt sind in diesem Teilabschnitt, der vollständig innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegt, 34 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 4.960 qm vorhanden.

Der Teilabschnitt *Bereich Dr.-Tusch-Straße/Marktkauf* erstreckt sich entlang der Dr.-Tusch-Straße, beginnend am Parkplatzgelände des Verbrauchermarkts Marktkauf im nördlichen bis hin zum Kreuzungsbereich Franzstraße im südlichen Bereich. Die Einkaufslage ist geprägt von größeren Gebäudekomplexen mit durchmischten Nutzungsarten sowie einer intensiven Verkehrsnutzung, bedingt durch

den ÖPNV-Knotenpunkt Rathaus entlang der südlichen Dr.-Tusch-Straße. Die Nutzungsdichte der Ladeneinheiten ist im südlichen Abschnitt deutlich geringer als im nördlichen. Die Ladeneinheiten sind sowohl mit Komplementärnutzungen als auch kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben belegt.

Der Verbrauchermarkt im nördlichen Abschnitt, dessen Mall auch durch Konzessionäre aus Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie geprägt wird, ist einer der Magnetbetriebe im Hauptzentrum von Frechen. Insgesamt sind im Teilabschnitt Bereich Dr.-Tusch-Straße/Marktkauf 11 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 8.185 qm vorhanden. Es erfolgt eine vollständige Zuordnung zum zentralen Versorgungsbereich.

Den letzten Teilabschnitt bildet der *Bereich Obere Hauptstraße*. Er erstreckt sich entlang der Hauptstraße ab dem Kreuzungsbereich Hauptstraße/Dr.-Tusch-Straße bis zum Abzweig der Bahnlinie in Höhe der Hausnummer 176. Der Querschnitt der Straße ist schmaler als im Bereich der Fußgängerzone, weist aber ebenfalls eine durchgängig dichte und kleinteilige Bebauung auf. Die Straße wird insbesondere durch die Verkehrsführung der Straßenbahnlinie geprägt. Die Ladeneinheiten sind überwiegend durch Komplementärnutzungen belegt, mit in Richtung Westen abnehmender Qualität. Der Einzelhandelsbesatz ist in diesem Bereich deutlich reduziert und nicht verdichtet. Insgesamt befinden sich in diesem Abschnitt 9 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 595 qm. Ein Magnetbetrieb findet sich darunter nicht. Aufgrund der Streuung des Einzelhandels und der nachlassenden Nutzungsqualität werden nur die Grundstücke der *östlichen Hauptstraße* in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen, die unmittelbar Anschluss an die Dr.-Tusch-Straße bzw. die Fußgängerzone haben.

Stärken-Schwächen-Profil

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

- + gute verkehrliche Erreichbarkeit
- + Versorgungsauftrag für das gesamte Stadtgebiet wird wahrgenommen

- + tendenziell positive Entwicklung in den letzten Jahren in Bezug auf die Qualität der Einzelhandelsbetriebe und die Ausstrahlungskraft der Filialisten
- + breite Nutzungsmischung von Einzelhandels- und Komplementärnutzungen
- + innerstädtische Potenzialflächen zur weiteren Entwicklung des Einzelhandelsstandorts
- + größter Lebensmittel-SB-Betrieb der Stadt befindet sich in der Innenstadt

- hoher Konkurrenzdruck durch dezentrale Einzelhandelsstandorte in der Stadt Frechen
- abnehmende Nutzungsqualität in den Randlagen des zentralen Versorgungsbereichs
- Einzelhandelsausstattung der Stadt und der Abgleich mit Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose weisen nur auf geringe Entwicklungsspielräume des Einzelhandels hin
- teilweise städtebaulicher Aufwertungs-/Umstrukturierungsbedarf erkennbar

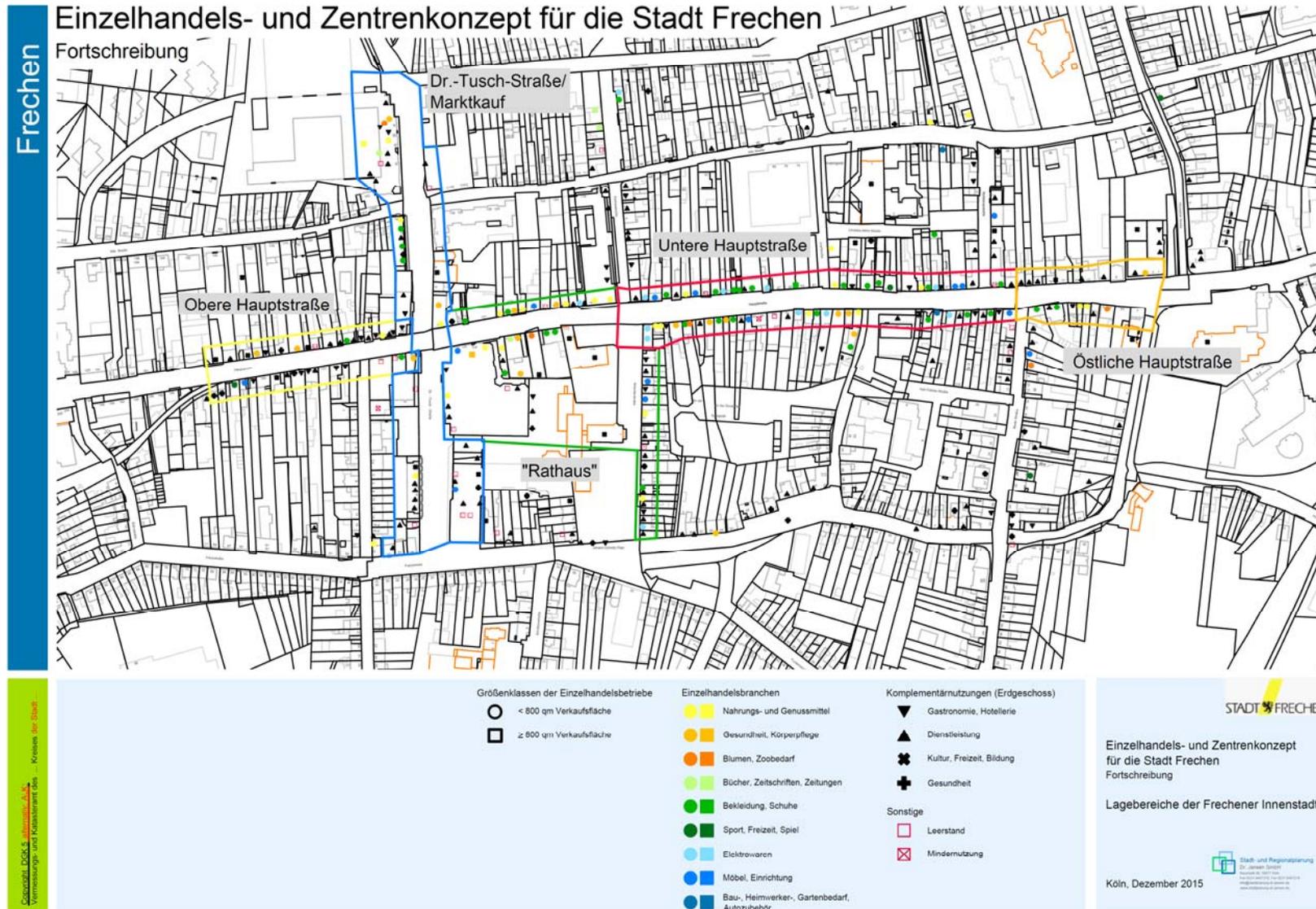
Handlungsempfehlungen

Folgende Handlungsempfehlungen stellen sich abschließend dar:

- Verdichtung und qualitative Aufwertung der Einzelhandelsnutzungen (und arrondierenden Komplementärnutzungen) entlang der Hauptstraße (Nutzung von Leerständen und mindergenutzten Erdgeschosslagen)
- Prüfung der handelswirtschaftlichen Inwertsetzungsmöglichkeiten der Potenzialflächen, um diese in eine langfristig ausgerichtete Entwicklungsperspektive einfließen zu lassen
- Stabilisierung/Aufwertung der Randlagen
- Prüfung einer geeigneten Nachnutzung nach Fortgang des Drogeriemarktes Müller, ggf. bauliche Umstrukturierung unter Hinzuziehung der angrenzenden Ladenpassage



Abbildung 32: Nutzungsstruktur der Innenstadt untergliedert in Teilabschnitte



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Angebotsituation innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs

Insgesamt befinden sich im zentralen Versorgungsbereich Frechen 98 Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks. Dies entspricht einem Anteil von rund 33 % an allen Betrieben der Stadt. Die durch die Betriebe bewirtschaftete Verkaufsfläche beträgt rund 20.165 qm (ca. 13,4 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche), der generierte Umsatz ist mit rund 81,8 Mio. EUR zu beziffern (ca. 22 %). Die durchschnittliche Betriebsgröße von rund 206 qm wird sowohl in Bezug auf die weiteren Einzelhandelsstandorte in der Stadt als auch im Vergleich mit ähnlich strukturierten Kommunen als unterdurchschnittlich bewertet.

Der Angebotsschwerpunkt im zentralen Versorgungsbereich des Frechener Hauptzentrums liegt hinsichtlich der Verkaufsfläche in der Branche „Nahrungs- und Genussmittel“. In knapp einem Viertel der dort ansässigen Betriebe wird diese Warengruppe schwerpunktmäßig auf etwa der Hälfte der verorteten Verkaufsflächen angeboten. Den größten Anteil an Betrieben (rd. 31 %) verzeichnet die

Warengruppe „Bekleidung, Schuhe, Schmuck“. Sie repräsentiert einen Verkaufsflächenanteil von rd. 21 % und lässt damit auf eine unterdurchschnittliche Größe der entsprechenden Betriebe schließen. Beide Warengruppen belegen gemeinsam rd. 66 % der Verkaufsflächen und vertreten rd. 56 % der Betriebe im Hauptzentrum.

Konträr dazu sind die beiden anderen Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs „Bücher, Schreibwaren, Büro“ und „Sport, Spiel, Freizeit“ im Hauptzentrum deutlich unterrepräsentiert. Ihr Anteil beträgt gemeinsam lediglich ca. 3 % der gesamten Verkaufsflächen. Hingegen belegt die Warengruppe Möbel, Einrichtung rd. 12 % der Betriebe und Verkaufsflächen im Hauptzentrum.

Ergänzt werden die Einzelhandelsangebote im Hauptzentrum durch 105 Komplementärnutzungen, die – allerdings nachgeordnet – Frequenz erzeugende Funktionen übernehmen. Hier ist vor allem eine gute Versorgung mit allgemeinen Dienstleistungen sowie Gastronomieangeboten festzustellen.

Tabelle 13: Einzelhandelsausstattung des Hauptzentrums Frechen nach Branchen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche	
	Abs.	in %	in qm	in %
Nahrungs- und Genussmittel	25	25,5	9.225	45,7
Gesundheit, Körperpflege	15	15,3	2.710	13,4
Blumen, Zoobedarf	3	3,1	160	0,8
Bücher, Schreibwaren, Büro	1	1,0	305	1,5
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	30	30,6	4.170	20,7
Sport , Spiel, Freizeit	1	1,0	260	1,3
Elektrowaren	11	11,2	950	4,7
Möbel, Einrichtung	10	10,2	2.350	11,7
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	2	2,0	35	0,2
Summe	98	100,0	20.165	100,0

Anm.: inkl. Drogeriemarkt Müller



Tabelle 14: Komplementärnutzungen im Hauptzentrum Frechen

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen	Angebotsschwerpunkt
Gastronomie, Hotellerie	24	Restaurant, Café, Eisdielen, Gaststätte, Kneipe, Imbiss
Dienstleistungen	61	Rathaus, Versicherung, Rechtsanwalt, sonstige Beratungsdienstleistung, Geldinstitut, Friseur, Reisebüro, Änderungsschneiderei, Immobilienservice, Fahrschule, Nagelstudio u. a.
Kultur, Freizeit, Bildung	12	Kulturverein, Musikverein, Kirche, Kunstverein, Bibliothek, Stadtarchiv, Volkshochschule
Gesundheit	8	Allgemeinmediziner, Facharzt, Caritas, Betreutes Wohnen, Massage
Summe	105	

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In den Erdgeschosslagen des Hauptzentrums wurden zudem zwei Vergnügungsstätten und 18 Leerstände erfasst; in Bezug auf alle gewerblichen Erdgeschosslagen (Einzelhandel, Komplementärnutzungen und Leerstände) errechnet sich eine Leerstandsquote von rund 8 %. Gemessen an einem regelmäßigen Fluktuationsleerstand von erfahrungsgemäß max. 7 bis 8 % ist dieser Wert als durchschnittlich zu bezeichnen.

Potenzialflächen im Hauptzentrum Frechen

Innerhalb des abgegrenzten Hauptzentrums können in Abstimmung mit der Verwaltung der Stadt Frechen vier Potenzialstandorte für Einzelhandelnutzungen diskutiert werden, eine weitere Fläche liegt im östlichen Bereich der Hauptstraße außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs.

- Nördlich angrenzend zum Lebensmittel-SB-Betrieb Marktkauf befindet sich eine derzeit als Parkplatz (betriebszugehörig) genutzte Fläche mit einer Grundfläche von rund 4.000 qm. Sie eignet sich damit grundsätzlich zur Ansiedlung einer größeren (auch großflächigen) Betriebseinheit. Zum Beispiel für einen Drogeriemarkt, insbesondere nach dem Abgang von Müller aus der Hauptstraße. Alternativ bietet sich diese ja auch mit dem Pkw gut erreichbare Fläche auch für einen anderen Fachmarkt an. Mit einer Ansiedlung würden einerseits die Fußgängerfrequenzen entlang der Dr.-Tusch-

Straße positiv beeinflusst, andererseits wird im Zusammenhang mit dem Betrieb Marktkauf ein leistungsfähiger Einzelhandelsstandort begründet, der auch unabhängig der Haupteinkaufslage der Fußgängerzone eine hohe Leistungsfähigkeit erreichen kann. Zielsetzung bei einer möglichen Ansiedlung wäre demnach die optimale städtebauliche Verknüpfung in Richtung Hauptstraße.

- Die zweite Potenzialfläche befindet sich im Kreuzungsbereich von Dr.-Tusch-Straße und Hauptstraße am westlichen Rand des zentralen Versorgungsbereichs. Die derzeitige Wohnbebauung am Standort steht derzeit in Frechen im Sinne einer städtebaulichen Umstrukturierung zur Diskussion. Die Grundfläche (wie in Abbildung 31 schraffiert) beträgt rund 1.500 qm. Aus Gutachtersicht sollte eine Veränderung die Nutzungsstruktur und Bauweise der umgebenden Bebauung aufgreifen, sodass die Ansiedlung eines großflächigen Magnetbetriebs nicht geeignet wäre. Vielmehr könnte ein gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus mit kleinstrukturierten Facheinzelhandelnutzungen zu einer Ergänzung und Aufwertung des innerstädtischen Handelsangebots führen. Dabei sollte die Verkehrsgunst und -funktion des Standorts Berücksichtigung finden.
- Weiterhin als Potenzialstandorte dargestellt sind der Standort der Sparkasse in der Hauptstraße sowie der südliche angrenzende Park-

platz mit einer Grundfläche von insgesamt rund 2.200 qm. Dieser befindet sich innerhalb der Auflage/Fußgängerzone des Hauptzentrums mit der höchsten gewerblichen Nutzungsdichte. Die Magnetbetriebe der Innenstadt befinden sich jedoch ausschließlich westlich des Standorts. Grundsätzlich eignet sich der Standort zur Ansiedlung einer größeren Betriebseinheit mit Magnetfunktionen. In Abstimmung mit dem erst genannten Potenzialstandort könnte beispielsweise ein Drogeriemarkt angesiedelt werden. Auch für die Ansiedlung von Leitsortimenten der Innenstadt, z. B. Bekleidung, kommt der Standort in Betracht. Aufgrund der geringen Potenziale, die im Rahmen der Entwicklungsperspektive für dieses Segment dargestellt wurden, ist allerdings eine Marktpositionierung zu Lasten anderer Standorte (z. B. Kölner Straße, Europaallee) erforderlich.

- Auf der nördlichen Seite der Hauptstraße gelegen, wird auch der derzeitige Standort des Bekleidungsanbieters C & A sowie das dahinter liegende Parkhaus als Potenzialfläche in dieses Gutachten aufgenommen; die Grundfläche beträgt etwa 5.000 qm. Auch dieser Standort kann an die Fußgängerzone Frechens angebunden werden, von deren Kundenfrequenz der heute ansässige Ankerbetrieb profitiert. Die Potenziale für eine innenstadtorientierte Belegung der so möglichen Flächen (z. B. durch Textilfilialisten, Einrichtungsbedarf, Geschenkartikel) ergeben sich wiederum nur, wenn bestehenden dezentralen Standorten Umsatz entzogen werden kann. Daher ist in jedem Fall zu empfehlen, das Nutzungs- und Betreiberkonzept z. B. zur Installierung eines kleinen innerstädtischen Einkaufszentrums, welches aus einer Umstrukturierung/Verknüpfung der bestehenden baulichen Anlagen entwickelt werden könnte, für eine Realisierung im Hinblick auf seine Marktwirkungen zu prüfen. Das Parkhaus sollte dabei in die Planungsperspektive einfließen, nicht jedoch als Solitärstandort ohne Anbindung an die Hauptstraße. Eine parallele Überprüfung und Optimierung der künftigen Parkraumsituation wäre zwingend erforderlich.
- Eine weitere Fläche, die derzeit städtebaulichen Aufwertungsbedarf aufweist, befindet

sich im Kreuzungsbereich von Hauptstraße und Othmarstraße. Im Gegensatz zu den zuvor diskutierten Standorten befindet sich diese schraffierte Fläche nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Die Grundfläche beträgt etwa 1.000 qm. Bei der Entwicklung des Standorts sollte aus Gutachtersicht keine Einzelhandelsnutzung in Betracht gezogen werden, um das Ziel, eine Verdichtung und Aufwertung des abgegrenzten Hauptzentrums zu fördern, nicht zu konterkarieren. Dazu zählt auch der Verzicht auf kleinteilige Ladennutzungen im Erdgeschoss, die möglicherweise Ansiedlungen im Hauptzentrum ersetzen oder Verlagerungen aus dem Hauptzentrum auslösen. Alternativ bieten sich an diesem Standort z. B. die Entwicklung innenstadtnahen Wohnens oder eine größere Büronutzung an.

Entwicklung des Hauptzentrums Innenstadt seit 2007

Die Entwicklungen des Frechener Hauptzentrums seit der Vorläuferuntersuchung im Jahr 2007 können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Hauptzentrums hat sich um rund 16 % reduziert bei gleichzeitigem Rückgang der Verkaufsfläche. Trotz des allgemeinen Trends zu größeren Verkaufsflächen konnten – auch aufgrund der begrenzten Flächenkapazitäten entlang der Laufachse – die Betriebsverluste nicht ausgeglichen werden.
- Insgesamt zwei zusätzliche Leerstände sind zu verzeichnen. Auch wenn im Rahmen der Bearbeitung dieses Konzepts keine differenzierte Beschäftigung mit den Leerständen erfolgte (z. B. Erfassung von Verkaufsflächengröße, Ladenzuschnitt, Mietkonditionen) ist davon auszugehen, dass es sich primär um kleine Ladeneinheiten in Randlagen handelt.
- In den letzten Jahren konnten einige Filialisten mit einer hohen Kundenfrequenz und/oder einem hochwertigen Angebot angesiedelt werden (z. B. Gerry Weber, Bonita, Mayersche Buchhandlung). Die betrieblichen Abgänge sind zwar zahlenmäßig größer, betreffen jedoch Betriebe mit geringerer Ausstrahlungskraft, sodass die handelswirtschaftliche Ent-



wicklung im Fazit positiv zu bewerten ist. In Verbindung mit der im Datenbestand noch nicht berücksichtigten Ansiedlung des H & M-Hauses zeigt sich somit, dass die Frechener Innenstadt offenbar zwischenzeitlich die Aufmerksamkeit bundesweit agierender Filialisten findet.

- Die positive Angebotsentwicklung ist speziell vor dem Hintergrund der verschärften Wettbewerbssituation infolge der Weiterentwicklung verschiedener Fachmarktstandorte im Innenstadtgebiet zu würdigen und wird auch durch die zunehmende Einkaufsorientierung der Frechener Bürger auf die Frechener Innenstadt bestätigt.

Tabelle 15: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Innenstadt zur Einstufung als Hauptzentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftlicher Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	Kuschnerus 2007: 82 f.	Innenstadt-, Ortszentren	Städtebaulich integrierte Lage innerhalb der Kernstadt der Stadt Frechen	✓
Verflechtungsbereich	Kuschnerus 2007: 82 f.	Größerer Einzugsbereich, i. d. R. gesamtes Stadtgebiet	Gesamtstädtische Versorgungsfunktion für rund 52.000 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, Straßenbahn)	✓
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2007: 82 f.	Breites Spektrum an Einzelhandelsangeboten, insbesondere zentrentypische und ggf. auch nahversorgungsrelevante Sortimente, Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs	Differenziertes Einzelhandelsangebot in allen Warengruppen, Magnetbetriebe insbesondere im Bereich der innerstädtischen Leitsortimente	✓
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Kuschnerus 2007: 82 f.	Breites Spektrum an Dienstleistungsangeboten	Hohe Anzahl und Dichte von Komplementärnutzungen, 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 kann wahrgenommen werden	✓

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



4.2.3 Nahversorgungszentrum Königsdorf

Das Nahversorgungszentrum Königsdorf befindet sich im gleichnamigen Stadtteil im nördlichen Stadtgebiet Frechens. Königsdorf ist ein vom Hauptsiedlungskörper der Stadt Frechen isolierter Stadtteil. Sowohl die Autobahn A 4 als auch die Trassenführung der S-Bahn haben eine trennende Wirkung.

Die verkehrliche Erreichbarkeit Königsdorfs wird in erster Linie über die Bundesstraße 55 hergestellt, die als Aachener Straße die Ortsdurchfahrt bildet und somit als attraktiver Standort auch die Einzelhandelsnutzungen des Nahversorgungszentrums angezogen hat. Sowohl über die Achse Mühlenweg/Ulrichstraße/Lindenstraße als auch über die Bonnstraße werden das Frechener Zentrum sowie das südliche Stadtgebiet angebunden.

Die A 4 führt in unmittelbarer Nähe Königsdorfs als West-Ost-Verbindung durch das Stadtgebiet und unterstützt so auch die überörtliche Anbindung Königsdorfs. Der nächstgelegene Anschluss ist Frechen-Nord und in wenigen Minuten über die Bundesstraße in östliche Fahrtrichtung zu erreichen.

Über die Haltestelle Frechen-Königsdorf ist die Einzelhandelslage direkt an das Schienenverkehrsnetz der S-Bahn angebunden. Die Linien S 12 (zwischen Düren und Au/Sieg), S 13 (zwischen Horrem und Aachen) sowie S 19 (zwischen Hennef und Horrem) fahren die Haltestelle regelmäßig an. Eine Ergänzung der ÖPNV-Erreichbarkeit erfolgt über die Buslinien 931, 962, 963 und 980, die (u. a. die Haltestelle Königsdorf Bf.) einerseits eine Anbindung der Frechener Innenstadt und Ortsteile ermöglichen, aber auch die der Nachbarkommunen Köln (Bocklemünd, Weiden, Worringen), Titz und Pulheim.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind sowohl auf den Seitenstreifen angelegt, als auch in größerem Umfang den Betrieben Aldi, Kaisers und Rewe zugeordnet.

Die Versorgungsfunktion des Stadtteils Königsdorf ist auf die Stadtteilbevölkerung von rund 11.210 Einwohnern bezogen. Die Lage an der Bundesstraße zwischen Köln und Bergheim/Kerpen sowie den Anschlüssen zur A 4 begründet zudem auch ergänzende Einkäufe durch Pendlerverkehre.

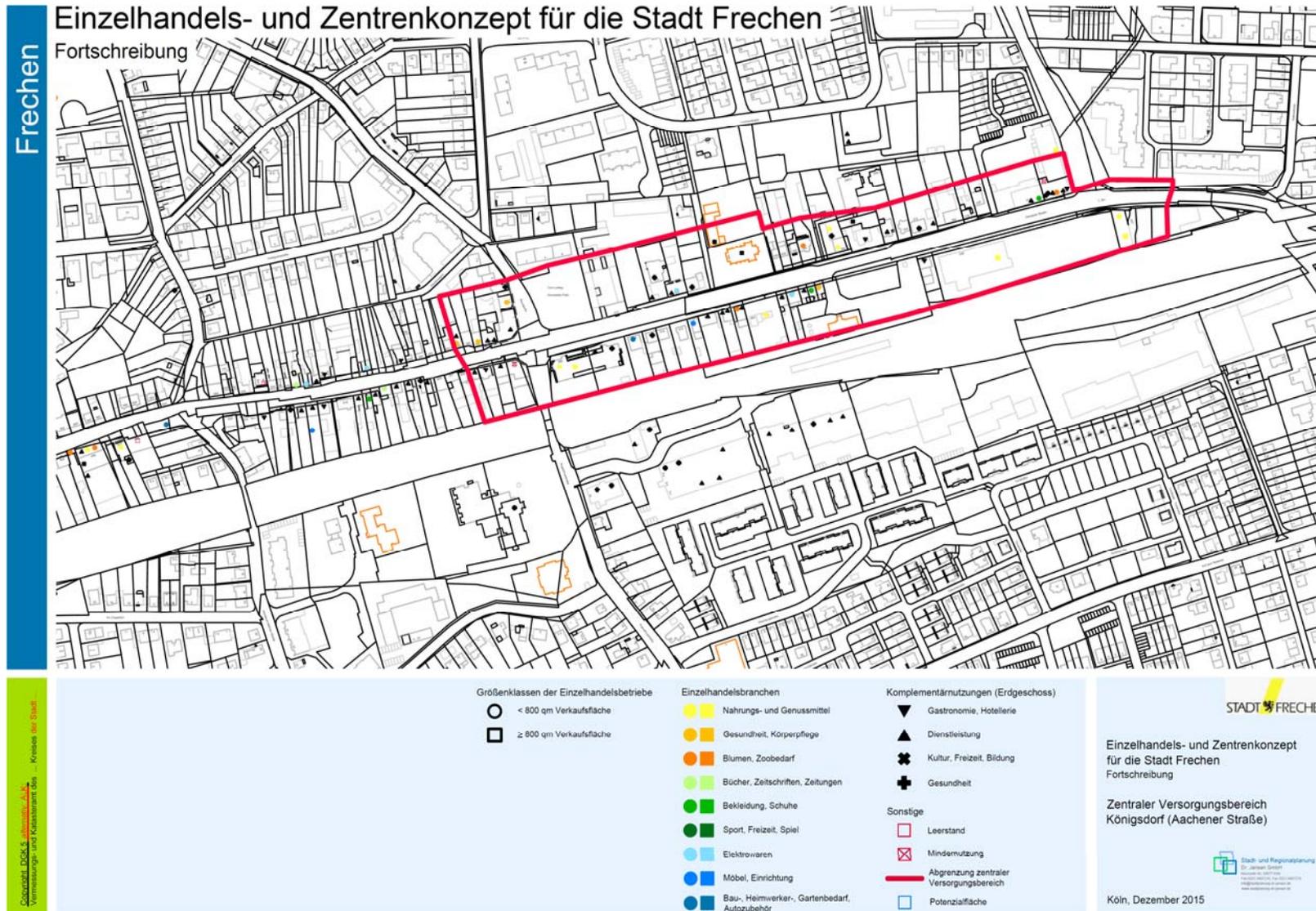
Dabei steht die Versorgungslage in Konkurrenz zu den Einzelhandelsangeboten der Innenstadt, der südöstlich gelegenen dezentralen Einzelhandelsstandorte Frechens sowie zum Kölner Stadtteil Weiden (Einkaufszentrum Rhein-Center).

Räumliche Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums wird durch die Standortsituation der Einzelhandelsbetriebe entlang der Aachener Straße bestimmt. Die veränderte Lagestruktur führt gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 zu einer Empfehlung, die eine Modifizierung der Abgrenzung vorsieht. Folgende Merkmale skizzieren die Abgrenzung bzw. die Veränderungen seit 2008.

- Auf der südlichen Straßenseite der Aachener Straße befinden sich insgesamt drei Lebensmittel-SB-Betriebe. Der Standort eines Kaiser-Supermarkts am östlichen Ortsausgang Königsdorf existierte 2008 noch nicht. Eine entsprechende Ausweitung des Nahversorgungszentrums ist erforderlich.
- Schon 2008 wurde die Empfehlung formuliert, eine Konzentration der Einzelhandelseinrichtungen in Königsdorf zu erreichen, weil diese sich über mehrere hundert Meter entlang der Aachener Straße verteilten ohne einen charakteristischen Mittelpunkt. Diese Standortsituation liegt bis heute nahezu unverändert vor. Daher wird im westlichen Bereich der Aachener Straße eine reduzierte Abgrenzung vorgesehen. Westlich des Rewe-Supermarkts werden nur die Grundstücke und Nutzungen integriert, die im Anschluss an die Kreuzung Aachener Straße/Augustinusstraße noch einsehbar sind und mehrheitlich/in Zusammenhang durch Einzelhandelsnutzungen belegt werden (Hausnummer 592 auf der nördlichen und 597 auf der südlichen Straßenseite). Im weiteren Verlauf der Aachener Straße in Richtung Westen nimmt die Einzelhandelsdichte ab und auch der Straßenverlauf nimmt einen leicht kurvigen und topographisch ansteigenden Fortschritt. Dadurch werden die Sichtbeziehungen zwischen den Nutzungen und Teilabschnitten der Aachener Straße eingeschränkt.

Abbildung 33: Zentraler Versorgungsbereich Königsdorf



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016



- Im weiteren westlichen Verlauf der Aachener Straße befinden sich ebenfalls kleinteilige Einzelhandelsnutzungen. Deren Existenz soll durch die modifizierte Abgrenzung nicht in Frage gestellt werden; sie sind in ihrem Bestand davon unbeeinflusst. Vielmehr sollen künftige Ansiedlungs- und Erweiterungsplanungen, speziell großflächiger Einzelhandelsbetriebe, auf einen kleineren Standortbereich gerichtet werden. Ziel ist die Verdichtung der Versorgungsstruktur, die Herausbildung eines Mittelpunkts sowie einer Auflage ohne Nutzungsunterbrechung.

Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation

Die Einzelhandelslage in Königsdorf weist eine bandartige Struktur auf, die sich über mehr als 1 km entlang der Aachener Straße zieht.

Der westliche Abschnitt bis zur Augustinusstraße/ Paulistraße zeigt dabei sowohl eine geringere gewerbliche Nutzungsdichte als der östliche Bereich um den Bahnhof und ist zudem durch einen Straßenverlauf geprägt, der Kurven vollzieht sowie von Westen nach Osten abfällt.

Über die gesamte Einzelhandelslage hinweg ist nur an wenigen Stellen eine geschlossene Bauweise erkennbar, die sich über mehrere Grundstücke/Häuser erstreckt. In der Regel wird die straßenanliegende Bebauung durch private/öffentliche Grünflächen, Parkplätze oder eine von der Straße zurückgesetzte Bebauung unterbrochen. Die Häuser selbst sind in der Regel zwei- bis drei geschossig und zumindest in den Obergeschossen primär Wohnzwecken gewidmet, während die Erdgeschosse gewerblich genutzt werden.

Angebotssituation innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs

Innerhalb des Nahversorgungszentrums befanden sich zum Zeitpunkt der Erfassung 20 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 5.415 qm, was einer durchschnittlichen Betriebsgröße von etwa 270 qm entspricht.

Damit wird gegenüber der Innenstadt (ca. 207 qm Verkaufsfläche/Betrieb) eine größere Bedeutung der Einzelhandelsbetriebe mit einer großen Verkaufsfläche deutlich.

Dies sind in Königsdorf in erster Linie die drei Lebensmittel-SB-Betriebe Aldi, Rewe und Kaisers sowie ein Getränkemarkt der Fa. trinkgut. Diese Betriebe zeichnen auch maßgeblich dafür verantwortlich, dass die Angebotsstruktur durch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel dominiert wird. Rund 45 % der Einzelhandelsbetriebe haben einen Angebotsschwerpunkt in dieser Warengruppe; sie belegen etwa 77 % der gesamten Verkaufsfläche.

Eine kleinteilige Struktur prägt fünf Einzelhandelsbetriebe der Warengruppe Gesundheit/Körperpflege (ca. 4 % der Verkaufsfläche). Dagegen ist dem Bereich Blumen, Zoobedarf ein Landfachhandel zugeordnet, der den Verkaufsflächenanteil dieser Warengruppe von rund 12 % begründet.

Die Warengruppen des mittel- und des langfristigen Bedarfs sind in Königsdorf dagegen unterrepräsentiert. Eine Verkaufsfläche von insgesamt etwa 355 qm verteilt sich auf vier Betriebe aus dem Bereich Bekleidung, Elektrowaren und Einrichtungszubehör.

Arrondiert wird das Einzelhandelsangebot durch insgesamt 36 Komplementärnutzungen. Insbesondere im Bereich der Dienstleistungen wird ein breites Angebot vorgehalten.

Tabelle 16: Einzelhandelsausstattung des Nahversorgungszentrums Königsdorf nach Branchen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche	
	Abs.	in %	in qm	in %
Nahrungs- und Genussmittel	9	45,0	4.190	77,4
Gesundheit, Körperpflege	5	25,0	215	4,0
Blumen, Zoobedarf	2	10,0	655	12,1
Bücher, Schreibwaren, Büro	-	-	-	-
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	2	10,0	155	2,9
Sport , Spiel, Freizeit	-	-	-	-
Elektrowaren	1	5,0	100	1,8
Möbel, Einrichtung	1	5,0	100	1,8
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	-	-	-	-
Summe	20	100,0	5.415	100,0

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2016

Tabelle 17: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Königsdorf

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen	Angebotsschwerpunkt
Gastronomie, Hotellerie	4	Restaurant, Imbiss, Café
Dienstleistungen	21	Versicherung, Reisebüro, Rechtsanwalt, Änderungsschneiderei, Reinigung, Friseur, Geldinstitut
Kultur, Freizeit, Bildung	4	Kirchen, Fitnessstudio, Jugendcenter
Gesundheit	7	Allgemeinmediziner, Fachärzte, häusliche Pflege
Summe	36	

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2016

Entwicklung des Nahversorgungszentrums Königsdorf seit 2007

Im Vorläuferkonzept wurde die Einkaufslage in Königsdorf noch als Nebenzentrum eingestuft, und die Versorgungsfunktion umfasste neben dem Stadtteil Königsdorf auch Bereiche des Pulheimer Stadtgebiets. Mit der heutigen Empfehlung zur Einstufung als Nahversorgungszentrum wird der tatsächlichen Versorgungsstruktur Rechnung getragen, die in hohem Maße durch die Warengruppe Nahrungs-

und Genussmittel bestimmt wird. Folgende weitere Änderungen/Entwicklungen sind zu skizzieren:

- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wird reduziert, um einer weiteren Streuung der Einzelhandelsnutzungen gegenzusteuern bzw. eine Konzentration zu unterstützen.
- Daraus ergibt sich auch eine geringere Anzahl von Einzelhandelsbetrieben und Komplementärnutzungen innerhalb des abgegrenzten Be-



reichs. Der Rückgang spiegelt somit nicht die tatsächliche Entwicklung wider, die als stabil zu bewerten ist.

- Mit dem Kaisers-Supermarkt wurde ein Lebensmittel-Magnet-Betrieb angesiedelt, der die Leistungsfähigkeit des Nahversorgungszentrums unterstützt.

Stärken-Schwächen-Profil

In der Gesamtbetrachtung sind folgende Stärken und Schwächen des Nahversorgungszentrums Königsdorf zusammenzufassen.

+ leistungsfähige Lebensmittel-SB-Betriebe
+ gute verkehrliche Erreichbarkeit
+ Angebotssituation spiegelt Versorgungsauftrag eines Nahversorgungszentrums wider, Schwerpunkt liegt in den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs
+ Nutzungsmischung von Einzelhandels- und Komplementärnutzungen

- weite Ausdehnung der Versorgungslage, fehlender wahrnehmbarer Mittelpunkt
- hohe Verkehrsbelastung der Aachener Straße
- Wettbewerbsdruck durch die Frechener Innenstadt, die dezentralen Einzelhandelsstandorte der Stadt Frechen sowie das Rhein-Center in Köln Weiden

Handlungsempfehlungen

Folgende Handlungsempfehlungen stellen sich abschließend dar:

- Verdichtung der Einzelhandelsnutzungen (und arrondierenden Komplementärnutzungen) zwischen den Standorten der Lebensmittel-SB-Betriebe; ggf. Unterstützung dieser Zielsetzung durch eine Verdichtung der Bebauung
- Herausbildung einer zusammenhängenden Einkaufslage, Unterstützung durch städtebauliche Maßnahmen
- Kleinteilige Angebotsergänzungen (auch mit zentrenrelevanten Sortimenten) zur qualitativen und quantitativen Aufwertung der Einzelhandelsfunktion.

Tabelle 18 Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Königsdorf 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 der gleichnamigen Stadtteils Königsdorf	√
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	Stadtteil Königsdorf mit rund 11.200 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 vor (Bus, S-Bahn)	√
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2007: 88 f.	Nutzungen, die eine praktisch umfassende Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs gewährleisten, ergänzt durch einzelne Waren des mittelfristigen Bedarfs. Unverzichtbar: Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter	Drei leistungsfähige Lebensmittel-SB-Betriebe, die von einem primär kleinstrukturierten Einzelhandelsbesatz des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ergänzt werden	√
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Kuschnerus 2007: 88 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.)	Umfassendes Angebot an (nahversorgungsrelevanten) Komplementärnutzungen vorhanden	√
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/11 NE)	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Versorgungsauftrag wird vollständig ausgefüllt	√

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016



4.3 Frechener Liste

Um die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Städte und Gemeinden nicht zu beeinträchtigen, spielt die Sortimentsausstattung von geplanten Einzelhandelsprojekten bei der Bewertung möglicher Auswirkungen eine maßgebliche Rolle. Die Ableitung einer ortstypischen Sortimentsliste ist richterlich und wissenschaftlich als Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung anerkannt. Sie dient maßgeblich dazu, die zentralen Versorgungsbereiche in Frechen 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 „Frechener“ – Liste einer individuellen Betrachtung der jeweiligen Situation. Darüber hinaus sind die Vorgaben der Landesplanung in Anlage 1 zum Ziel 6.5.2 des LEP NRW zu beachten. Die dort (folgend) aufgeführten Sortimente sind als Mindestmaß in die Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente zu übernehmen. Die Auflistung der 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 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 ...“. Ausnahmen sind nach dem VG Aachen für die Waren möglich, die im Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen aus dem Jahr 1996 als eigene Sortimentsgruppe aufgeführt werden (z. B. Baby- und Kinderartikel).

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

Grundsätzlich unterscheidet die „Frechener Liste“ 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). Weiterhin tragen sie meist zu einem attraktiven Branchenmix bei und benötigen – sofern sie auf kleinteiliger Fläche angeboten werden – einen Frequenzbringer sowie weitere Einzel-

handels- 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 Definition der „Frechener Liste“ berücksichtigt neben der Bestandssituation und der Entwicklungsperspektiven sowie den Vorgaben der Landesplanung auch einen Abgleich mit der bisherigen Frechener Liste, die durch den Rat der Stadt Frechen am 11.10.2011 beschlossen wurde. Dieser Beschluss basiert nicht ausschließlich auf den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2008, sondern wurde im Kontext eines konkreten Ansiedlungswunschs gefasst.

Im Abgleich mit der „Frechener Liste“ aus dem Jahr 2011 empfiehlt sich für folgende Sortimente eine geänderte Einstufung:

- Tiere/zoologischer Bedarf/Tierfutter
- Leuchten/Lampen
- Matratzen und Lattenroste
- Teppiche
- Fahrräder/Fahrradzubehör
- Motorradzubehör (außer Motorradbekleidung)

Karnevalsbekleidung, KarnevalsbedarfDie Sortimente Karnevalsbekleidung und Karnevalsbedarf werden, anders als bislang in der Frechener Liste vorgesehen, zur Einstufung als zentrenrelevante Sortimente empfohlen. Sie umfassen in ihrer Breite Artikel, die verschiedenen Warengruppen zuzuordnen sind. Hierunter fallen Bekleidungsartikel genauso wie Schminkartikel, die der Warengruppe „Gesundheit, Körperpflege“ zuzuordnen sind, sowie karnevalsbezogene Dekoartikel, die dem Freizeitbedarf zugeordnet werden können. Im Rahmen der Aufstellung der Frechener Liste im Jahr 2011 wurde im Wesentlichen auf die saisonale Verfügbarkeit dieser Artikel im Zeitraum der Karnevalszeit abgestellt. Jedoch hat sich die Angebots- und Nach-

fragesituation nach solchen Artikeln in der Zwischenzeit insofern geändert, dass sie sich über das gesamte Jahr erstreckt (u.a. zu Halloween, Oktoberfest, Mottoparties).

Mit der Einstufung von Karnevalsbekleidung und Karnevalsbedarf als zentrenrelevante Sortimente soll somit berücksichtigt werden, dass die vormals vorhandene zeitliche und regionale Begrenzung der Artikel nicht mehr gegeben ist. Zudem ist auf das Urteil des VG Aachen vom 20. März 2012 (Az. 3 K 896/10) hinzuweisen, dass ebenfalls zu dem Schluss kommt, dass „Karnevalskostüme und -zubehör“ aufgrund ihrer Sortimentsbeschaffenheit als zentrenrelevante Sortimente zu bewerten sind.

Die Sortimente Tiere/zoologischer Bedarf/Tierfutter, Leuchten/Lampen, Matratzen und Lattenroste, Teppiche, Fahrräder/ Fahrradzubehör und Motorradzubehör wurden hingegen ehemals als zentrenrelevant eingestuft, nach Analyse der Bestandssituation in Frechen sowie der branchenbezogenen Standortperspektiven wird nun jedoch eine Einordnung unter den nicht zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen.

Das Sortiment Tiere/zoologischer Bedarf/Tierfutter wird in Frechen überwiegend (rund 95 % der Verkaufsfläche) außerhalb der Innenstadt angeboten. Die wichtigsten Anbieter sind zwei Fachmärkte an den Einzelhandelsstandorten Dürener und Kölner Straße. Hinzu kommen Fachgeschäfte sowie Betriebe die das Sortiment Tiere/zoologischer Bedarf/Tierfutter als Randsortimente anbieten, zum Beispiel Lebensmittel-SB-Betriebe, Drogeriemärkte, Landfachhandel etc. In der Tendenz nehmen Fachmärkte für die Branchen eine wachsende Bedeutung ein, wohingegen Fachgeschäfte an Marktanteilen verlieren.

Damit gehen in der Regel auch größere Flächenansprüche einher. In der Innenstadt stehen diese Flächenansprüche in Konflikt mit den Ansiedlungschancen von Betrieben mit einem innerstädtischen Leitsortiment. Letztere wären zu bevorzugen, weil sie einen größeren Beitrag zur Attraktivierung des Einzelhandelsstandorts Innenstadt leisten.

Sowohl die aktuelle Situation als auch die Standortperspektiven begründen eine Einstufung des Sortiments Tiere/zoologischer Bedarf/Tierfutter als nicht zentrenrelevant.



Die Sortimente Leuchten/Lampen (ca. 100 %), Matratzen und Lattenroste (ca. 95 %), Teppiche (ca. 100 %) weisen in Frechen vergleichbare Standortverteilungen auf; sie werden überwiegend oder ausschließlich außerhalb der Innenstadt bzw. zentraler Versorgungsbereiche angeboten. Für alle drei gilt, dass sie weniger durch spezialisierte Anbieter in Frechen vorgehalten werden, sondern vielmehr als Randsortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe. In erster Linie sind dabei das Möbelhaus Porta und der Baumarkt Bauhaus zu nennen. In Bezug auf die Standortperspektiven in der Innenstadt ist zudem eine ähnliche Bewertung wie beim zuvor diskutierten Sortiment Tiere/zoologischer Bedarf/Tierfutter zu treffen; die Ergänzung anderer, stärker zentrenprägender Sortimente (z. B. Bekleidung, Schuhe, Sport) wäre vorzuziehen. Demnach ergibt sich eine nachvollziehbare Einstufung der Sortimente als nicht zentrenrelevant.

Das Sortiment Fahrräder/Fahrradzubehör wird in Frechen derzeit durch zwei Fachgeschäfte geprägt, die einen Standort außerhalb zentraler Versorgungsbereiche belegen. Größere Fahrradfachmärkte, die den Einzelhandel mit Fahrrädern/Fahrradzubehör vermehrt bestimmen, sind in Frechen nicht ansässig. Aus Gutachtersicht ist für die Stadt Frechen ein Potenzial erkennbar, einen solchen Fahrradfachmarkt anzusiedeln, insbesondere vor dem Hintergrund eines geplanten Schnellradwegs zwischen Köln und Frechen. Hierfür bieten sich aufgrund der Dimensionierung der Betriebe weniger Standorte innerhalb der integrierten Versorgungslagen an, sondern eher außerhalb davon gelegene Standortlagen. Somit wird für das Sortiment Fahrräder/Fahrradzubehör eine Einstufung als nicht zentrenrelevant empfohlen.

Für das Sortiment Motorradzubehör ist eine ähnliche Bestands- und Perspektivbetrachtung anzuführen. Es ist derzeit kein entsprechendes Fachgeschäft in Frechen ansässig, kleine Verkaufsflächenanteile werden zum Beispiel in Fachbetrieben für Autozubehör oder Baumärkten angeboten. Es ist unwahrscheinlich, dass Anbieter für Motorradbedarf einen Standort innerhalb der Innenstadt belegen würden; sie suchen in der Tendenz eher die Kopplung mit branchenverwandten Einrichtungen wie Motorrad- oder Autohändlern. Ausgenommen von dieser Einstufung ist Motorradbekleidung, die zugeordnet zu dem Sortiment Bekleidung, Wäsche als zentrenrelevant einzustufen ist.

Die Einstufung aller übrigen nicht zentrenrelevanten Sortimente entspricht dem Beschluss des Rats der Stadt Frechen aus dem Jahr 2011. Es handelt sich dabei ausschließlich um Sortimente, die klassischerweise außerhalb städtebaulich integrierter Lagen angeboten werden. Sie werden überwiegend in Baumärkten und Möbelhäusern angeboten und eignen sich fast ausschließlich für den Abtransport mittels Pkw/Lkw.

Sportgroßgeräte werden hingegen primär in Fachbetrieben angeboten. Die Sortimentsbeschaffenheit eignet sich aber auch hier in der Regel nicht für Standorte in der Innenstadt bzw. bedingt einen Einkauf mit Pkw/Lkw.

Tabelle 19: Frechener Sortimentsliste

Warengruppe	zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente	nicht zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente
kurzfristiger Bedarf		
Nahrungs- und Genussmittel Gesundheit, Körperpflege	Nahrungs- und Genussmittel Drogerie-/Kosmetikartikel, pharmazeutische Artikel Sanitätswaren, Orthopädie Optik, Hörgeräteakustik	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	Blumen/Zimmerpflanzen	Freilandpflanzen, Sämereien/Düngemittel, Tiere/zoologischer Bedarf/Tierfutter
mittelfristiger Bedarf		
Bücher, Spiel, und Schreibwaren	Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitschriften Spielwaren	
Bekleidung, Schuhe, Sport	Bekleidung (inkl. Karnevalsbekleidung/-zubehör), Wäsche, Schuhe, Lederwaren Sportbekleidung, -schuhe, -artikel Uhren, Schmuck	
Sport, Freizeit, Spiel	Spiel-, Bastelwaren Campingbedarf, Outdoor Sonst. Freizeitbedarf (z. B. Musikalien, Münzen/Briefmarken, Handarbeiten, Karnevalsbedarf)	Sportgroßgeräte Fahrräder, Fahrradzubehör
langfristiger Bedarf		
Elektrowaren	Elektrokleingeräte Unterhaltungselektronik und Kommunikation Computer und Zubehör, Büromaschinen Foto	Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“) Leuchten, Lampen
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	Glas, Porzellan, Keramik (GPK) Haushaltswaren Kunst/Kunstgewerbe, Geschenkartikel Spiegel, Bilder, Rahmen Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	Möbel, Büromöbel, Küchen Matratzen und Lattenroste
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör		Bau- und Heimwerkerbedarf, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche Gartenbedarf Autozubehör Motorradbedarf (o. Motorradbekleidung)

Quelle: Stadt Frechen unter Verwendung GMA, Änderungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

 Regelmäßig zentrenrelevant nach LEP NRW 2025

 Veränderte Zuordnung in Frechener Liste seit 2011



Tabelle 20: Bereinigte Verkaufsflächenausstattung in der Frechener Innenstadt

Sortiment	Verkaufsfläche in qm	
	Stadt Frechen	Davon im Hauptzentrum
Zentrenrelevante Sortimente		
Nahrungs- und Genussmittel	22.550	6.125
Körperpflege, Parfümerie/Kosmetik	2.465	1.335
Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel	820	300
Pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren, Orthopädie	860	375
Optik, Hörgeräteakustik	550	440
Blumen	685	160
Zeitschriften, Zeitungen	715	125
Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel	1.600	275
Bücher	1.155	420
Bekleidung	10.035	3.840
Schuhe	1.940	785
Sportbekleidung, Sportschuhe	3.670	90
Uhren, Schmuck	370	215
Lederwaren, Taschen, Koffer	465	315
Freizeit, Spielwaren, Musikalien	1.450	615
Kleinteilige Camping- und Sportgeräte	1.465	10
Karnevalsbekleidung/-bedarf	4.635	15
Elektrokleingeräte	860	350
Unterhaltungselektronik	260	115
Bild- und Tonträger	190	145
Computer und Zubehör, Telefone, Foto	715	360
Hausrat	2.960	925
Glas, Porzellan, Keramik	1.635	345
Wohnaccessoires, Geschenkartikel	4.415	920
Haus-, Heimtextilien	1.755	245
Bettwaren	2.260	70
Kunst/Antiquitäten, Spiegel, Bilder, -rahmen	860	125
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Zoobedarf, Tiernahrung	3.490	185
Großteilige Camping- und Sportgeräte	55	0
Fahrräder und Zubehör	275	55
E-Bikes, Pedelecs	55	10
Elektrogroßgeräte	1.150	510
Leuchten	1.755	0
Matratzen und Lattenroste	485	25
Teppiche	2.085	0
Möbel/Küchen	36.370	70
Bau- und Heimwerkerbedarf	16.460	115
Tapeten, Bodenbeläge, Teppichboden	2.180	0
Gartenbedarf	13.125	25
Auto-/Motorradzubehör	1.200	120
Summe	150.030	20.165

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

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.

Umfassende und übergeordnete Nahversorgungsfunktionen übernehmen dabei 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 Innenstadt die Lebensmittelvollsortimenter Marktkauf und Rewe, die mit unterschiedlichen Betriebskonzepten (großflächiges SB-Warenhaus und kleiner Supermarkt in Fußgängerzone) die Innenstadtversorgung mit Lebensmitteln sicherstellen.
- Im Nahversorgungszentrum Königsdorf zwei Lebensmittelvollsortimenter (Rewe und Kaisers) sowie ein Lebensmitteldiscounter der Fa. Aldi, die sich an den Rändern des zentralen Versorgungsbereichs befinden und eine adä-

quate räumliche Verteilung der Lebensmittelversorgung gewährleisten.

Ungeachtet der diesen zentralen Versorgungsbereichen zugeordneten Einzugsgebiete ist jeder dieser Magnetbetriebe aus einer bestimmten Distanz fußläufig erreichbar. Das Kriterium „fußläufige Erreichbarkeit“ wird in der Stadt Frechen mit einem Radius von ca. 700 m 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.

Den Lebensmittel-SB-Betrieben in den zentralen Versorgungsbereichen kommt eine hohe Bedeutung für die flächendeckende Grundversorgung im Frechener Stadtgebiet zu. Dies wird deutlich durch die Einwohnerzahl innerhalb des definierten Versorgungsradius. Insbesondere die Lebensmittel-SB-Betriebe im Hauptzentrum weisen hohe Einwohnerzahlen im Einzugsgebiet auf, während in Königsdorf aufgrund der geringeren Siedlungsdichte nur rund 60 % des Werts erreicht werden.

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

Deshalb wurden alle Lebensmittel-SB-Betriebe in Frechen, 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 und
- Standorte in dezentralen Lagen ohne städtebauliche und/oder siedlungsstrukturelle Einbindung.



Tabelle 21: Versorgungskennzahlen der Lebensmittel-SB-Betriebe in Frechen

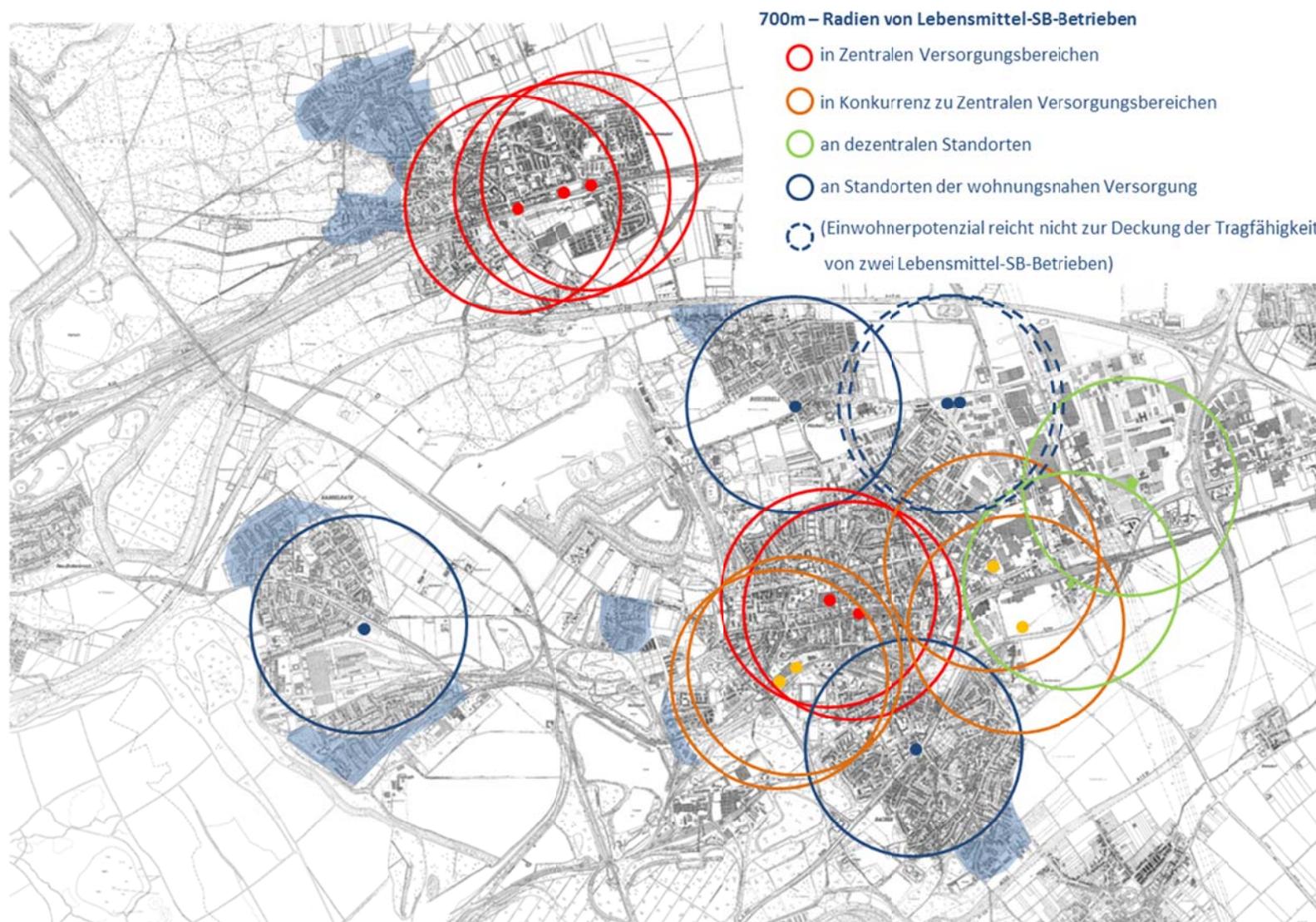
Stadtteil	Straße	Betriebsname	Verkaufsfläche in qm (ca. Werte)	EW innerhalb von 700 m (ca. Werte)	Innerhalb ZVB	Überschneidender Einzugsbereich mit ZVB	Dezentrale Lage	Zusätzlicher Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung
Innenstadt	Dr.-Tusch-Straße	Marktkauf	7.700	11.080	X			
Innenstadt	Dürener Straße	HIT	1.700	6.710		X	X	
Innenstadt	Dürener Straße	Aldi	1.100	8.400		X	X	
Innenstadt	Zedernweg	Aldi	945	3.665				(X)
Innenstadt	Zedernweg	Lidl	940	3.955				(X)
Innenstadt (Bachem)	Hubert-Protz-Straße	Rewe	800	8.495		X		X
Innenstadt	Bonnstraße	Aldi	790	305		X		
Innenstadt	Dr.-Gottfried-Cremer-Allee	Lidl	790	1.485		X		
Innenstadt	Europaallee 8	Netto	750	75			X	
Innenstadt	Kölner Straße	Netto	600	2.430		X		
Innenstadt	Hauptstraße	REWE	550	10.775	X			
Königsdorf	Aachener Straße	Kaisers	1.150	6.195	X			
Königsdorf	Aachener Straße	Aldi	1.060	6.640	X			
Königsdorf	Aachener Straße	REWE	790	5.740	X			
Hücheln	Aegidiusstraße	Edeka ¹	430	4.760		X		X
Habelrath ²	Frechener Straße	Aldi	970	2.935				X

¹Betrieb wurde zwischenzeitlich geschlossen

²In Nachbarschaft von Aldi in Habelrath wurde zwischenzeitlich ein Lebensmittel-SB-Betrieb der Fa. Netto angesiedelt

Quelle: Einwohnerzahlen der Stadt Frechen, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 34: Lage und Versorgungsfunktion der Lebensmittel-SB-Betriebe in Frechen



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Frechen, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2016



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.

Die dezentralen Standortbereiche hingegen sind nicht durch das Baurecht geschützt, Einzelhandelsbetriebe an diesen Standorten können insofern Bestandsschutz geltend machen, haben jedoch keine Erweiterungsmöglichkeit.

Wenn sich die fußläufigen Einzugsbereiche der Lebensmittel-SB-Betriebe 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 Lebensmittel-Magnetbetriebe 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 Wettbewerbseffekten 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 eindeutig städtebaulich nicht integrierten Lage.

Im Frechener Stadtgebiet bleibt ein Anbieter, der in Ergänzung der in zentralen Versorgungsbereichen ansässigen Lebensmittel-SB-Betriebe wichtige Aufgaben der wohnungsnahen Versorgung übernimmt, ohne die Einzugsbereiche der Lebensmittel-Magnetbetriebe in einem zentralen Versorgungsbereich zu tangieren. Dabei handelt es sich um einen Aldi-Lebensmitteldiscounter in Habelrath. In Nachbarschaft des Betriebs befindet sich der ehemalige Standort eines Lebensmittelvollsortimenters, für den auch weiterhin Baurecht besteht. Soll-

te eine Ansiedlung erfolgen, ist die Standortbewertung analog zur noch folgenden Auseinandersetzung mit dem Standort Zedernweg zu modifizieren: Ein Lebensmittel-SB-Betrieb reicht am Standort zur Wahrnehmung der wohnungsnahen Versorgungsfunktion aus; das Einwohnerpotenzial im fußläufigen Einzugsbereich kann die Tragfähigkeit von zwei Lebensmittel-SB-Betrieben hingegen nicht sichern. Damit ergibt sich, dass zusätzliche und primär den Pkw nutzende Kunden benötigt werden.

Die beiden Anbieter Rewe (Hubert-Prott-Straße) und Edeka (Aegidiusweg) (*zwischenzeitlich geschlossen*) befinden sich ebenfalls an wohnungsnahen/siedlungsintegrierten Standorten und weisen Einwohnerzahlen innerhalb der fußläufigen Einzugsbereiche auf, die die Rentabilität des jeweiligen Betriebs sicherstellen sollten. Jedoch liegt bei beiden Einzugsbereichen eine Überschneidung mit Lebensmittel-Magnetbetrieben im Hauptzentrum Innenstadt vor. Unter Berücksichtigung ihrer Versorgungsfunktion, die sich jeweils auf einen Stadtteil bezieht (Buschbell und Bachem), der eine siedlungsstrukturelle Eigenständigkeit und Identifikation der Einwohner mit ihren Versorgungsangeboten aufweist, sollte für beide Betriebe die Ausnahmesituation im Hinblick auf ihre wohnortnahe Versorgungsaufgabe geltend gemacht werden können. Damit wird ihnen eine wichtige Funktion im Grundversorgungsnetz der Stadt Frechen beigemessen, und ihr Status ist schützenswert nach Baurecht. Der Standort des Lebensmittelvollsortimenters in der Hubert-Prott-Straße wird im Kapitel „Sonstige Standorte“ noch einmal thematisiert.

Die bereits angesprochenen beiden Lebensmittel-discounter am Standort Zedernweg befinden sich an einem städtebaulich als wohnungsnah zu bewertenden Standort. Der Schutz der wohnungsnahen Versorgung bezieht sich jedoch nur auf einen der beiden Betriebe, da zur Versorgung der Bevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich ein Betrieb ausreicht.

Die Lebensmittel-SB-Betriebe in der Dürener Straße (Hit, Aldi), in der Bonnstraße (Aldi), in der Dr. Gottfried-Cremer-Allee (Lidl) und der Kölner Straße (Netto) weisen ebenso Überschneidungen mit den Einzugsbereichen der innerstädtischen Lebensmittel-Magnetbetriebe auf. Während für die Betriebe

in der Dürener Straße noch eine rentabilitätsichernde Einwohnerzahl im fußläufigen Einzugsbereich wohnhaft ist, weisen die anderen drei Betriebe teilweise sehr geringe Einwohnerzahlen im fußläufigen Einzugsbereich auf. Zumindest für diese Betriebe kann somit zudem auch eine dezentrale Lage festgestellt werden.

Für alle fünf Betriebe gemeinsam gilt, dass sie faktisch bereits heute die Entwicklungsperspektiven der Innenstadtbetriebe tangieren, sodass von der Übertragung eines Schutzstatus oder Erweiterungsmöglichkeiten abgesehen werden sollte.

Gleiches gilt für die übrigen drei Lebensmittel-SB-Betriebe. Der Netto-Lebensmitteldiscounter in der Europaallee befindet sich in einer klassischen Gewerbegebietslage; auf eine fußläufige erreichbare Kundschaft wird hier fast vollständig verzichtet. Tendenziell auch als Pkw-Kunden-orientiert ist der Gemeinschaftsstandort von Aldi und Lidl am Zedernweg einzustufen. Für die Einwohnerschaft innerhalb von 700 m würde die Existenz einer der beiden Betriebe ausreichen.

Folglich werden letztgenannte drei Standorte als dezentral eingestuft, von Entwicklungsmöglichkeiten und Schutzmechanismen sollte abgesehen werden.



6 Sonstige Standorte

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche besteht eine Reihe weiterer Einzelhandelsstandorte, deren Versorgungsbedeutung nachfolgend aufgezeigt wird. Ihre Bewertung weicht in Teilen von den Empfehlungen des Vorläuferkonzepts sowie den Bewertungen des Rats der Stadt Frechen aus den Beschlüssen im Jahr 2010 ab. Die Einzelhandelslage/n

- „Bachem“ wurde ehemals als Nahversorgungszentrum definiert,
- „Dürener Straße“ als Sonderstandort mit einer gesamtstädtischen Versorgungsfunktion,
- „Frechener Straße“ und „ Uesdorfer Straße“ als Sonderstandort Nahversorgung mit einer Versorgungsfunktion im Nahbereich,
- in den Gewerbegebieten Europaallee und „Cremer & Breuer“, „Ernst-Heinrich-Geist-Straße“ und „Kölner Straße“ als dezentrale Agglomerationsstandorte.

Die meisten dieser Standorte werden bereits durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt. Für künftige Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind die Regelungen unter Abschnitt 6.5 des LEP NRW relevant, die sich jeweils an der Zentrenrelevanz des Kernsortiments des geplanten Betriebs orientieren (vgl. Kapitel 2.1.2).

Von den genannten Standorten ist für den Sonderstandort „Dürener Straße“ und die dezentralen Agglomerationsstandorte eine spezifische Betrachtung der planungsrechtlichen Situationen und Zielformulierungen hinsichtlich ihrer Einzelhandelsentwicklung vorgenommen worden; diese befinden sich im Anhang dieses Konzepts. Zu diesem Zweck erfolgte eine Konkretisierung in sieben Untersuchungsräume, die auch in der folgenden Beschreibung der Standortsituation des Einzelhandels aufgegriffen werden. Folgende Standorte werden unterschieden:

1. Dürener Straße
2. Kölner Straße West
3. Kölner Straße Ost/Westliche Europaallee
4. Östliche Europaallee

5. Ernst-Heinrich-Geist-Straße

6. Dr.-Gottfried-Cremer-Allee

7. Bonnstraße

6.1 Standortlagen mit hoher Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz

Die Darstellung der absoluten Einzelhandelsausstattung sowie der Vergleich der Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten und solcher mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Abbildung 36) macht deutlich, dass für die Einzelhandelsstandorte „Kölner Straße West“, „Dürener Straße“, „Dr.-Gottfried-Cremer-Allee“, „Kölner Straße Ost/Westliche Europaallee“, „Ernst-Heinrich-Geist-Straße“ und „Bonnstraße“ eine hohe Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz vorliegt. Für diese Standorte wird empfohlen, dass zum Schutz integrierter Versorgungslagen, insbesondere dem Hauptzentrum Innenstadt, Angebotserweiterungen über den Bestandsschutz hinaus ausgeschlossen werden. Damit wird der Zielsetzung von Ziel 6.5.8 des LEP NRW, zur Vermeidung einer Ausweitung von Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen aufgegriffen.

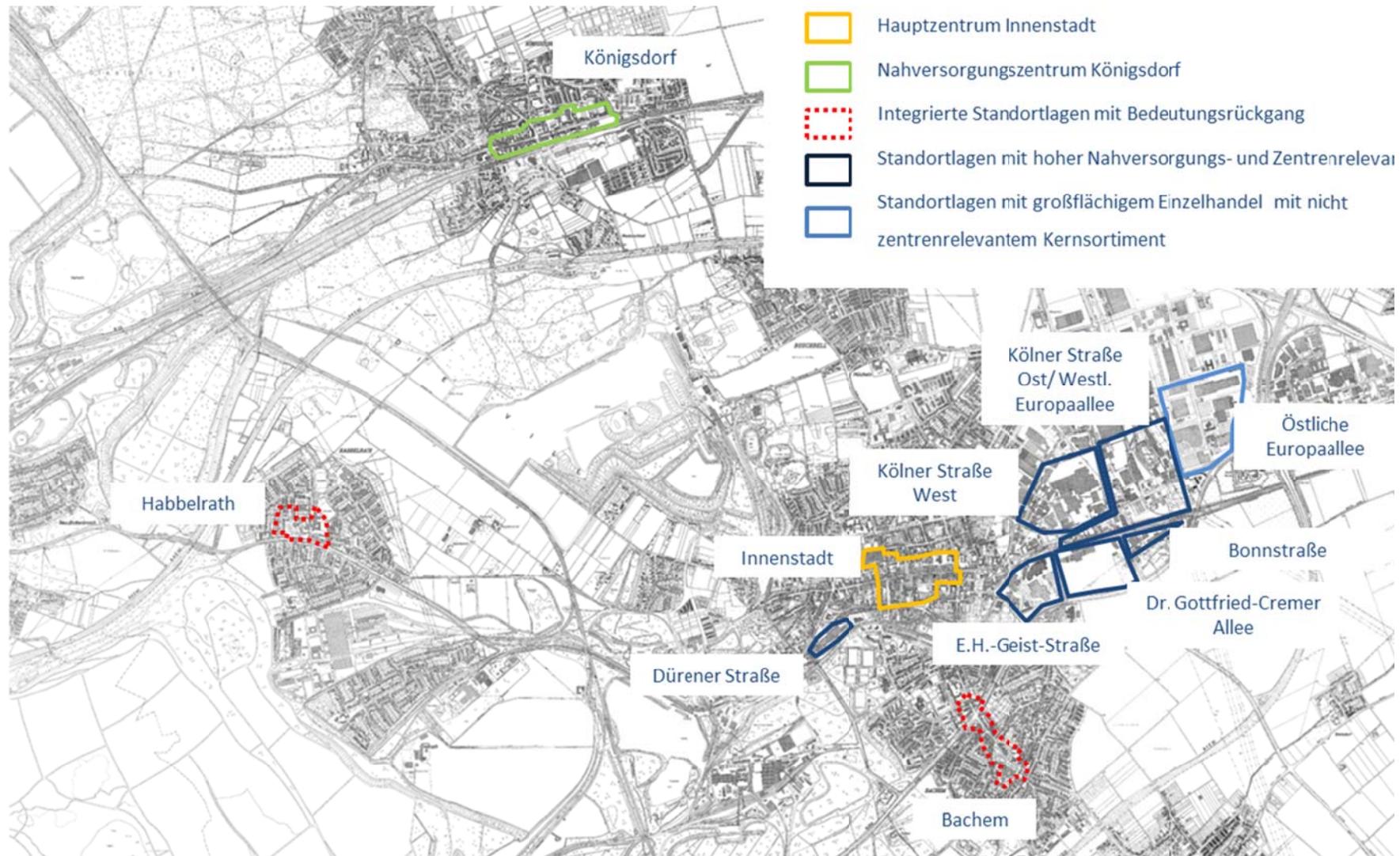
Folgende Charakteristika ergeben sich für die aufgeführten Einzelhandelslagen:

- Der Standortbereich „Kölner Straße West“ weist insgesamt ca. 10.000 qm Verkaufsfläche auf und stellt damit nach der Innenstadt sowie der Einzelhandelsagglomeration „Östliche Europaallee“ die drittgrößte Einzelhandelsagglomeration im Frechener Stadtgebiet dar. Rund drei Viertel der gesamten Verkaufsfläche werden durch zentrenrelevante Sortimente belegt. Als Magnetbetriebe fungieren ein Netto-Lebensmitteldiscounter sowie mehrere Fachmärkte für Bekleidung und Schuhe. Damit wird grundsätzlich eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion ausgeübt. Die Einzelhandelsbedeutung des Standorts ist demnach nicht konform mit seiner regionalplanerischen Ausweisung. Zum Großteil stellt der Regionalplan Köln/Teilabschnitt Köln dort einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dar.

- Der Standort Dürener Straße ist mit insgesamt rund 8.700 qm Verkaufsfläche belegt, davon rund 78 % mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Im Unterschied zur Kölner Straße nehmen Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten hier jedoch eine zweitrangige Bedeutung ein, die Angebotsituation wird in erster Linie durch die nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen der Lebensmittel-SB-Betriebe Hit und Aldi sowie jeweils eines Getränke- und Drogeriemarkts geprägt. Zentrenrelevante Sortiment werden zum Beispiel in zwei Bekleidungsfachmärkten und einigen Fachgeschäften (z. B. Schreibwaren und Blumen) geführt. Der Einzelhandelsstandort befindet sich in räumlicher Nähe zur Innenstadt und begründet mit seiner Angebotsstruktur eine ausgeprägte Wettbewerbsintensität.
 - Unmittelbar an der B 264 und in räumlicher Nähe zur Innenstadt hat sich am Standort „Dr. Gottfried-Cremer-Allee“ in der jüngeren Vergangenheit ein weiterer Einzelhandelsstandort etabliert, der in besonderem Maße durch die beiden Fachmärkte Dehner Gartencenter und Deiters geprägt wird. Von den insgesamt rund 8.000 qm Verkaufsfläche sind etwa 60 % als zentrenrelevant zu bezeichnen. Die Verteilung wird dadurch beeinflusst, dass im Gegensatz zur bisherigen Einstufung das Sortiment Karnevalsartikel/-bedarf für eine Klassifizierung als zentrenrelevant empfohlen wird.
 - Der Einzelhandelsstandort „Kölner Straße Ost/ Westliche Europaallee“ befindet sich im räumlichen Zusammenhang mit dem nachfolgend noch zu thematisierenden Standort „Östliche Europaallee“. Im Bereich „Kölner Straße Ost/ Westliche Europaallee“ sind rund 6.500 qm Verkaufsfläche anzuführen, davon rund 96 % mit zentrenrelevanten Sortimenten. Standortprägend sind ein Netto-Lebensmitteldiscounter, ein Fachmarkt für Sportbekleidung und ein Textilfachmarkt.
 - Eine abnehmende Einzelhandelsfunktion ist für den Standort „Ernst-Heinrich-Geist-Straße“ nach der Schließung des Max Bahr Baumarkts festzustellen. So ist im Vergleich mit den zuvor genannten Standorten auf eine geringere Verkaufsfläche von rund 2.250 qm hinzuweisen, die fast ausschließlich durch zentrenrelevante Sortimente belegt wird.
 - Gleiches gilt für den Standort „Bonnstraße“ mit drei Einzelhandelsbetrieben, die eine Verkaufsfläche von rund 1.400 qm mit mehrheitlich zentrenrelevanten Sortimenten aufweisen. Als Magnetbetrieb fungiert hier ein Aldi-Lebensmitteldiscounter.
- Mit der Entwicklungsempfehlung, eine Ausweitung von Einzelhandelsangeboten mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen auszuschließen, wird auch den Vorgaben der Ziele 7 und 8 unter Abschnitt 6.5 des LEP NRW Rechnung getragen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass nicht alle Standorte (vollständig) durch eine regionalplanerische Ausweisung als Einzelhandelsstandort qualifiziert sind (vgl. Abbildung 37).

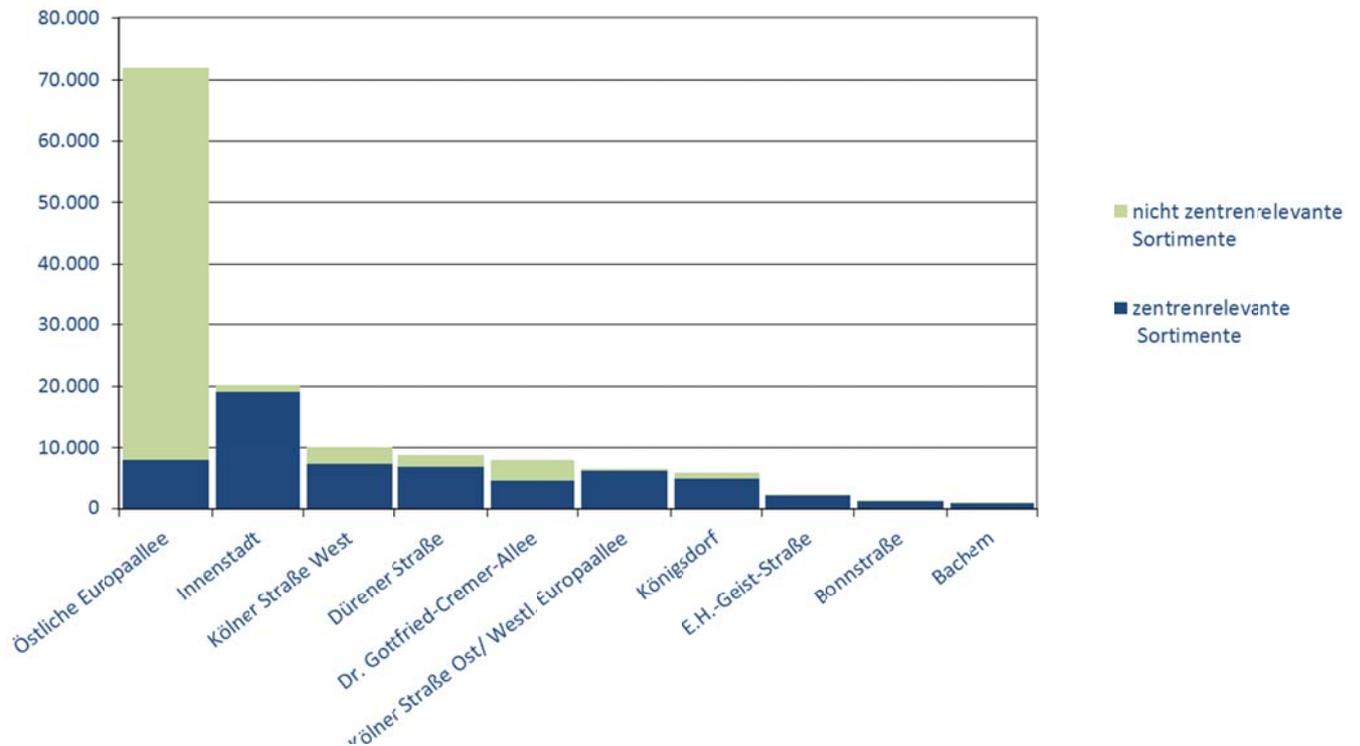


Abbildung 35: Zentrenhierarchie in Frechen 2015



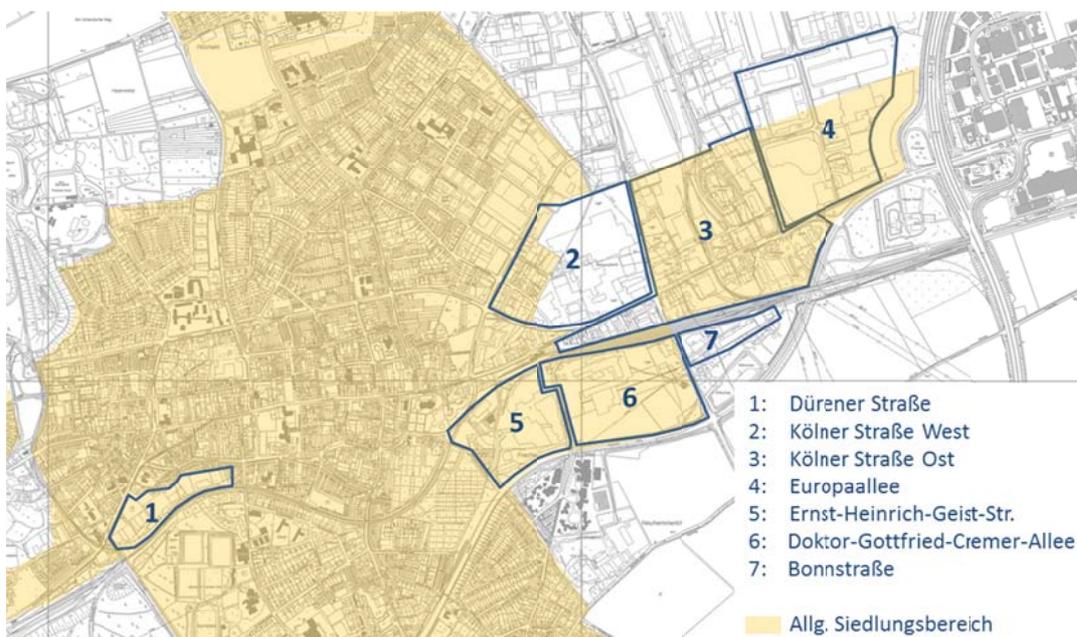
Quelle: Kartengrundlage der Stadt Frechen, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Abbildung 36: Einzelhandelsausstattung zusammengefasst nach Einzelhandelslagen und Zentrenrelevanz der Sortimente (in qm)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

Abbildung 37: Untersuchungsräume des Einzelhandels in Frechen an dezentralen Standorten und regionalplanerische Darstellung



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Frechen, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016



6.2 Integrierte Standortlagen mit Bedeutungsrückgang

Von den drei vormals durch den Rat der Stadt Frechen beschlossenen zentralen Versorgungsbereichen werden durch die hier vorliegende Fortschreibung nur die Innenstadt (Hauptzentrum) und Königsdorf (Nahversorgungszentrum) auch zukünftig empfohlen.

Das ehemalige Nahversorgungszentrum Bachem jedoch erfüllt die handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Kriterien zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht mehr, sodass eine solche der richterlichen Prüfung voraussichtlich nicht standhalten könnte. Auch in Habelrath, wo seinerzeit ein potenzielles Nahversorgungszentrum erkannt und abgegrenzt wurde, ist heute von einer solchen Einstufung abzusehen.

6.2.1 Bachem

Es ist vorwegzunehmen, dass bereits die Einzelhandelsgutachter der GMA im Jahr 2008 darauf aufmerksam gemacht haben, dass durch den Einzelhandelsstandort Bachem die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs nicht erfüllt wurden. Die Einstufung des Nahversorgungszentrums wurde an Empfehlungen gekoppelt, die eine Arrondierung der gewerblichen Nutzungsstruktur bzw. eine städtebauliche Aufwertung der Einzelhandelslage beinhalteten. Offensichtlich konnten diese Handlungsempfehlungen nicht umgesetzt werden.

Die ehemalige Abgrenzung des Nahversorgungszentrums erstreckte sich von der Kapfenberger Straße über den Standort des Rewe Supermarkts in der Hubert-Prott-Straße, und die Holzstraße hinaus bis zum Kreuzungsbereich von Hubert-Prott-Straße und Mauritiusstraße, der einbezogen wurde. Die Ausdehnung der Versorgungslage beträgt fast 700 m.

Innerhalb dieses abgegrenzten Raums ist die handelswirtschaftliche Bedeutung seit 2008 nahezu unverändert. Sowohl der Rückgang von 12 auf 11 Einzelhandelsbetriebe als auch eine Zunahme der Verkaufsfläche um rund 35 qm auf insgesamt ca. 1.045 qm sind als marginale Entwicklungen zu bewerten.

Der Magnetbetrieb der Einzelhandelslage ist nach wie vor ein Rewe Supermarkt am Standort Hubert-Prott-Straße (faktisch im Stadtteil Innenstadt gelegen). Davon durch die Holzstraße getrennt, befinden sich im Abschnitt der Hubert-Prott-Straße zwischen Hembergstraße und Grachtenhof bzw. Fürstenbergstraße beidseitig der Straße Ladenzeilen mit ausschließlich kleinstrukturiertem Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebesatz. Insbesondere auf der östlichen Straßenseite ergibt sich ein gestalterischer Aufwertungsbedarf.

Neben der fehlenden Einzelhandelsdichte zeigt sich insbesondere die räumliche Trennung von Lebensmittelmagnet und den kleinteiligen Nutzungen als entscheidendes Kriterium, von einer Empfehlung zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs abzusehen. Die viel befahrene Holzstraße ist eine deutlich wahrnehmbare räumliche Barriere und hemmt die fußläufige Verbindung der beiden Standorte. Zudem ist eine gegenseitige Sichtbeziehung kaum ausgeprägt. Folglich können auch die kleinteiligen Nutzungen kaum von den Magneteffekten des Supermarkts profitieren.

Zweifellos übernimmt die gesamte Einzelhandelslage (inkl. des Supermarkts) eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil Bachem im südlichen Frechener Stadtgebiet. Dies wurde auch im Rahmen der Empfehlung berücksichtigt, den Supermarkt aufgrund seiner wohnungsnahen Versorgungsfunktion baurechtlich zu schützen, obwohl faktisch eine Überschneidung seines Einzugsbereichs mit dem Einzugsbereich eines innerstädtischen Lebensmittel-Magnetbetrieb erkennbar ist.

Um dieser stadtteilbezogenen Versorgungsfunktion auch zukünftig gerecht zu werden, sind städtebauliche Umstrukturierungspotenziale überprüft worden, die die Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Betriebs (bzw. die Verlagerung des Rewe vom Standort Hubert-Prott-Straße) im direkten Standortumfeld beinhalten. Dies würde auch die Möglichkeit eröffnen, zukünftig wieder ein Nahversorgungszentrum in Bachem mit dem Status eines zentralen Versorgungsbereichs auszuweisen, der innerhalb einer reduzierten räumlichen Ausdehnung über eine ansprechende Qualität und Dichte von Einzelhandels- und arrondierenden Komplementärnutzungen verfügt.

Derzeit ist jedoch kein geeigneter/realistisch verfügbarer Bereich für eine solche Ansiedlung/Verlagerung bekannt.

Der Verwaltung der Stadt Frechen wird empfohlen, weiterhin städtebauliche Veränderungsmöglichkeiten zu prüfen mit dem Ziel, die Festlegung eines Nahversorgungszentrums zu unterstützen und damit die perspektivische Versorgung im Stadtteil Bachem zu sichern – in Verbindung mit einer gestalterischen Aufwertung.

6.2.2 Habelrath

Im nordwestlich der Kernstadt gelegenen Stadtteil Habelrath ist im Jahr 2008 die Empfehlung formuliert worden, ein potenzielles Nahversorgungszentrum räumlich abzugrenzen; potenziell, weil auch diese Einzelhandelslage den Anforderungskriterien nicht genüge.

Das potenzielle Nahversorgungszentrum umfasste einen Standortbereich nördlich der L 277 zwischen Schumannstraße, Schubertstraße und dem südlichen der beiden Habelrather Sportplätze.

Die Einzelhandelsstruktur hat sich innerhalb dieser Abgrenzung seit 2008 kaum verändert. In fünf Einzelhandelsbetrieben, die nahezu ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten, ist eine Gesamtverkaufsfläche von rund 230 qm erfasst worden (2008: 5 Betriebe, ca. 215 qm Verkaufsfläche).

In Anbetracht des am Ortseingang Habelraths gelegenen Einzelhandelsstandorts Frechener Straße, wo sich ein Aldi-Lebensmitteldiscounter befindet, sowie nach Schließung des zwischenzeitlich angesiedelten Kaisers-Supermarkt für den nach wie vor Baurecht für einen Lebensmittelvollsortimenter besteht (*mittlerweile wurde eine Filiale von Netto angesiedelt*), werden innerhalb des Habelrather Ortskerns keine Entwicklungsperspektiven für einen Lebensmittel-SB-Betrieb erkannt. Dieser wäre zur Abgrenzung eines Nahversorgungszentrums konstitutiv.

Es ist wünschenswert, dass die kleinteilige Nahversorgungsstruktur in Habelrath auch zukünftig die Grundversorgung durch den/die Lebensmittel-SB-Betrieb/e am Standort Frechener Straße ergänzt, die Bestimmung eines (potenziellen) Nahversorgungszentrum ist jedoch nicht möglich.



Tabelle 22: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Bachem 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 Stadtteils Bachem	√
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	Stadtteil Bachem mit rund 5.350 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 vor (Bus))	√
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2007: 88 f.	Nutzungen, die eine praktisch umfassende Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs gewährleisten, ergänzt durch einzelne Waren des mittelfristigen Bedarfs. Unverzichtbar: Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter	Lebensmittel-SB-Betrieb befindet sich räumlich getrennt von ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen (faktisch im Stadtteil Innenstadt, Trennung durch Bundesstraße), arrondierender Besatz eignet sich grundsätzlich zur Unterstützung der Versorgungsstruktur, Gestaltungsdefizite, langgestreckte Ausdehnung der Versorgungslage	X
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Kuschnerus 2007: 88 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.)	Ergänzendes Angebot an Komplementärnutzungen vorhanden	√
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/11 NE)	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Versorgungsauftrag ist durch die Standortssituation des Lebensmittel-SB-Betriebs perspektivisch nicht gesichert	X

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2016

6.3 Standortlagen mit großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment

Der Einzelhandelsstandort „Östliche Europaallee“ ist mit einer Gesamtausstattung von rund 72.000 qm Verkaufsfläche der mit Abstand bedeutendste Einzelhandelsstandort in der Stadt Frechen, davon wird ein Anteil von rund 89 % durch nicht zentrenrelevante Sortimente belegt.

Ein Großteil dieser Fläche wird durch das Porta Möbelhaus und den Bau- und Gartenfachmarkt Bauhaus vorgehalten. Insbesondere Porta begründet eine Ausstrahlungskraft, die über das Stadtgebiet hinaus auch regional wirksam ist. Weitere großflächige Anbieter sind der dem Möbelhaus benachbarte Möbelfachmarkt Boss sowie Blumen Risse (alle mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment).

Nur der südliche Bereich der Einzelhandelsagglomeration ist regionalplanerisch als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Im Unterschied zu den zuvor skizzierten Einzelhandelsstandorten prägen den Standortbereich Östliche Europaallee in erster Linie nicht zentrenrelevante Einzelhandelssortimente, deren Entwicklung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Sinne einer Funktionsteilung akzeptiert wird. Ihr Flächenanspruch und die Anforderungen der Anfahrbarkeit des Betriebs ermöglichen eine städtebaulich integrierte Einzelhandelsentwicklung in der Regel nicht. So ist die Existenz der Möbel-, Bau- und Gartenmärkte als gewünschte Ergänzung der Einzelhandelsstruktur an städtebaulich integrierten Standorten zu bewerten.

Der Standort „Östliche Europaallee“ ist in einem engen Zusammenhang mit dem Standort „Kölner Straße Ost/ Westliche Europaallee“ zu beurteilen“. Dort haben sich in den vergangenen Jahren auch vermehrt Anbieter von zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt, um von der regionalen Ausstrahlung von Möbel Porta, Bauhaus usw. zu profitieren. Grundsätzlich sollte die Ausweitung zentrenrelevanter Sortimente am Standort „Östliche Europaallee“ ebenso wie am benachbarten Standort ausgeschlossen werden.

Eine Erweiterung der Einzelhandelsflächen am Standort „Europaallee“ mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sollte hingegen dort ermöglicht werden, wo eine regionalplanerische Ausweisung als Allgemeiner Siedlungsbereich gegeben ist (vgl. Abbildung 37), Bestandssicherungen ansässiger Betriebe intendiert werden und nachweislich städtebaulich verträglich sind, oder Ansiedlungen geplant werden, deren städtebauliche Verträglichkeit nachgewiesen wurde.



7 Ziele und Steuerungsvorgaben für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Frechen

7.1 Ziele der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung

Die Voraussetzungen für die zukünftige räumliche Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Frechen 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 Frechen gelingen. Der Stadt Frechen wird empfohlen, die nachfolgenden Ziele durch den Rat der Stadt Frechen zu beschließen, um eine darauf aufbauende bauleitplanerische und genehmigungsrelevante Steuerung zu legitimieren.

Als vorrangige Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Frechen sind die Stabilisierung der Einzelhandelsbedeutung unter Berücksichtigung der mittelzentralen Versorgungsfunktion sowie die Attraktivierung des Einzelhandelsangebots festzulegen.

Die Attraktivität des Einzelhandelsangebots in Frechen definiert sich über die Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsflächen in quantitativer und qualitativer Hinsicht. In den Branchen, in denen noch Erweiterungspotenziale im Rahmen des vorliegenden Konzepts festgestellt wurden, ist eine Ausweitung des Angebots zu unterstützen. Dies betrifft jedoch derzeit fast ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Warengruppen sowie Bücher, Schreibwaren und Elektrowaren. In räumlicher Hinsicht ist primär das innerstädtische Hauptzentrum als Standort für Angebotsergänzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten zu wählen.

Mit einer Zentralität von rund 115,1 wird die Stadt Frechen ihrer durch die Raumordnung aufgetragenen mittelzentralen Versorgungsfunktion gerecht. Dabei differiert die Einzelhandelsbedeutung zwischen den einzelnen Warengruppen, sodass teilweise Handlungsempfehlungen formuliert wurden, die zur umfassenden Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion umgesetzt werden sollten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch Standorte außerhalb der städtebaulich integrierten zentralen Versorgungsbereiche einen erheblichen Beitrag zur

Leistungsfähigkeit des Einzelhandelsstandorts Frechen leisten.

Auch unter Berücksichtigung der regionalen Wettbewerbssituation und dem handelswirtschaftlichen Einfluss des Oberzentrums Köln – u. a. mit dem an die Stadt Frechen angrenzenden leistungsstarken Einzelhandelsstandort Köln – sowie in Anbetracht der stadträumlichen Wettbewerbsentwicklungen hat sich die handelswirtschaftliche Attraktivität der Frechener Innenstadt nicht optimal entwickeln können. Hierfür zeichnet insbesondere der innerstädtische Wettbewerbsdruck durch den Einzelhandel an dezentralen Standorten verantwortlich. Dennoch zeigt sich die Innenstadt als stabiler Einzelhandelsstandort mit im Hinblick auf die Attraktivität ausgewogenen Zu- und Abgängen.

Um die übergeordnete Versorgungsbedeutung der Frechener Innenstadt im Rahmen des definierten Zentrengefüges in Zukunft noch intensiver zu unterstützen, sollten handelswirtschaftliche und städtebauliche Ergänzungen erfolgen, die im Zentrenkonzept aufgezeigt wurden. Sie betreffen die Ansiedlung von Magnetbetrieben, die städtebauliche und handelswirtschaftliche Stabilisierung von Randlagen, den Abbau von Leerständen oder zumindest die Installierung von Interimsnutzungen sowie Angebotsergänzungen durch Facheinzelhandel und qualitätsvolle Komplementärnutzungen.

Außer der Innenstadt wurde eine weitere Einzelhandelslage als zentraler Versorgungsbereich klassifiziert. In Königsdorf ist entlang der Aachener Straße die Abgrenzung eines Nahversorgungszentrums empfohlen worden. Dieses zeigt sich als stabile Versorgungslage, die primär auf die Versorgung des Stadtteils Königsdorf ausgerichtet ist, zudem aber auch von der Verkehrsgunst des Standorts profitiert. Eine Arrondierung und Verdichtung des Bestandes durch Einzelhandels- und Komplementärnutzungen wurde empfohlen, um die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums zu stärken. Weitere Magnetbetriebe aus dem Lebensmittelsektor hingegen sind nicht erforderlich.

Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche wurde eine Vielzahl von Lebensmittel-SB-Betrieben erfasst und räumlich verortet, die für die Gewährleistung einer flächendeckenden Nahversorgung grundsätzlich

lich von Bedeutung sind. Ein Großteil dieser Betriebe ist jedoch an Standorten ansässig, die für eine wohnungsnah Versorgung ungeeignet sind oder sich mit den Einzugsgebieten der Lebensmittel-Magnetbetriebe in zentralen Versorgungsbereichen überschneiden. Nur mit dem Lebensmittel-SB-Betrieb in Habbelrath konnte eindeutig ein Standort identifiziert werden, dem in Ergänzung der Zentrenstruktur ein zu sichernder Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung eingeräumt wird. Des Weiteren sind in Buschbell und Bachem Lebensmittel-SB-Betriebe ebenso als wohnungsnah qualifiziert worden (Ausnahmeregel), obwohl ihre Einzugsbereiche geringfügige Überschneidungen mit den Einzugsbereichen der Lebensmittel-Magnetbetriebe im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt aufweisen. Auch der Standort zweier Lebensmitteldiscounter am Zedernweg dient der wohnungsnahen Versorgung; Schutzmechanismen beziehen sich jedoch nur auf einen der beiden Betriebe.

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 zudem an den Standorten Europaallee, Cremer & Breuer, Kölner Straße, Ernst-Heinrich-Geist-Straße Einzelhandelslagen, deren Angebotsstruktur auch durch zentren- und/oder nicht zentrenrelevante Sortimente geprägt wird. Zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche sollten die zentrenrelevanten Sortimente an diesen Standorten nicht ausgebaut werden. Ein Austausch durch nicht zentrenrelevante Sortimente sollte jedoch möglich sein. Die empfohlenen Überplanungen sollten umgesetzt werden, um zentrenschädlichen Einzelhandelsentwicklungen vorzubeugen.

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 Frechen vorgenommen:

- Die Entwicklungsziele für die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Frechens 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 Frechen 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 benannt, die aktuell in Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche wohnungsnah Versorgungsfunktionen übernehmen.
- Es wurde eine Aktualisierung der „Frechener Liste“ vorgenommen, die nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente aufweist, die vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Frechen anzusiedeln sind.

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

Weiterhin sollten die Empfehlungen, Sachverhalte und Rahmenbedingungen für eine zielgerichtete Einzelhandelsentwicklung bereits durch entsprechende Darstellungen in die derzeitige Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Stadt Frechen einfließen.

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 Stadt-



bereiche sind aus unserer Sicht höherem Ansiedlungsdruck von insbesondere großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Kernsortiment ausgesetzt:

- 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. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass diese Tendenz in der Vergangenheit bestand und sowohl in der Innenstadt wie auch in Königsdorf die Notwendigkeit besteht, den Einzelhandelsbesatz zu konzentrieren.
- Einfallstraßen: Die gute Pkw-Erreichbarkeit und hohe Außenwirkung ziehen das Interesse vieler 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 Frechen sind die Einzelhandelsentwicklungen entlang der Kölner Straße und der Dürener Straße beispielhaft zu nennen.
- 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 eine schnelle Positionierung eines neuen Einzelhandelsbetriebs. Die Entwicklungen an den Standorten Europaallee, Ernst-Heinrich-Geist-Straße oder im Gewerbegebiet Cremer & Breuer sind entsprechend zu begründen und sollten nicht fortgesetzt werden.

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 werden der Stadt Frechen die folgenden planungsrechtlichen Steuerungsvorgaben empfohlen:

- 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.

Auf Empfehlung der Bezirksregierung Köln wurden im Zeitraum 2016 bis 2017 vertiefende Untersuchungen zu den dezentralen Einzelhandelsstandorten (vgl. Kapitel 6) vorgenommen, die der Anlage zu diesem Konzept zu entnehmen sind. Folgende konkrete planungsrechtliche Zielsetzungen sind für die sieben ausgewählten Untersuchungsräume zusammenzufassen:

Untersuchungsraum 1, Dürener Straße

Es wird empfohlen die Handelsfunktionen des Standorts aufzugeben und eine Überplanung des Gebiets durch die Neuaufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung eines Mischgebiets i. S. d. § 6 BauNVO vorzunehmen (Bestandsschutz ansässiger Betriebe).

Untersuchungsraum 2, Kölner Straße West

Auch für den Bereich Kölner Straße West soll eine Aufgabe der Handelsfunktion durch die Neuaufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung

eines Mischgebiets i. S. d. § 6 BauNVO durchgesetzt werden (Bestandsschutz ansässiger Betriebe). Basis der Bauleitplanung soll ein städtebauliches Entwicklungskonzept sein.

Untersuchungsraum 3, Kölner Straße Ost/westliche Europaallee

Unter Bezugnahme auf Ziel 6.5.7 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen soll eine Überplanung des Gebiets durch die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung eines Sondergebiets i. S. d. § 11 BauNVO vorgenommen werden. Dabei werden die Sortimente und Verkaufsflächen auf den Bestand beschränkt, ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht.

Untersuchungsraum 4, Östliche Europaallee

Für den Standort Östliche Europaallee ist der Erhalt der regionalen Ausstrahlung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu empfehlen. Eine Anpassung sollte für den Bebauungsplan Nr. 64 erfolgen, um auch den Standort von Blumen Risse, ebenso wie die übrigen Betriebe, durch ein Sondergebiet i. S. d. § 11 BauNVO festzusetzen. Auch eine Ende des Jahres 2017 in Prüfung befindliche Erweiterung der Betriebe Möbelhaus Porta und SB Möbel Boss sollte im Falle der nachgewiesenen städtebaulichen Verträglichkeit durch die Anpassung des Bebauungsplans Nr. 63 berücksichtigt werden.

Untersuchungsraum 5, Ernst-Heinrich-Geist-Straße

Für den Standort Ernst-Heinrich-Geist-Straße ist derzeit kein akuter Handlungsbedarf abzuleiten. Für das ehemals durch Max Bahr genutzte Gebäude besteht die Möglichkeit einer Nachnutzung durch einen Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment. Des Weiteren wird aber die Zielsetzung verfolgt, keinen Einzelhandel am Standort anzusiedeln, sondern dessen freizeit- und kulturauffine Profilierung zu unterstützen.

Untersuchungsraum 6, Gottfried-Cremer-Allee

Am Standort Gottfried-Cremer-Allee erfolgt bereits eine planungsrechtliche Regulierung durch die dezierten Bebauungsplan-Festsetzungen von Sondergebieten i. S. d. § 11 BauNVO. Sowohl innerhalb

dieser Sondergebiete als auch in den benachbarten Gewerbegebieten i. S. d. § 8 BauNVO gilt es, die Genehmigungspraxis an diesem Planungsrecht zu orientieren.

Untersuchungsraum 7, Bonnstraße

Am Standort Bonnstraße soll ein Ausbau der Handelsfunktion nicht erfolgen. Vor dem Hintergrund der Ausweisung eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen im Regionalplan ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben insgesamt geboten. Zudem wird zum Schutze der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung auch der Ausschluss von nicht großflächigem nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel empfohlen. .

Es ist abschließend darauf zu verweisen, dass nur die konsequente Umsetzung der Inhalte des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts in die Bauleitplanung das Erreichen der angestrebten Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Frechen ermöglicht.

7.3 Ansiedlungsleitlinien

Mit der Definition von Ansiedlungsleitlinien soll der Stadt Frechen 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. Nicht durch die Leitlinien erfüllt wird die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben.

- 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 au-



Berhalb 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 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.

Die derzeitige Situation lässt Versorgungslücken weder aktuell noch perspektivisch erkennen.

- 2.) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen grundsätzlich auf das Hauptzentrum Innenstadt konzentriert werden, insbesondere gilt dies für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Für nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen sollte auch das Nahversorgungszentrum Königsdorf geöffnet werden, weil nur so eine perspektivische Aufwertung der Angebotssituation erreicht werden kann. 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 in zentralen Versorgungsbereichen 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 Ansiedlungsop-

tionen offen zu halten. Zu bevorzugen sind die Standorte in der Stadt Frechen, die bereits eine entsprechende Vorprägung aufweisen, aber durch Angebotsergänzungen keine Attraktivitätssteigerung erreichen, von denen auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment profitieren.

8 Zusammenfassung der Untersuchung

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

- Die im Jahr 2014 rund 52.000 Einwohner zählende Stadt Frechen wird landesplanerisch als Mittelzentrum eingestuft. Die neun Stadtteile Frechens weisen unterschiedliche Siedlungsmuster und -dichten auf. Den Einwohnerschwerpunkt bildet die Innenstadt, deren Siedlungskörper in die Stadtteile Grube Carl, Buschbell, Benzlath, Hücheln und Bachem übergeht. Räumlich getrennt befinden sich die Stadtteile Habelrath und Grefrath im westlichen Stadtgebiet sowie Königsdorf, das den zweiten Siedlungsschwerpunkt Frechens bildet, im Norden.
- Die Einzelhandelsposition der Stadt Frechen wird durch einen hohen Wettbewerbsdruck des nahegelegenen Oberzentrums Köln geprägt. Die beiden leistungsstarken Einzelhandelslagen Marsdorf und Weiden (Rhein-Center) grenzen unmittelbar an das Frechener Stadtgebiet. Auch die dichte Nachbarschaft von Mittelzentren im Umland Frechens begründet eine starke Konkurrenz im Einzelhandel.
- Das Kerneinzugsgebiet des Einzelhandels in Frechen beschränkt sich unter Berücksichtigung des Wettbewerbsumfelds auf das Stadtgebiet. Den Frechener Einwohnern steht ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von insgesamt ca. 322,3 Mio. EUR zur Verfügung. Einzelne Betriebe und Standortlagen (insbesondere Europaallee) strahlen über das Stadtgebiet hinaus aus.
- Die Einzelhandelsausstattung der Stadt Frechen umfasst aktuell insgesamt 296 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 150.030 qm und einer Bruttoumsatzleistung von ca. 372,0 Mio. EUR (im Jahr 2014). Das größte flächenbezogene Angebot der Stadt wird durch die Warengruppe Möbel/Einrichtung, gefolgt von Bau-/Heimwerker-/Gartenbedarf und Nahrungs- und Genussmitteln bereitgestellt. Der Verkaufsflächenanteil des großflächigen Einzelhandels beträgt rund 75 % und ist somit im interkommunalen Vergleich als stark überdurchschnittlich zu bewerten.
- Der derzeitige Einzelhandelsbestand kann mit Daten aus den Jahren 2007 (Veröffentlichung des Einzelhandelskonzepts im Jahr 2008) verglichen werden. Tendenziell ist ein Rückgang der Betriebsanzahl und der Verkaufsfläche erkennbar. Die Leistungsfähigkeit der Betriebe hat jedoch zugenommen, sodass (auch inflationsbereinigt) ein Umsatzwachstum konstatiert werden kann.
- Von dem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial in der Stadt Frechen werden durch den ansässigen Einzelhandel aktuell ca. 75 % gebunden (ca. 242,1 Mio. EUR). Mit auswärtigen Kunden wird ein Umsatzanteil von ca. 35 % erzielt. Der Kaufkraftabfluss aus der Stadt Frechen bewegt sich über alle Einzelhandelsbranchen in einer Größenordnung von ca. 80,2 Mio. EUR (ca. 25 % der in Frechen zur Verfügung stehenden Kaufkraft). Die Einzelhandelszentralität von etwa 115,1 stellt dar, dass im Saldo mehr Kaufkraft durch den Einzelhandelsstandort von außen angezogen wird als Kaufkraft von Frechener Bürgern abfließt.
- Vor dem Hintergrund der derzeitigen Einzelhandelsausstattung in Frechen ergeben sich bis zum Jahr 2030 trotz einer positiven Bevölkerungsprognose nur in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen sowie bei Büchern, Schreibwaren und Elektrowaren Entwicklungspotenziale.
- Für die Stadt Frechen wurde ein Zentrenkonzept entwickelt, das zwei zentrale Versorgungsbereiche unterscheidet. Das Hauptzentrum Innenstadt und das Nahversorgungszentrum Königsdorf. Dabei kommt dem Hauptzentrum die höchste Bedeutung aller Einzelhandelsstandorte Frechens zu. Die Entwicklung des Hauptzentrums ist unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation positiv. Im Vergleich zur Zentrenhierarchie des Vorläuferkonzepts sind für die Standorte Bachem (ehemals Nahversorgungszentrum) und Habelrath (ehemals potenzielles Nahversorgungszentrum) neue Bewer-



tungen erfolgt, die die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche derzeit nicht ermöglichen. Dies vor dem Hintergrund der aktuellen Handelsbedeutung oder den veränderten Anforderungen der Landesplanung und der Rechtsprechung.

- Detailliert untersucht wurden auch die Standortlagen des Einzelhandels außerhalb der integrierten Standortlagen. Im Sinne des Zentrumschutzes sowie unter Berücksichtigung raumordnerischer Vorgaben sind konkrete planungsrechtliche Handlungsempfehlungen aufgestellt worden.
- Im Rahmen der Entwicklung des Zentrenkonzepts wurden folgende Ziele formuliert:
 - Attraktivierung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots
 - Stabilisierung der mittelzentralen Versorgungsfunktion
 - Stärkung des Frechener Hauptzentrums
 - Stärkung des Nahversorgungszentrums Königsdorf
 - Schutz der wohnungsnahen Versorgung
 - Vermeidung zenterschädigender Einzelhandelsentwicklungen, insbesondere an dezentralen Einzelhandelsstandorten

Zur Sicherung und Stärkung der städtebaulich integrierten Versorgungszentren ist eine konsequente bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung – insbesondere hinsichtlich der Standorte mit nahversorgungs- sowie zentrenrelevanten Sortimenten – erforderlich. 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. Der Stadt Frechen wird daher empfohlen, die Zentrenhierarchie und die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche sowie die „Frechener Liste“ zu beschließen und in die Bauleitplanung zu überführen. Gleichmaßen sollte die Umsetzung der Handlungsempfehlungen, speziell zur Stabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche, durch Stadtplanung und Wirtschaftsförderung verfolgt werden.

9 Anhang



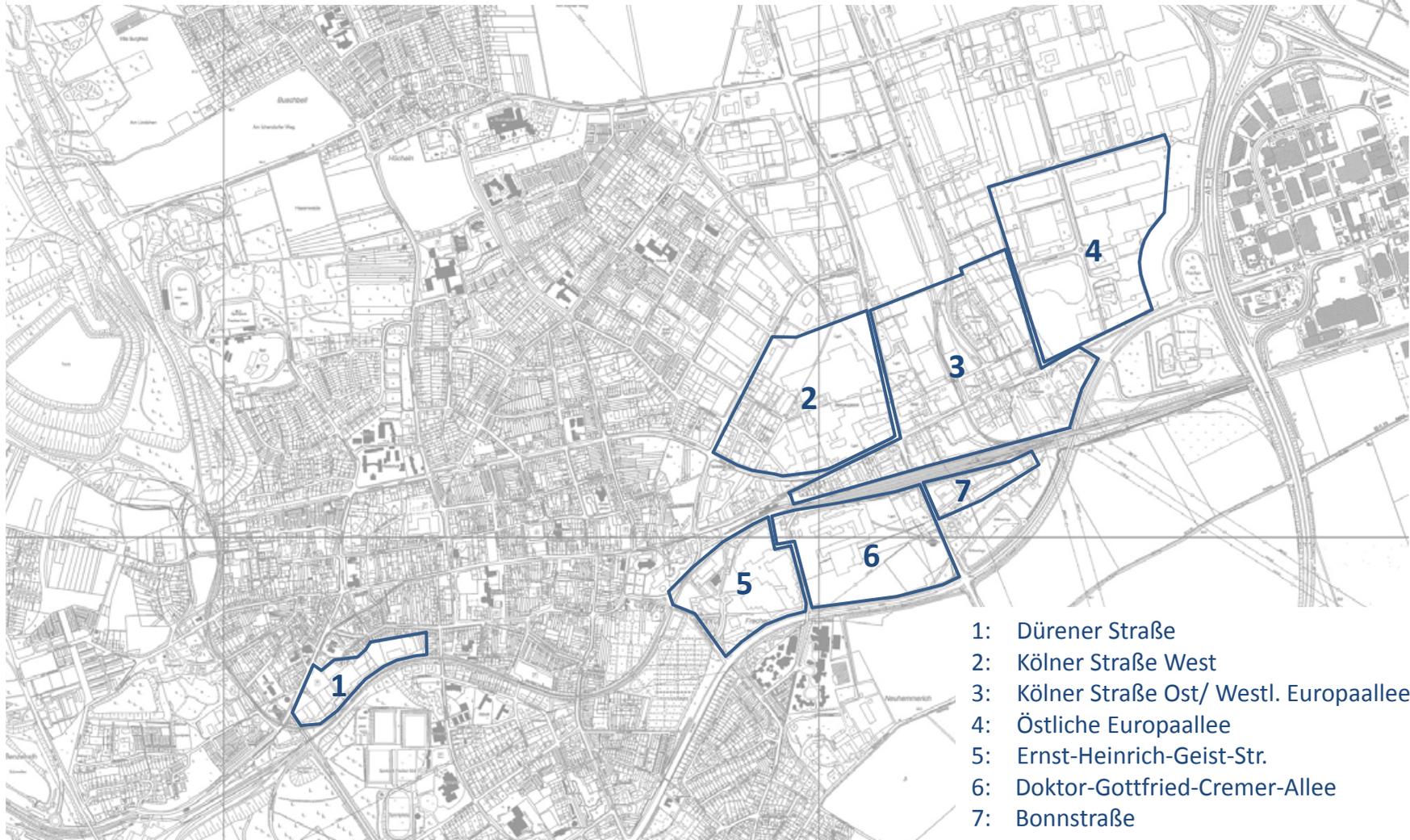
Stadt Frechen **Anhang zur Fortschreibung des** **Einzelhandels- und Zentrenkonzepts**

Empfehlung zum planungsrechtlichen Umgang
mit den dezentralen Einzelhandelsstandorten
im Frechener Stadtgebiet

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

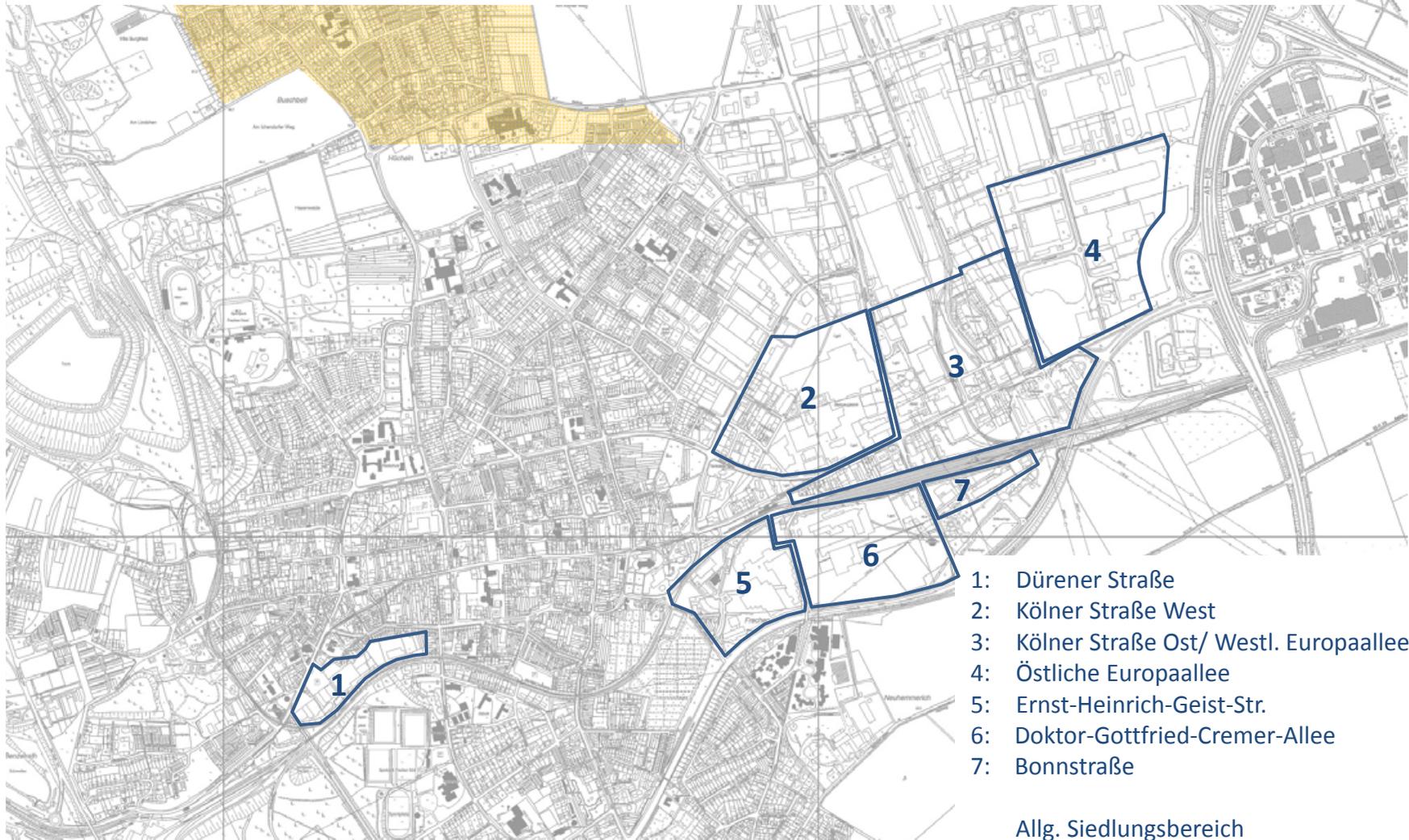


Untersuchungsbereiche



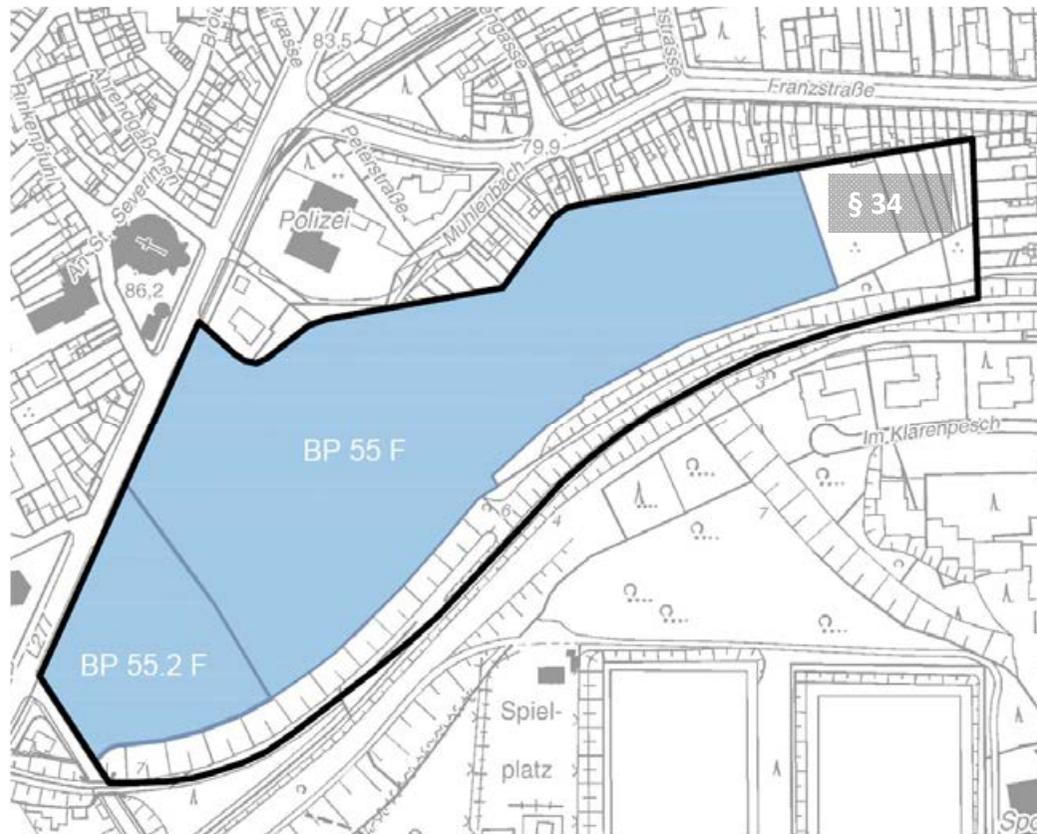


Untersuchungsbereiche und regionalplanerische Ausweisung





Standort 1, Dürener Straße: Bebauungsplanübersicht





Standort 1, Dürener Straße: Art der Nutzung

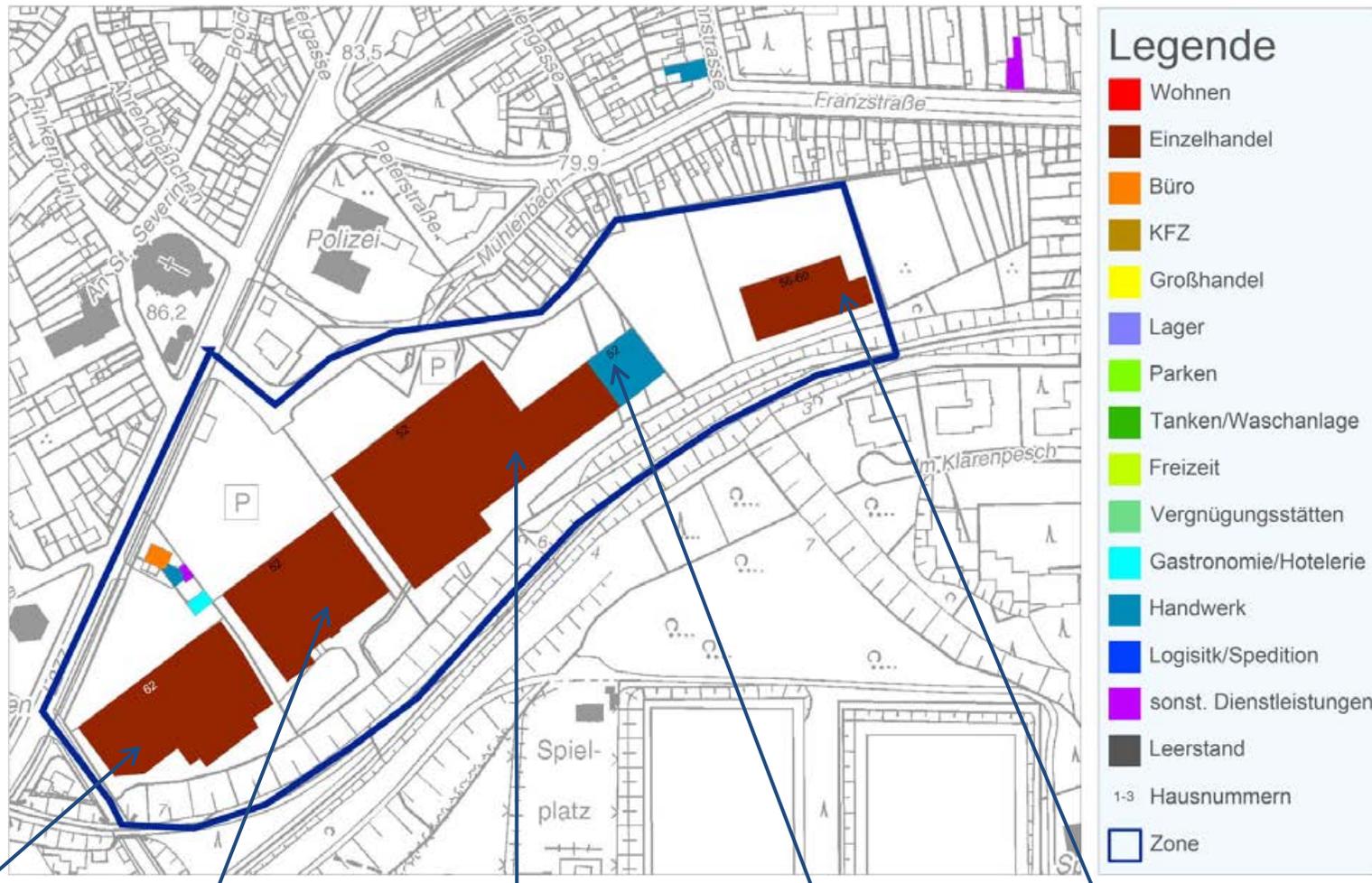


Quelle: Google Earth Pro, Bildaufnahme: 24.08.2016

Art der Nutzung	Festsetzung
MI	Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen
SO ¹	<ul style="list-style-type: none">Keine VerkaufsflächenbegrenzungTeilausschluss Einzelhandel nach Warenverzeichnis (Tendenz: kein zentrenrelevanter Einzelhandel)Ausnahme 1: Bei Nachweis von Unschädlichkeit i. S. d. § 11 (3) BauNVOAusnahme 2: max. 560 m² VKF für Tiernahrung
SO ²	<p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none">Bau- und Hobbymarkt (4.400 m²)Möbel/ Büromöbel (1.100 m²)Autozubehör (750 m²)Getränke (450 m²)Lebensmittel (1.520 m²)Gartencenter (1.300 m², davon 700 m² überdacht)



Standort 1: Dürener Straße, Nutzungsstruktur



Fressnapf, KIK,
DBL, ATU

Hit (+Blumen, Tabak,
Bäckerei)

Hit Getränke, Thomas
Philipps, Rossmann, Takko

Dohmen Schreibwaren,
Sanitär, Gebäudereinigung

Aldi



Standort 1, Dürener Straße: Nutzungsstruktur

Im MI (BP 55.2 F)

- kleinteilige und gemischte Nutzungsstruktur aus den Bereichen Dienstleistung, Gastronomie, Büro, Handwerk
- kein Einzelhandel, keine Vergnügungsstätten

Im SO¹ (BP 55.2 F)

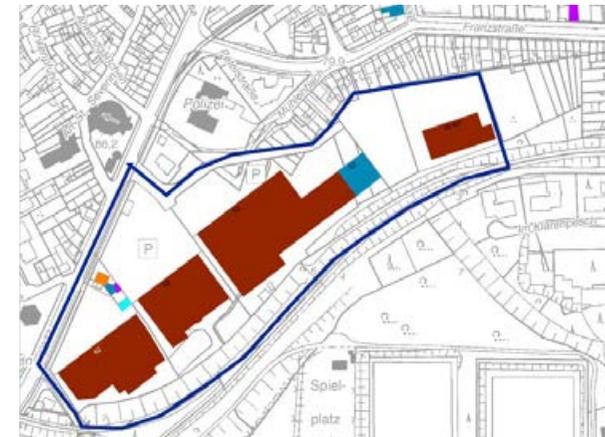
- Fachmärkte Fressnapf, KIK, Dänisches Bettenlager und ATU, mit insgesamt rund 2.000 m² Verkaufsfläche, kein Betrieb großflächig

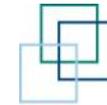
Im SO² (BP 55 F)

- Insgesamt 10 Einzelhandels- und zwei Handwerks-/ Dienstleistungsbetriebe (Sanitär, Gebäudereinigung)
- Verkaufsfläche der 10 Betriebe beträgt rund 6.700 m², drei Betriebe sind großflächig

im unbeplanten Innenbereich

- keine gewerblichen Nutzungen, rückwärtige Wohngrundstücke





Standort 1, Dürener Straße: Planungsrecht vs. Nutzungsstruktur

BP	Art der Nutzung, BauNVO	Festsetzung	Nutzungsstruktur
BP 55. 2 F	MI, 1990	-	angepasst
BP 55. 2 F	SO ¹ , 1990	<ul style="list-style-type: none">Keine VerkaufsflächenbegrenzungTeilausschluss Einzelhandel nach Warenverzeichnis (Tendenz: kein zentrenrelevanter Einzelhandel)Ausnahme 1: Bei Nachweis von Unschädlichkeit i. S. d. § 11 (3) BauNVOAusnahme 2: max. 560 m² VKF für Tiernahrung	Textilfachmarkt KIK ist sortimentsbezogen regelmäßig ausgeschlossen, jedoch kleinflächig, zudem ist Ausnahmeregelung bei Unschädlichkeit im BP formuliert
BP 55 F	SO ² , 1986	Zulässig sind: <ul style="list-style-type: none">Bau- und Hobbymarkt (4.400 m²)Möbel/ Büromöbel (1.100 m²)Autozubehör (750 m²)Getränke (450 m²)Lebensmittel (1.520 m²)Gartencenter (1.300 m², davon 700 m² überdacht)	<ul style="list-style-type: none">Betriebstypen- und Sortimentsstruktur steht mit BP nicht im Einklanginsbesondere Fläche des "Bau- und Hobbymarkt" durch verschiedene Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten belegt (Rossmann, Thomas Philips, Getränkemarkt, Takko)Aldi Süd in Fläche des "Gartencenters"

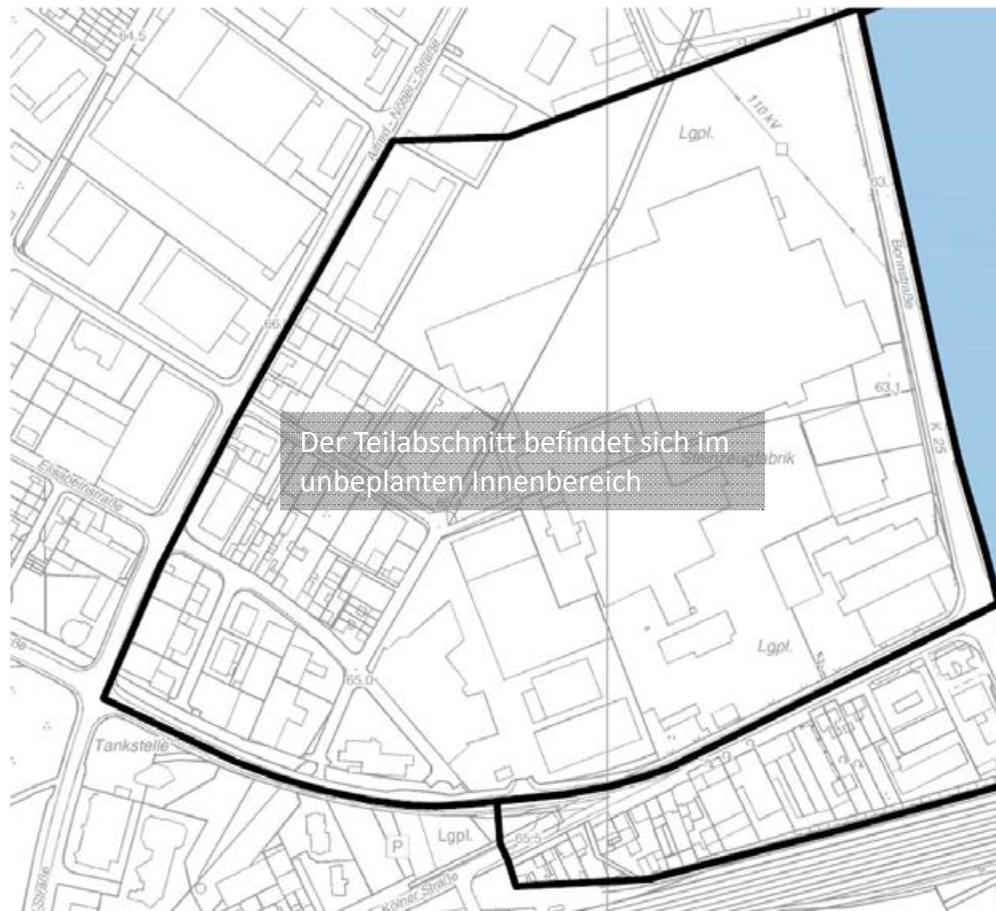


Standort 1, Dürener Straße: Profil

Profil Standort 1	
Flächengröße	ca. 48.500 m ²
vornehmliche Nutzung	Einzelhandel
Ausweisung Regionalplanung	vollumfänglich im ASB
Planungsrecht	SO (Einzelhandel) und MI
EH-Betriebe	14
Gesamt VKF	ca. 8.700
EH-Zentrenrelevanz	hohe Nahversorgungsrelevanz, auch zentrenrelevante Angebote
Vergnügungsstätten	sollte Lindenschule nicht weiter betrieben werden, Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten
Sonstiges	-
Übereinstimmung von Nutzung und Regionalplan/ Planungsrecht	ASB-Ausweisung ermöglicht großflächigen Einzelhandel, Einzelhandelsstruktur (Sortimente, Dimensionierung) entspricht teilweise nicht den Festsetzungen der Bebauungspläne (gilt insbesondere für den Geltungsbereich des BP 55 F)
Städtebauliche Zielstellung/ Planungsanlass	Auflösung der Einzelhandelsfunktion durch Überplanung und Festsetzung als Mischgebiet (passiver Bestandsschutz)

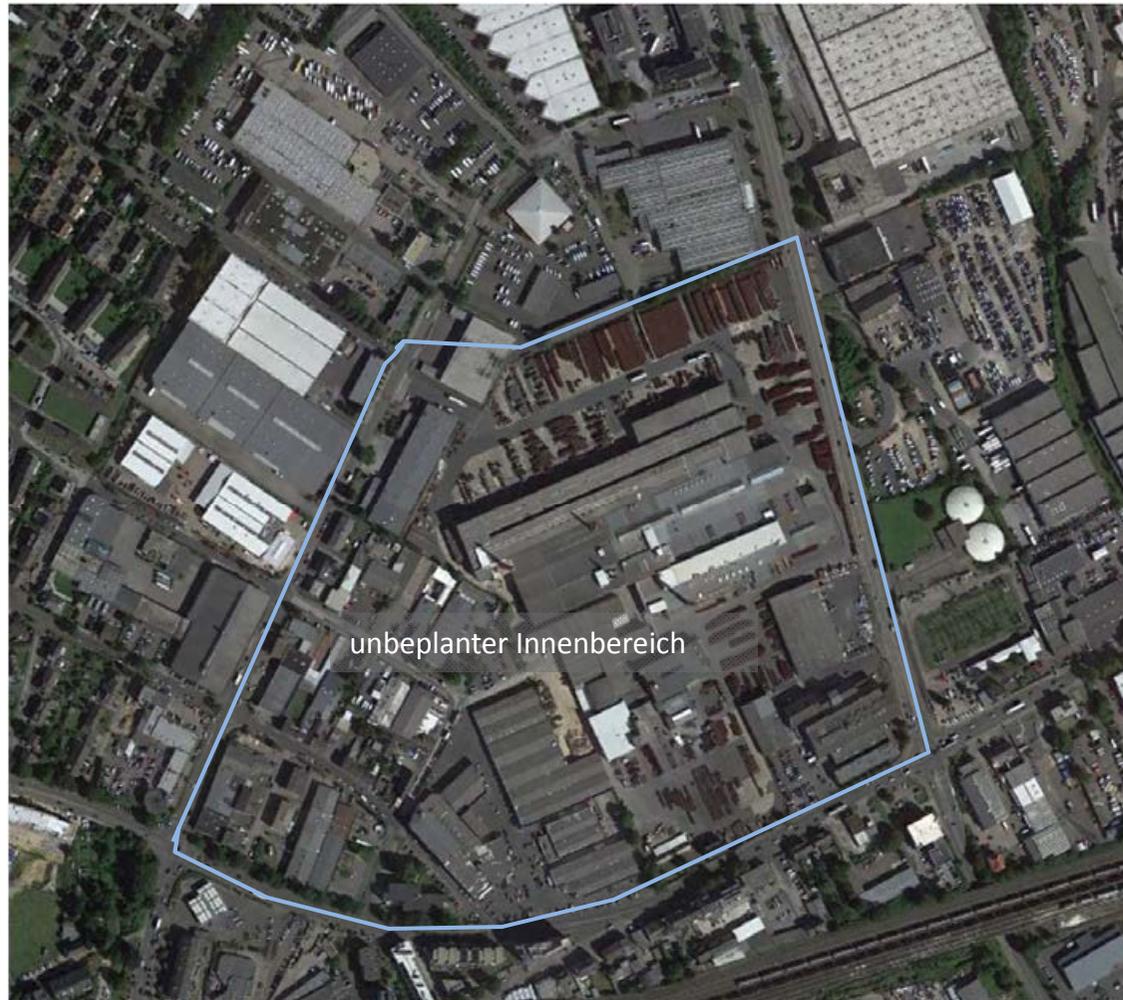


Standort 2, Kölner Straße West: Bebauungsplanübersicht





Standort 2, Kölner Straße West: Art der Nutzung





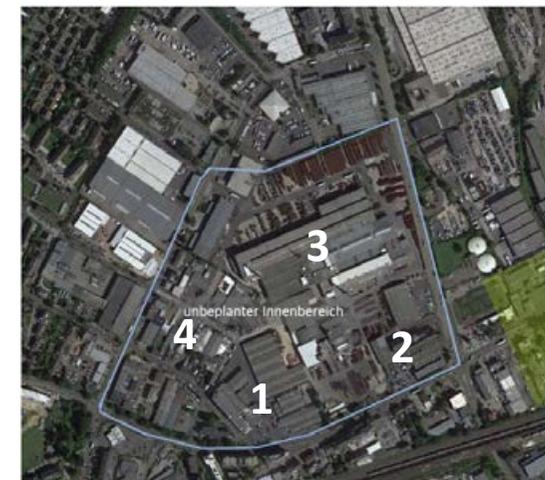
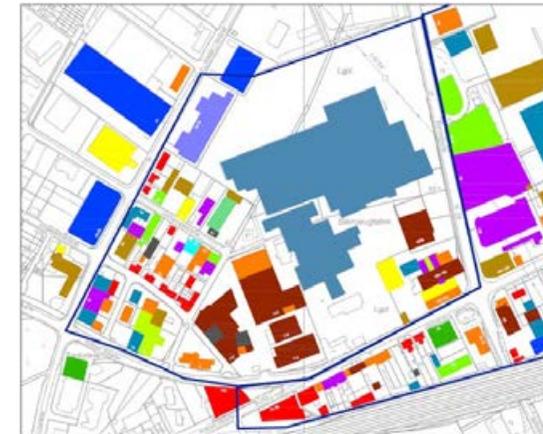
Standort 2, Kölner Straße West: Art der Nutzung





Standort 2, Kölner Straße West: Nutzungsstruktur

- 1: Kölner Straße 114: Durch eine Vielzahl von Fachmärkten (teilweise großflächig) geprägte Lage mit vorwiegend nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten, insgesamt rund 10.000 m² VKF (Markenoutlets)
- 2: Kölner Straße 180 -182: U.a. durch Einzel- und Großhandel geprägte Lage, großflächige Anbieter von Bodenbelägen (ehem. Schwarzer Elefant) sowie Golfartikeln (Bekleidung!)
- 3: Industrielle Nutzung: Steinzeugfabrik
- 4: Gemischt genutzte, tendenziell kleinteilige Struktur, vornehmlich Dienstleistungen, Handwerk, Büronutzungen und auch Wohnen, eine Spielhalle, keine Einzelhandelsprägung





Standort 2, Kölner Straße West : Planungsrecht vs. Nutzungsstruktur

BP	Art der Nutzung, BauNVO	Festsetzung	Nutzungsstruktur
Zulässigkeit orientiert sich an § 34 BauGB „Eigenart der näheren Umgebung“			
Im Südlichen Bereich (an der Kölner Straße) sind mehrere Einzelhandelsbetriebe ansässig, deren Dimensionierung und Sortimentsstruktur für zukünftige Ansiedlungsvorhaben einen Vorbildcharakter besitzen können, von denen eine Schädlichkeit für die Zentrenentwicklung angenommen werden kann.			
Westlich der Johannisstraße ist eine Gemengelage (Wohnen + Gewerbe) zu erkennen.			
Das großflächige Gelände der Steinzeugfabrik wird ausschließlich industriell genutzt.			



Standort 2, Kölner Straße West: Profil

Profil Standort 2	
Flächengröße	ca. 230.000 m ²
vornehmliche Nutzung	vier Teilabschnitte, einer davon vornehmlich durch großflächigen Einzelhandel geprägt, einer weist eine solche Teilprägung auf
Ausweisung Regionalplanung	nur zwischen Johannis- und Alfred-Nobel-Straße ASB (Bereich 4)
Planungsrecht	unbeplanter Innenbereich
EH-Betriebe	16 Einzelhandelsbetriebe
Gesamt VKF	ca. 14.000 m ²
EH-Zentrenrelevanz	hohe Zentrenrelevanz, nachgeordnet auch Nahversorgung
Vergnügungsstätten	eine Spielhalle, jedoch außerhalb von Zulässigkeitsbereich gem. Vergnügungsstättenkonzept
Sonstiges	-
Übereinstimmung von Nutzung und Regionalplan/ Planungsrecht	großflächiger Einzelhandel außerhalb des ASB („Parzellenunschärfe“ nicht heranzuziehen, wenn objektiv nachvollziehbar ist, dass ASB durch Straße, Flüsse, Schienen sonstig. Merkmale begrenzt wird), kein Bebauungsplan
Städtebauliche Zielstellung/ Planungsanlass	Zukünftig nicht für Einzelhandel vorgesehen, Ausschluss von Vergnügungsstätten, auf Basis eines Entwicklungskonzeptes durch einen Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Mischgebiets zu überplanen (passiver Bestandsschutz)



Standort 3, Kölner Straße Ost/ Westl. Europaallee: Bebauungsplanübersicht





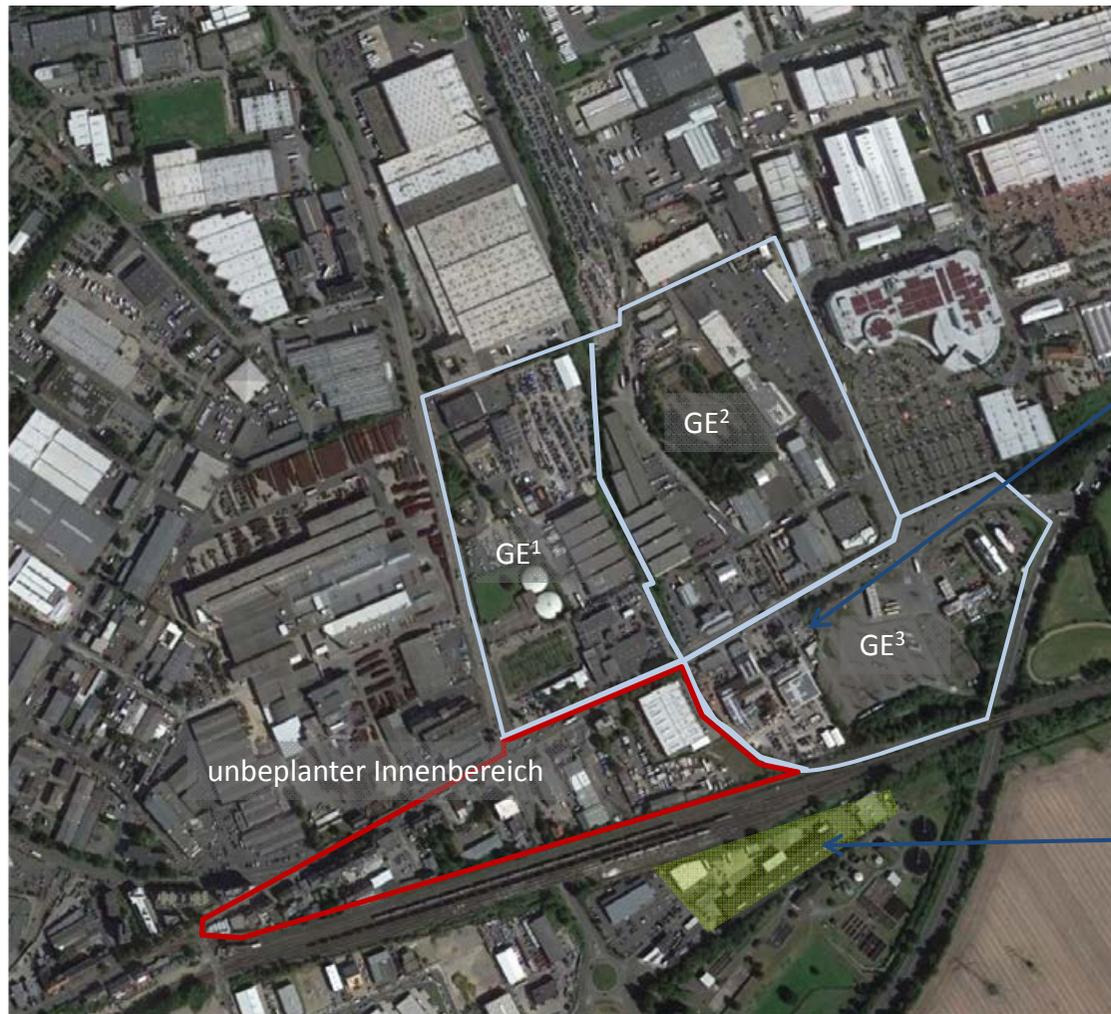
Standort 3, Kölner Straße Ost/ Westl. Europaallee: Art der Nutzung



Art der Nutzung, BauNVO	Festsetzung
GE ¹ , 1977	Ausschluss von Tankstellen, Imbissen, Kiosken, Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. 3. Änderung, Ausschluss von Vergnügungsstätten gem. 5. Änderung
GE ² , 1977	Ausschluss von Tankstellen, Imbissen, Kiosken, Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. 3. Änderung, Ausschluss von Vergnügungsstätten gem. 5. Änderung
GE ³ , 1990	Ausschluss von Einzelhandel- und Vergnügungsstätten u.a.
südlich der Kölner Straße/ westlich der Bonnstraße: unbeplanter Innenbereich	



Standort 3, Kölner Straße Ost/ Westl. Europaallee: Art der Nutzung

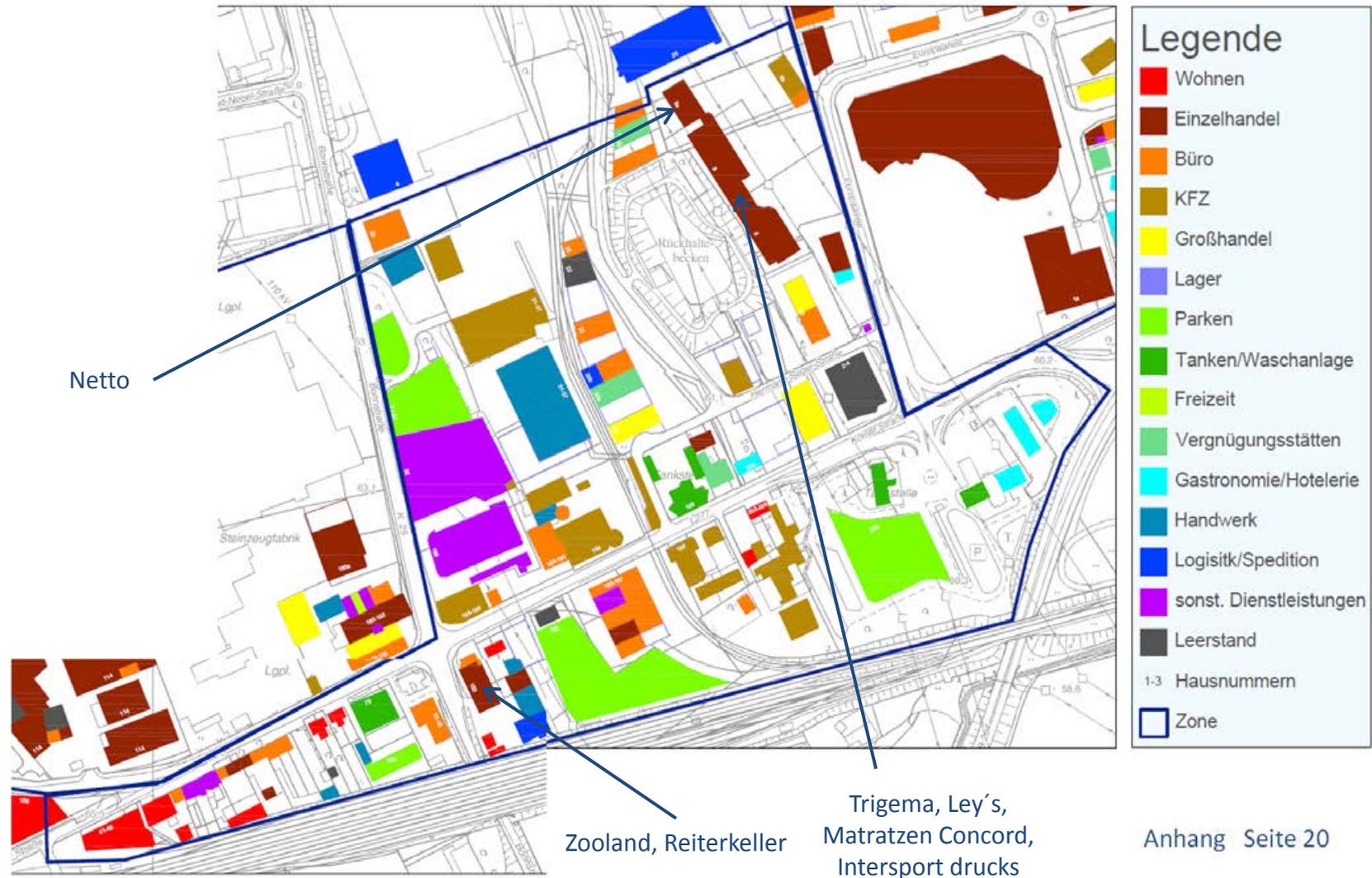


Zulässigkeitsbereich für
Vergnügungsstätten
„Kölner Straße“ (2012)

Zulässigkeitsbereich für
Vergnügungsstätten „Am
Klärwerk“ (2015)



Standort 3, Kölner Straße Ost/ Westl. Europaallee: Nutzungsstruktur





Standort 3, Kölner Straße Ost/ Westl. Europaallee: Nutzungsstruktur (I)

Im GE¹, BP 69 F Blatt 1

- vornehmlich gewerbegebietstypische Nutzungen (Handwerk, Produktion, Logistik ergänzt durch Büro- und Dienstleistungsnutzungen),
- viele Kfz-affine Nutzungen
- EH: ein Lagerverkauf mit Textilien (Martex)



Im GE², BP 69 F Blatt 2

- Entlang von Hermann-Seger-Straße und Kölner Straße vorwiegend gewerbegebietstypische Nutzungen, auch Systemgastronomie, zwei Vergnügungsstätten (Hermann-Seger-Str. 20, und Kölner Straße 200)
- Europaallee (Westseite): fast ausschließlich EH (teilweise großflächig) mit insg. rund 6.430 m² VKF, vornehmlich zentren- und nahversorgungsrelevant (u.a. Intersport, Ley's Megastore, Netto)





Standort 3, Kölner Straße Ost/ Westl. Europaallee: Nutzungsstruktur (II)

Im GE³, BP 70 F (3)

- Im westlichen Abschnitt: fast ausschließlich Kfz-affine Nutzungen und kleinteilig: Wohnen
- östlich: großer Parkplatz und anschließend Nutzungen aus Hotellerie und Gastronomie (eine Tankstelle)



Unbeplanter Bereich (4)

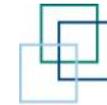
- Vornehmlich kleinteilige Gemengelage, im Bereich Bonnstraße/ Kölner Straße großflächiger Einzelhandel (Zoobedarf ist nicht zentrenrelevant)
- in Richtung Innenstadt Zunahme der Wohnfunktion





Standort 3, Kölner Straße Ost/ Westl. Europaallee: Planungsrecht vs. Nutzungsstruktur

BP	Art der Nutzung, BauNVO	Festsetzung	Nutzungsstruktur
BP 69 F Blatt 1	GE ¹ , 1977	Ausschluss von Tankstellen, Imbissen, Kiosken, Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. 3. Änderung, Ausschluss von Vergnügungsstätten gem. 5. Änderung	angepasst
BP 69 F Blatt 2	GE ² , 1977	Ausschluss von Tankstellen, Imbissen, Kiosken, Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. 3. Änderung, Ausschluss von Vergnügungsstätten gem. 5. Änderung	Großflächige Einzelhandelsbetriebe an der Europaallee im GE, zwei Vergnügungsstätten im Geltungsbereich, im Übrigen angepasst
BP 70 F	GE ³ , 1990	Ausschluss von Einzelhandel- und Vergnügungsstätten u.a.	angepasst
im unbeplanten Bereich südlich der Kölner Straße: Gemengeläge, großflächige „Einzelhandelsvorbilder“			

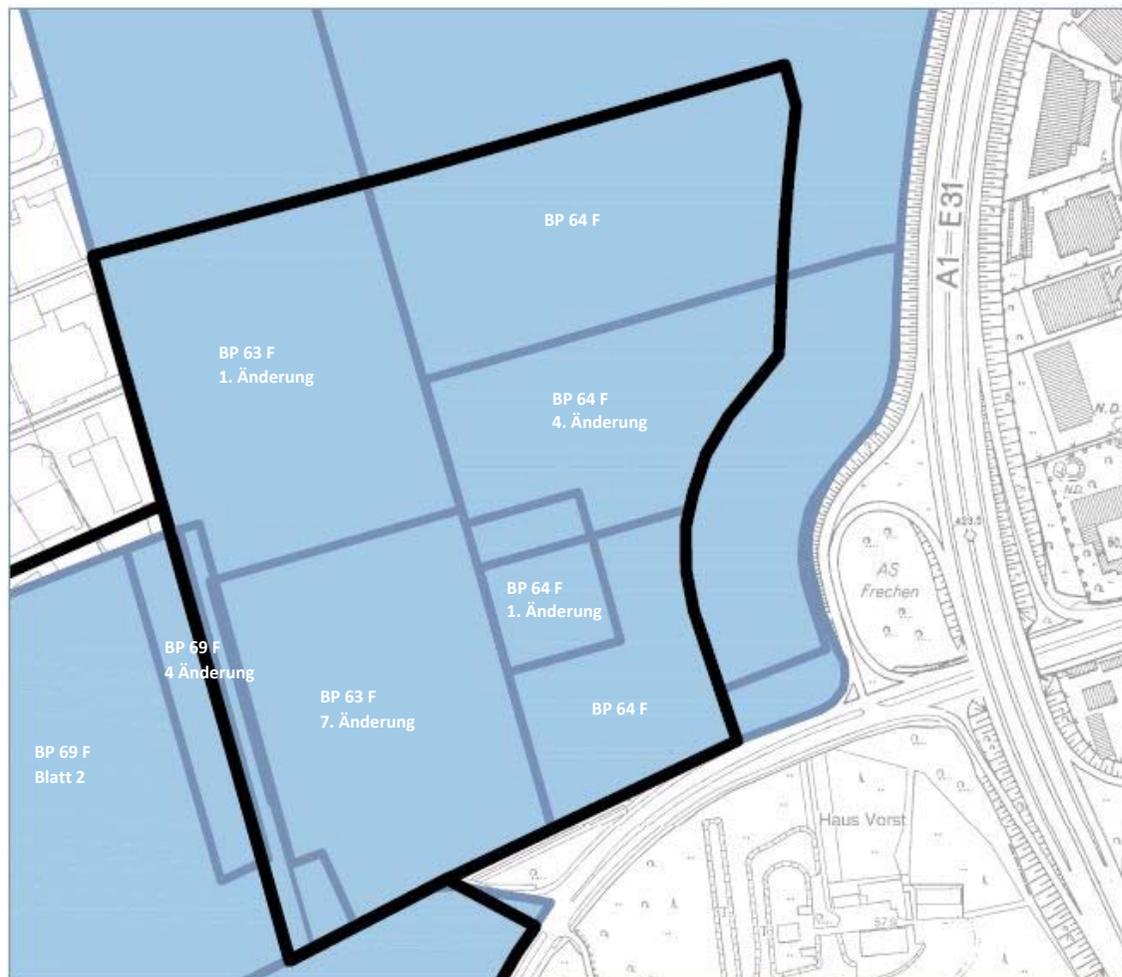


Standort 3, Kölner Straße Ost/ Westl. Europaallee: Profil

Profil Standort 3	
Flächengröße	Ca. 355.000 m ²
vornehmliche Nutzung	Gemischte gewerbliche Nutzungen, standortbezogenen Nutzungskonzentration, zum Beispiel für Kfz- oder beherbergungsaffine Nutzungen, im nordwestlichen Bereich zentrenrelevanter, großflächiger Einzelhandel
Ausweisung Regionalplanung	weitestgehend Ausweisung ASB, nicht im Abschnitt südlich der Kölner Straße/ westlich der Bonnstraße
Planungsrecht	GE mit Ausschluss von Vergnügungsstätten, im Geltungsbereich des BP 70 auch Einzelhandel ausgeschlossen, südlich der Kölner Straße (im Bereich Bonnstraße) teilweise unbeplant
EH-Betriebe	11
Gesamt VKF	ca. 8.400 m ²
EH-Zentrenrelevanz	Hoch
Vergnügungsstätten	zwei Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des BP 69 F Blatt 2
Übereinstimmung von Nutzung und Regionalplan/ Planungsrecht	Großflächige Fachmärkte mit zentrenrelevantem Sortiment befinden sich im GE, Vergnügungsstätten trotz Ausschluss ansässig
Städtebauliche Zielstellung/ Planungsanlass	Überplanung der Bestandsbetriebe (Bestandsschutz) mit Bebauungsplan und der Festsetzung eines Sondergebiets, keine Ausweitung der Handelsfunktion



Standort 4, Östliche Europaallee: Bebauungsplanübersicht





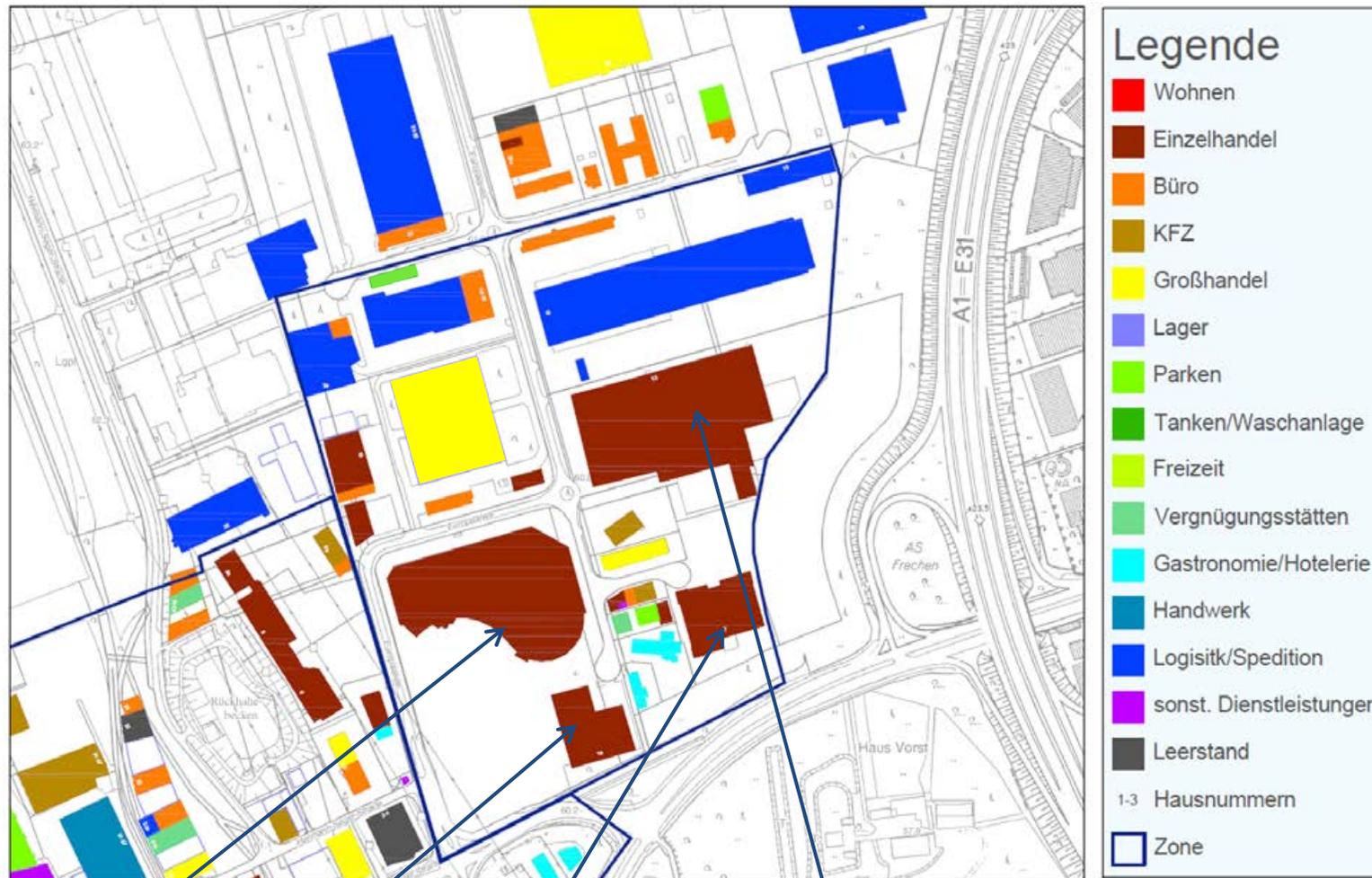
Standort 4, Östliche Europaallee: Art der Nutzung



Art der Nutzung, BauNVO	Festsetzung
GE ¹ , 1977	Ausschluss von Tankstellen, Imbissen, Kiosken sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke (nach 8- Änderung)
SO Möbelmarkt, 1977	SO Möbelmarkt: Max. 40.000 m ² Verkaufsfläche inkl. 2.500 m ² Nebensortiment (7. Änderung)
GE ² , 1990	Sortimentsbezogener Ausschluss von Einzelhandel mit Bezug auf Warenverzeichnis (Tendenz: Ausschluss nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente), nicht inbegriffen: Blumen/ Pflanzen
SO Bau- (...), 1990	SO Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter mit max. 27.120 m ² VKF (inklusive max. 8.800 m ² Bau- und Heimwerkermarkt, 1.870 m ² Fliesenarena, max. 10.640 m ² Baustoff-Drive-In, max. 5.730 m ² Gartencenter, max. 700 m ² Randsortiment)



Standort 4, Östliche Europaallee: Nutzungsstruktur



Porta

Möbel Boss

Risse

Bauhaus



Standort 4, Östliche Europaallee: Nutzungsstruktur

Im GE¹, BP 63 F, 1. Änderung (1)

- Einzel-/ Großhandel: Keramundo (Fliesen), Fliesengroßhandel, Logistik

Im SO¹, BP 63, 5. Änderung (2.)

- Möbelhaus Porta (inkl. Restauration), Möbel SB-Boss, SB Geldautomat

Im GE², BP 64 F, südlicher Bereich (3)

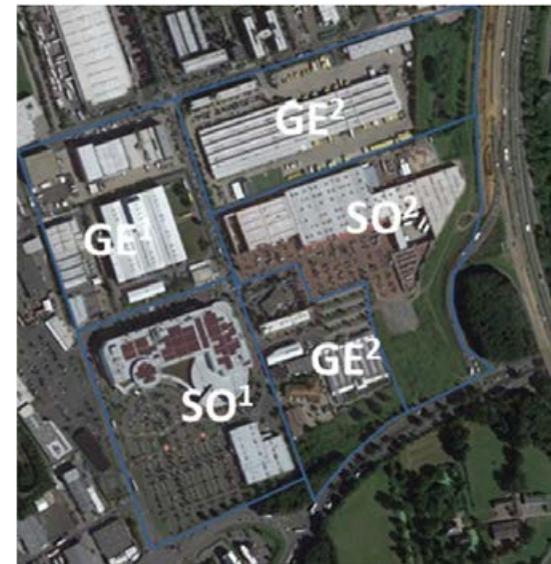
- Westlich: vornehmlich kleinteilige gewerbliche Nutzungsstruktur, zwei Hotels (Ibis, Motel 24), eine Spielhalle, kleinflächiger EH/ Ausstellung Sonnenschutzsysteme, Kfz-Handel
- Östlich: Blumen Risse /(großflächiger EH)

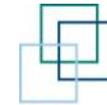
Im SO², BP 64 F 1. Änderung (4.)

- Bauhaus-Baumarkt inkl. Drive-In (> 20.000 m² VKF)

Im GE², BP 64 F, nördliche Bereich (5)

- Deutsche Post, Logistik / Büro





Standort 4, Östliche Europaallee: Planungsrecht vs. Nutzungsstruktur

BP	Art der Nutzung, BauNVO	Festsetzung	Nutzungsstruktur
BP 63 F, 1. Änderung	GE ¹ , 1977	Ausschluss von Tankstellen, Imbissen, Kiosken sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke (nach 8- Änderung)	angepasst
BP 63, 5. Änderung	SO ¹ , 1977	SO Möbelmarkt: Max. 40.000 m ² Verkaufsfläche inkl. 2.500m ² Nebensortiment (nach 7. Änderung)	Messung in Summe 40.700m ² , Randsortimente überschreiten Maximum von 2.500 m ²
BP 64 F	GE ² , 1990	Sortimentsbezogener Ausschluss von Einzelhandel mit Bezug auf Warenverzeichnis (Tendenz: Ausschluss nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente), nicht inbegriffen: Blumen/ Pflanzen	Blumen Risse nicht durch Sortimentsausschluss erfasst, jedoch großflächig im Gewerbegebiet, kleinflächige Anbieter von Sonnenschutzsystemen sind von Ausschluss nicht erfasst
BP 64 F 1. Änderung	SO ² , 1990	SO Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter mit max. 27.120 m ² VKF (inklusive max. 1.870 m ² Fliesenarena, max. 10.640 m ² Baustoff-Drive-In, max. 5.730 m ² Gartencenter, max. 700 m ² Randsortiment)	angepasst

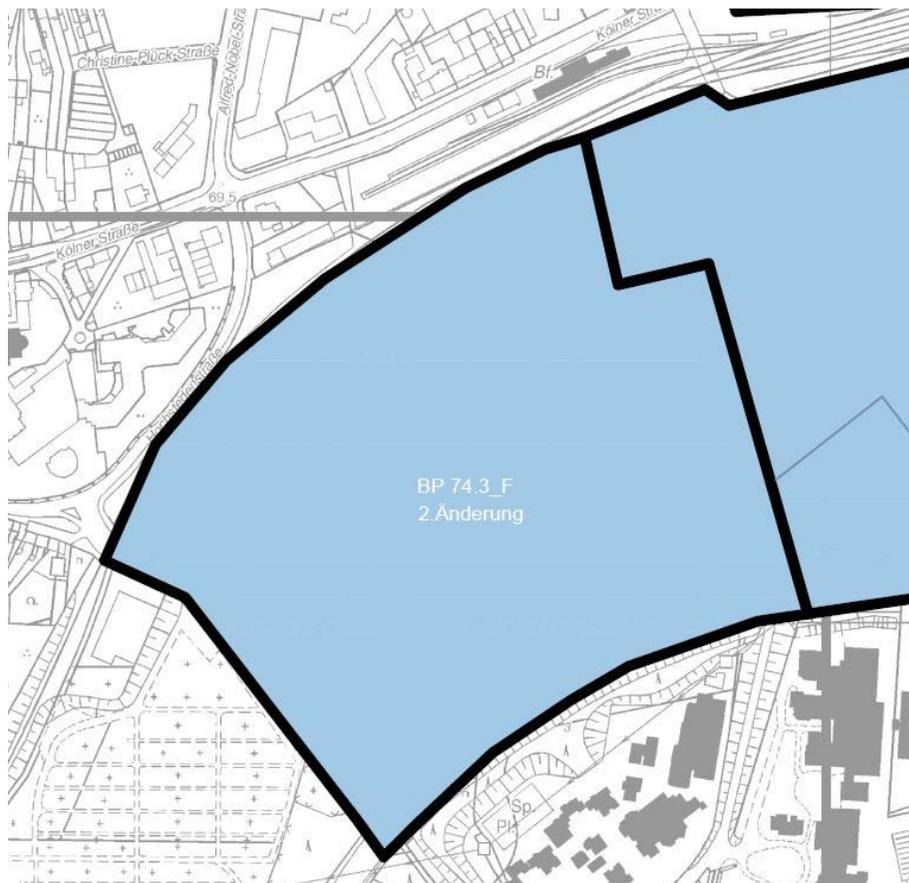


Standort 4, Östliche Europaallee: Profil

Profil Standort 4	
Flächengröße	Ca. 350.000 m ²
vornehmliche Nutzung	Großflächiger Einzelhandel (Porta, SB Möbel Boss, Blumen Risse, Bauhaus), des Weiteren gemischt gewerbliche Struktur (Logistik, Handwerk, Hotellerie, Großhandel u.a.)
Ausweisung Regionalplanung	ASB-Ausweisung umfasst nur die Standorte von Porta und Bauhaus und die davon südlich liegenden Grundstücke
Planungsrecht	Differenzierte SO-Festsetzungen für Möbel und Bau- und Gartenmarkt, darüber hinaus GE mit verschiedenen Nutzungs- und Sortimentsausschlüssen
EH-Betriebe	10
Gesamt VKF	ca. 72.000 m ²
EH-Zentrenrelevanz	gering, vornehmlich Bau- und Gartenbedarf und Möbel
Vergnügungsstätten	eine Spielhalle
Übereinstimmung von Nutzung und Regionalplan/ Planungsrecht	Großflächige Einzelhandelsbetriebe befinden sich innerhalb der ASB-Ausweisung, Blumen Risse (großflächig) befindet sich im GE, ansonsten kompatibel
Städtebauliche Zielstellung/ Planungsanlass	Sicherung der Handelsfunktion mit regionaler Bedeutung im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente, zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklungen auszuschließen, Festsetzung eines Sondergebiets für Blumen Risse sowie Anpassung der Festsetzungen für die geplante Erweiterung der Möbelanbieter Porta und SB Möbel Boss



Standort 5, Ernst-Heinrich-Geist-Str.: Bebauungsplanübersicht





Standort 5, Ernst-Heinrich-Geist-Str.: Art der Nutzung



Art der Nutzung, BauNVO	Festsetzung
GE, 1977	-



Standort 5, Ernst-Heinrich-Geist-Str.: Nutzungsstruktur

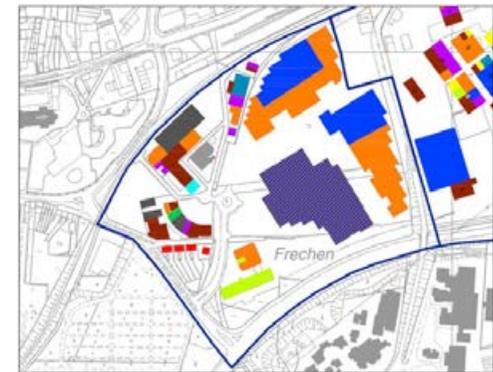




Standort 5, Ernst-Heinrich-Geist-Straße: Nutzungsstruktur

Im GE, BP 74.3 2. Änderung (1)

- Östlicher Bereich durch drei große Baukörper geprägt, zwei davon in gewerblicher Nutzung, einer (ehemalige Max Bahr-Fläche) wird derzeit als Lager genutzt
- Westlicher und südlicher Bereich durch kleinteiligere Bebauung geprägt, Gemengelage: Wohnen, Einzelhandel (nicht großflächig), sonstiges Gewerbe und vermehrt freizeitauffine Nutzungen (Lasertag, Tanzschule, Fitnessstudio)
- Einzelhandelsfunktion insgesamt abnehmend: Nach Max Bahr hat auch Trinkgut geschlossen





Standort 5, Ernst-Heinrich-Geist-Straße : Planungsrecht vs. Nutzungsstruktur

BP	Art der Nutzung, BauNVO	Festsetzung	Nutzungsstruktur
BP 74_3 F, 2. Änderung	GE	-	angepasst

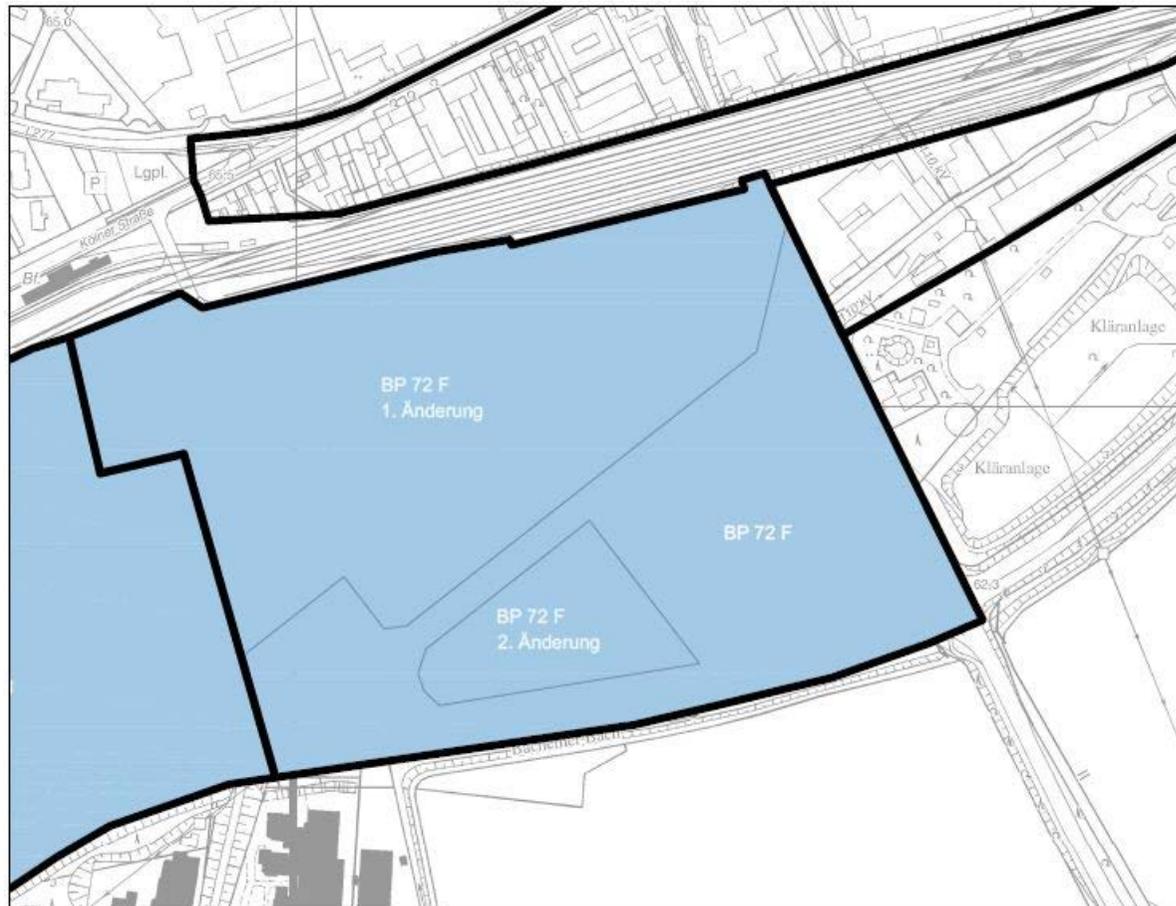


Standort 5, Ernst-Heinrich-Geist-Straße : Profil

Profil Standort 5	
Flächengröße	ca. 126.000 m ²
vornehmliche Nutzung	gemischte Gewerbenutzungen, westlich Gemengelage, kleinflächiger Einzelhandel (Einzelhandelsfunktion abnehmend), zunehmend freizeitaффine Nutzungen
Ausweisung Regionalplanung	ASB
Planungsrecht	GE
EH-Betriebe	4
Gesamt VKF	Ca. 1.800
EH-Zentrenrelevanz	gering, vornehmlich Einrichtungsbedarf
Vergnügungsstätten	keine
Übereinstimmung von Nutzung und Regionalplan/ Planungsrecht	die Nutzungen sind mit den Darstellungen der Regionalplanung und des BP kompatibel
Städtebauliche Zielstellung/ Planungsanlass	im Bereich der Ringlokhallen: Standortprofilierung hinsichtlich freizeitaффiner Nutzungen, ggf. Ergänzung durch Showrooms, für ehemaligen Max-Bahr-Standort ggf. Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel zu prüfen unter der Prämisse: Keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche



Standort 6, Doktor-Gottfried-Cremer-Allee: Bebauungsplanübersicht





Standort 6, Doktor-Gottfried-Cremer-Allee: Art der Nutzung



Art der Nutzung, BauNVO	Festsetzung
GE ¹ , 1990	<ul style="list-style-type: none"> Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel gem. „Frechener Sortimentsliste“, Ausnahme für Verkaufsflächen von Handwerks-, Dienstleistungs- und Produktionsunternehmen, sofern Verkaufsflächen der Größe nach dem restlichen Betrieb wesentlich untergeordnet sind
GE ² , 1990	<ul style="list-style-type: none"> siehe GE¹ weitere Ausnahme gem. 1. Änderung: Zulässigkeit von Betrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel
SO ¹ u. SO ² , 1990	<ul style="list-style-type: none"> Gartencenter (max. 5.000 m² VK), max. 750 m² Randsortiment: zentrenrelevantes Randsortiment muss dem Kernsortiment sachlich zugeordnet sein Bürofachmarkt (max. 1.200 m² VK), max. 400 m² VK Randsortiment aus den Warengruppen Papier-, Büro- und Schreibwaren und Elektrowaren/Leuchten Fachmarkt für Autoteile/-Zubehör (max. 1.200 m² VK), kein Randsortiment zulässig Teppich- und Tapetenfachmarkt (max. 1.200 m² VK), kein Randsortiment zulässig
SO ³ , 1990	<ul style="list-style-type: none"> Fachmarkt für Karnevalsbedarf gem. 2. Änderung mit max. 6.500 m² VK, Randsortiment muss dem Kernsortiment sachlich zugeordnet sein, max. 5 % der gesamten VK



Standort 6, Doktor-Gottfried-Cremer-Allee: Nutzungsstruktur



Lidl

Deiters

Dehner Gartencenter



Standort 6, Doktor-Gottfried-Cremer-Allee: Nutzungsstruktur

In den Gewerbegebieten

- Mischung von gewerblichen Nutzungen (z.B. Kfz-Werkstatt, Großhandel), Büronutzungen und Einzelhandelsbetrieben (z.B. „Modell- und Spielwaren Plüth“, Bekleidungsgeschäft „MSP Safety“)
- Lebensmitteldiscounter (Lidl) im südlichen Bereich

SO¹

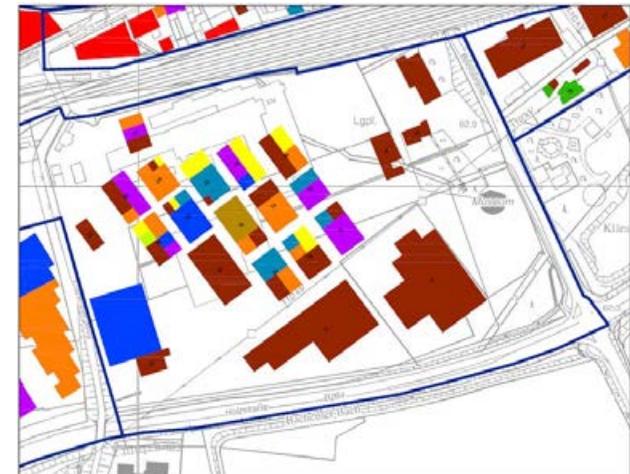
- Deiters Logistikhalle, zusätzlich Lagerverkauf durch Krott GmbH

SO²

- Dehner Gartencenter

SO³ (2. Änderung BP 72F)

- Fachmarkt für Karnevalsbedarf (Deiters)





Standort 6, Doktor-Gottfried-Cremer-Allee: Planungsrecht vs. Nutzungsstruktur

BP	Art der Nutzung, BauNVO	Festsetzung	Nutzungsstruktur
BP 72F, 1. Änderung	GE ¹	<ul style="list-style-type: none"> Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel gem. „Frechener Sortimentsliste“, Ausnahme für Verkaufsflächen von Handwerks-, Dienstleistungs- und Produktionsunternehmen, sofern Verkaufsflächen der Größe nach dem restlichen Betrieb wesentlich untergeordnet sind 	Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten wie bspw. Spielwaren und Bekleidung vorhanden trotz Ausschluss im Bebauungsplan, im Übrigen angepasst
BP 72F, 1. Änderung	GE ²	<ul style="list-style-type: none"> Siehe GE¹ weitere Ausnahme gem. 1. Änderung: Zulässigkeit von Betrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmitteln 	angepasst
BP 72F, 2. Änderung	SO ¹ und SO ²	<ul style="list-style-type: none"> Gartencenter (max. 5.000 m² VK), max. 750 m² Randsortiment: zentrenrelevantes Randsortiment muss dem Kernsortiment sachlich zugeordnet sein Bürofachmarkt (max. 1.200 m² VK), max. 400 m² VK Randsortiment aus den Warengruppen Papier-, Büro- und Schreibwaren und Elektrowaren/Leuchten Fachmarkt für Autoteile/-Zubehör (max. 1.200 m² VK), kein Randsortiment zulässig Teppich- und Tapetenfachmarkt (max. 1.200 m² VK), kein Randsortiment zulässig 	Von den in SO ¹ und SO ² möglichen Einzelhandelsbetrieben ist nur das Gartencenter Dehner (SO ²) ansässig, in SO ¹ Logistik anstelle von Einzelhandel
BP 72F, 2. Änderung	SO ³	<ul style="list-style-type: none"> Fachmarkt für Karnevalsbedarf gem. 2. Änderung mit max. 6.500 m² VK, Randsortiment muss dem Kernsortiment sachlich zugeordnet sein (max. 5 % der gesamten VK) 	Angepasst nach Festsetzungen im Bebauungsplan, gem. aktueller Rechtsprechung und Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist Karnevalsbedarf zentrenrelevant

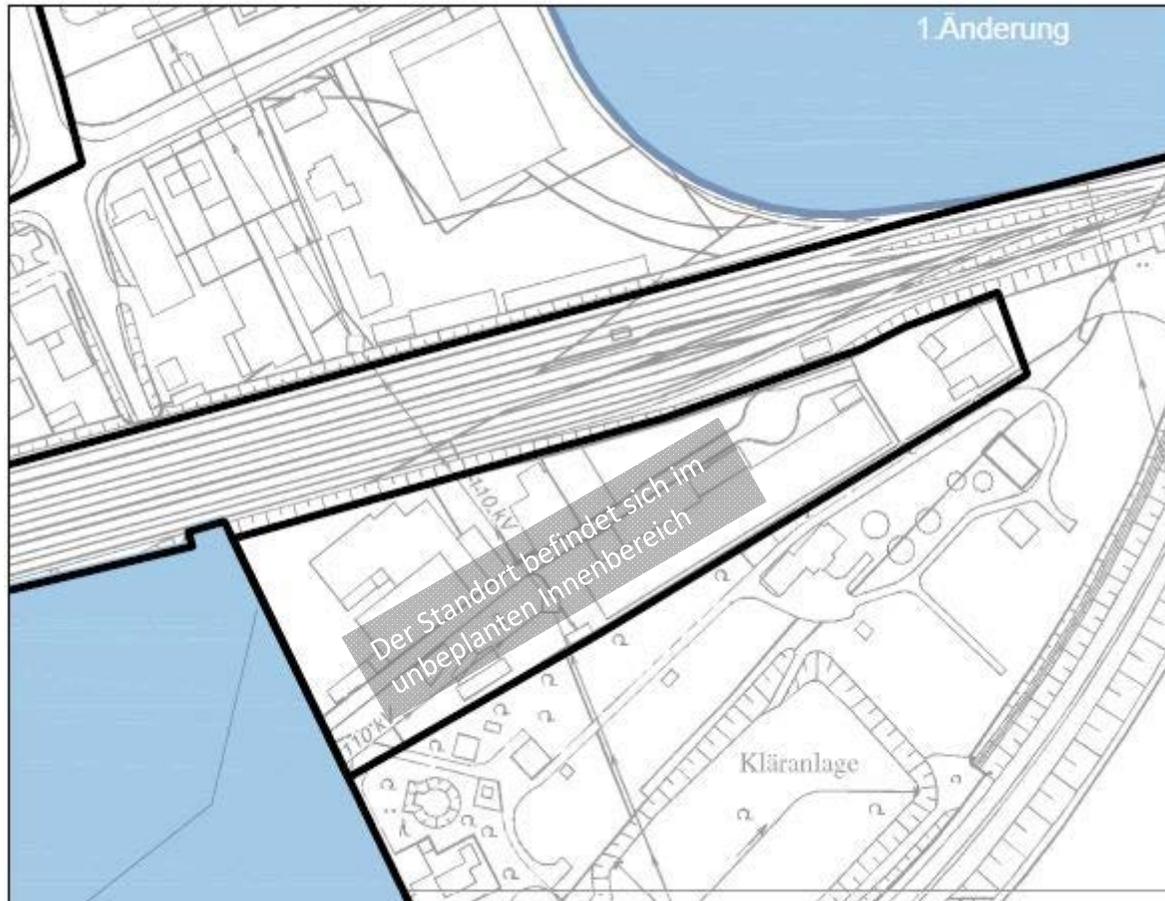


Standort 6, Doktor-Gottfried-Cremer-Allee: Profil

Profil Standort 6	
Flächengröße	ca. 145.000 m ²
vornehmliche Nutzung	Nebeneinander von Büronutzungen und gewerblichen Nutzungen, kleinflächiger Einzelhandel in den Gewerbegebieten, südlicher Bereich (Sondergebiete) durch großflächigen Einzelhandel geprägt
Ausweisung Regionalplanung	ASB
Planungsrecht	GE, SO, (Gemeinbedarfsfläche)
EH-Betriebe	11
Gesamt VKF	Ca. 8.000 m ²
EH-Zentrenrelevanz	Magnetbetriebe mit nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ansässig
Vergnügungsstätten	keine
Übereinstimmung von Nutzung und Regionalplan/ Planungsrecht	die Nutzungen sind mit den Darstellungen der Regionalplanung kompatibel, Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in GE ¹ und SO ¹
Städtebauliche Zielstellung/ Planungsanlass	kein Planungsanlass

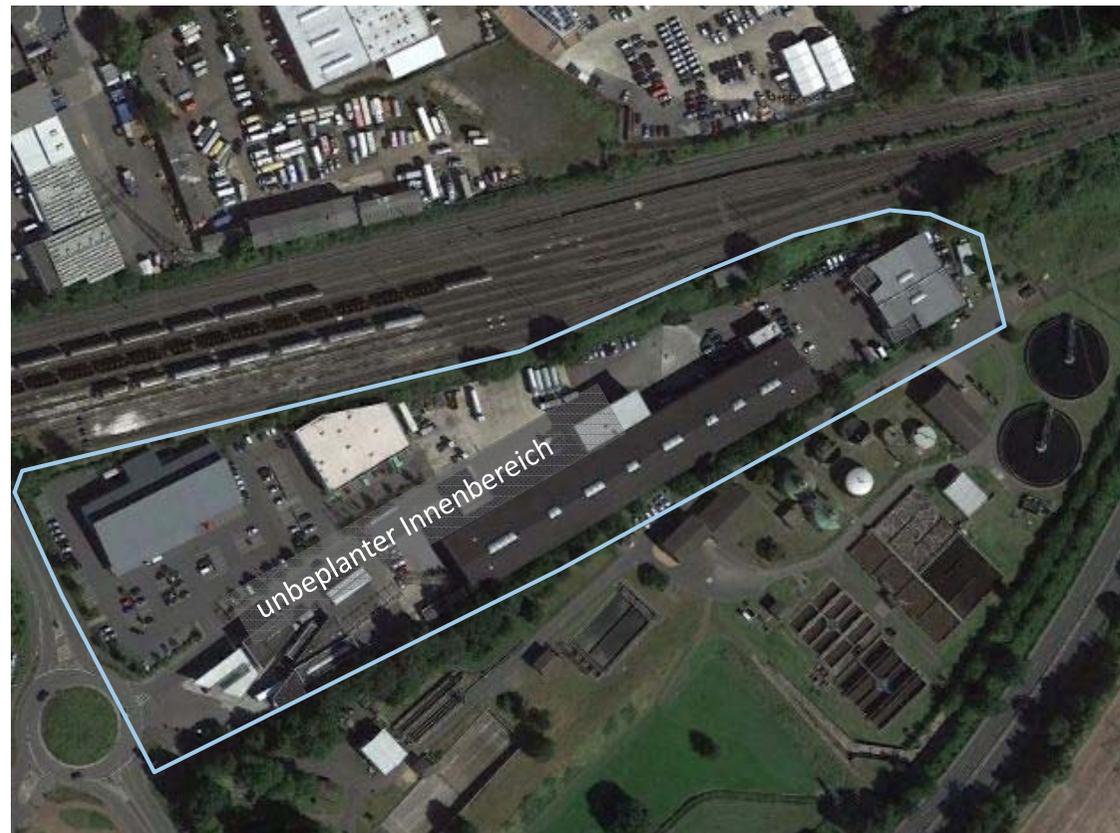


Standort 7, Bonnstraße: Bebauungsplanübersicht





Standort 7, Bonnstraße: Art der Nutzung





Standort 7, Bonnstraße: Nutzungsstruktur





Standort 7, Bonnstraße: Nutzungsstruktur

- Lebensmitteldiscounter (Aldi Süd) sowie Getränkemarkt auf der Nordseite der Bonnstraße
- Tankstelle und Heizölhändler im südlichen Bereich; zusätzlich Großhändler für Flachglas sowie Dienstleistungsunternehmen/ Büronutzungen





Standort 7, Bonnstraße: Planungsrecht vs. Nutzungsstruktur

BP	Art der Nutzung, BauNVO	Festsetzung	Nutzungsstruktur
----	----------------------------	-------------	------------------

Zulässigkeit orientiert sich an § 34 BauGB „Eigenart der näheren Umgebung“

Lebensmitteldiscounter und Getränkemarkt fügen sich hinsichtlich ihrer Nutzungsart nicht in die nähere Umgebung ein, großflächiger Einzelhandel als „Vorbild“ nicht vorhanden (trennende Wirkung der Bonnstraße) → Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zum Ausschluss von großflächigem Einzelhandel insgesamt sowie zudem von nicht großflächigem Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten



Standort 7, Bonnstraße: Profil

Profil Standort 7	
Flächengröße	ca. 22.000 m ²
vornehmliche Nutzung	Lebensmitteldiscounter und Getränkemarkt im nördlichen Bereich; Nebeneinander von Einzelhandel, Dienstleistern und Büronutzungen im südlichen Abschnitt
Ausweisung Regionalplanung	GIB
Planungsrecht	unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB
EH-Betriebe	4
Gesamt VKF	Ca. 1.320 m ²
EH-Zentrenrelevanz	Hohe Nahversorgungsrelevanz
Vergnügungsstätten	keine
Übereinstimmung von Nutzung und Regionalplan/ Planungsrecht	großflächiger Einzelhandel außerhalb des ASB
Städtebauliche Zielstellung/ Planungsanlass	Ausschluss von großflächigem Einzelhandel insgesamt sowie zudem von nicht großflächigem Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten



Abbildungen

Abbildung 1: Verkaufsflächenentwicklung im Einzelhandel 1980 – 2013 (in Mio. qm)	11
Abbildung 2: Lage der Stadt Frechen im Raum und zentralörtliche Gliederung	15
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in Frechen seit 2000 im Vergleich (in %)	17
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung differenziert nach Stadtteilen zwischen 2007 und 2014	17
Abbildung 5: Modellberechnungen der Bevölkerungsentwicklung von 2015 bis 2030 im Vergleich	18
Abbildung 6: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Vergleich von 2000 bis 2014 (2000 = 100%)	19
Abbildung 7: Beschäftigtenstruktur 2014 im Vergleich (in %)	19
Abbildung 8: Pendlerverflechtungen der Stadt Frechen (in %)	20
Abbildung 9: Einzelhandelsausstattung der Stadt Frechen nach Angebotsschwerpunkt (in %)	22
Abbildung 10: Verteilung des Einzelhandels in Frechen nach Stadtteilen (in %)	24
Abbildung 11: Einzugsgebiet des Frechener Einzelhandels	27
Abbildung 12: Kaufkraftbewegungen in Frechen im Überblick	31
Abbildung 13: Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen (in Mio. EUR)	32
Abbildung 14: Wohnorte der befragten Frechener Bürger	41

Abbildung 15: Altersstruktur der Befragten	41
Abbildung 16: Einkaufshäufigkeit der Bürger in Frechen in den Jahren 2000 und 2014	42
Abbildung 17: Einkaufshäufigkeiten der Bürger außerhalb des Stadtgebiets in den Jahren 2000 und 2014	42
Abbildung 18: Verkehrsmittelwahl der Bürger in der Stadt Frechen	43
Abbildung 19: Einkaufsorientierung (in %)	44
Abbildung 20: Einkaufsorientierung bei Lebensmitteln (in %)	45
Abbildung 21: Einkaufsorientierung im Bereich Drogerie-, Parfümerie-, Apothekenartikel (in %)	45
Abbildung 22: Einkaufsorientierung im Bereich Bekleidung (in %)	45
Abbildung 23: Einkaufsorientierung im Bereich Elektrowaren (in %)	46
Abbildung 24: Primäre Einkaufsorientierung nach Sortimenten 2000 und 2014 im Vergleich (in %)	46
Abbildung 25: Bewertung der Einkaufsmöglichkeiten sowie der Verkehrs- und Parkplatzsituation (in %)	47
Abbildung 26: Bewertung der Innenstadt 2000 und 2014 im Vergleich (%-Anteile Sehr gut/gut-Nennungen)	48
Abbildung 27: Beurteilung der Veränderungen in der Frechener Innenstadt (in %)	49
Abbildung 28: Veränderungswünsche der Frechener Bürger für die Innenstadt (in %)	49
Abbildung 29: Gewünschte Maßnahmen zur Aufwertung des Einzelhandels (in %)	49



Abbildung 30: Idealtypische Angebotsstruktur eines Nahversorgungszentrums	52
Abbildung 31: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	56
Abbildung 32: Nutzungsstruktur der Innenstadt untergliedert in Teilabschnitte	59
Abbildung 33: Zentraler Versorgungsbereich Königsdorf	66
Abbildung 34: Lage und Versorgungsfunktion der Lebensmittel-SB-Betriebe in Frechen	78
Abbildung 35: Zentrenhierarchie in Frechen 2015	83
Abbildung 36: Einzelhandelsausstattung zusammengefasst nach Einzelhandelslagen und Zentrenrelevanz der Sortimente (in qm)	84
Abbildung 37: Untersuchungsräume des Einzelhandels in Frechen an dezentralen Standorten und regionalplanerische Darstellung	84

Tabellen

Tabelle 1: Sortimente, Warengruppe und Bedarfe	8
Tabelle 2: Top Ten des deutschen Textileinzelhandels	12
Tabelle 3: Einwohner in Frechen zum 30.09.2014 nach Stadtteilen	15
Tabelle 4: Einwohnerentwicklung der Stadt Frechen 2000 bis 2014	16
Tabelle 5: Einzelhandelsausstattung der Stadt Frechen nach Angebotsschwerpunkt	22
Tabelle 6: Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Stadt Frechen	25
Tabelle 7: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial	27
Tabelle 8: Zentralitätskennziffern nach Warengruppen	29
Tabelle 9: Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen	33
Tabelle 10: Veränderungen der Einzelhandelsausstattung und der betrieblichen Leistungsfähigkeit	34
Tabelle 11: Veränderung der Umsatz/Kaufkraft-Relation seit 2007	36
Tabelle 12: Modellrechnung der Verkaufsflächenpotenziale bis 2025	39
Tabelle 13: Einzelhandelsausstattung des Hauptzentrums Frechen nach Branchen	60
Tabelle 14: Komplementärnutzungen im Hauptzentrum Frechen	61
Tabelle 15: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Innenstadt zur Einstufung als Hauptzentrum	64



Tabelle 16: Einzelhandelsausstattung des Nahversorgungszentrums Königsdorf nach Branchen	68
Tabelle 17: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Königsdorf	68
Tabelle 18 Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Königsdorf zur Einstufung als Nahversorgungszentrum	70
Tabelle 19: Frechener Sortimentsliste	74
Tabelle 20: Bereinigte Verkaufsflächenausstattung in der Frechener Innenstadt	75
Tabelle 21: Versorgungskennzahlen der Lebensmittel-SB-Betriebe in Frechen	77
Tabelle 22: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage Bachem zur Einstufung als Nahversorgungszentrum	87