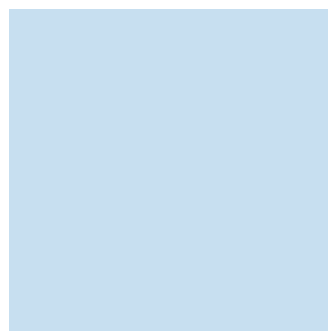




## Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta

Köln, November 2021



**Geschäftsführende  
Gesellschafter:**

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

**Gesellschafter/Seniorpartner:**  
Dr. Paul G. Jansen

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

Neumarkt 49  
50667 Köln

Fon 0221 94072-0  
Fax 0221 94072-18

[info@stadtplanung-dr-jansen.de](mailto:info@stadtplanung-dr-jansen.de)  
[www.stadtplanung-dr-jansen.de](http://www.stadtplanung-dr-jansen.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1	Aufgabenstellung	5
1.2	Methodisches Vorgehen	5
1.3	Bearbeitungsablauf	7
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Rahmenbedingungen</b>	<b>9</b>
2.1	Rechtliche Vorgaben	9
2.1.1	Bauplanungsrecht	9
2.1.2	Landesrecht Nordrhein-Westfalen	9
2.2	Allgemeine Entwicklungstendenzen im Einzelhandel und Onlinehandel	11
2.2.1	Entwicklungen auf der Nachfrageseite	11
2.2.2	Entwicklungen auf der Angebotsseite	12
2.2.3	Auswirkungen auf die Stadtentwicklung	18
2.3	Untersuchungsrelevante Rahmenbedingungen am Standort Lindlar	19
2.3.1	Lage im Raum und regionalplanerische Einstufung	19
2.3.2	Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung	20
2.3.3	Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze	22
<b>3</b>	<b>Einzelhandelsstandort Lindlar</b>	<b>25</b>
3.1	Einzelhandelsausstattung und Leistungsfähigkeit	25
3.2	Verteilung des Einzelhandels im Gemeindegebiet	27
3.3	Struktur und Verteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe	28
3.4	Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Lindlar	28
3.5	Einzugsbereich und Kaufkraft	30
3.6	Zentralität des Lindlarer Einzelhandels und Kaufkraftbewegungen	32
<b>4</b>	<b>Zentrenkonzept für die Gemeinde Lindlar</b>	<b>33</b>
4.1	Grundsätzliche Anmerkungen	33
4.1.1	Zentrenkonzept als räumliches Steuerungsinstrument	33
4.1.2	Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche	34
4.1.3	Bedeutung des Status „Zentraler Versorgungsbereich“	35
4.2	Zentrenhierarchie in Lindlar	36
4.2.1	Ortskern Lindlar	36
4.2.2	Vorschlag zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs	37
4.3	Lindlarer Sortimentsliste	46
<b>5</b>	<b>Nahversorgungssituation</b>	<b>50</b>
<b>6</b>	<b>Sonstige Standorte</b>	<b>55</b>
6.1	Nahversorgungsstrukturen in Frielingsdorf	55
6.2	Standortbereich Industriepark Klause	55

<b>7</b>	<b>Ziele der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung</b>	<b>58</b>
7.1	Übergeordnete Zielsetzungen	58
7.2	Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung	59
7.3	Ansiedlungsleitlinien	59
<b>8</b>	<b>Zusammenfassung der Untersuchung</b>	<b>62</b>

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

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



## 1 Einleitung

### 1.1 Aufgabenstellung

Die ca. 22.000 Einwohner zählende Gemeinde Lindlar liegt im Westen des Oberbergischen Kreises in Nordrhein-Westfalen. Die ländlichen Siedlungsmuster des Bergischen Landes haben auch die Entwicklung der einzelhandelsbezogenen Versorgungsstruktur beeinflusst: Mit Ausnahme des Ortskerns Lindlar sind in den dünn besiedelten Ortschaften nur Nahversorgungsstrukturen zu finden. Die Landesplanung weist der Gemeinde grundzentrale Versorgungsaufgaben zu, sodass Ausstattung und Versorgungsauftrag im Einklang stehen.

Die gemeindliche Einzelhandelsbedeutung wurde im Jahr 2001 im Rahmen einer auf das gesamte Kreisgebiet ausgelegten Einzelhandelsuntersuchung aufgenommen und bewertet. Ein eigenes umfassendes Konzept zur Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels im Gemeindegebiet wurde bislang nicht erstellt. Allerdings hat unser Büro in Vorbereitung eines solchen Konzepts im November 2018 eine Stellungnahme vorgelegt, die sich mit der Situation des Lebensmitteleinzelhandels als Schlüsselsortiment der Nahversorgung im Gemeindegebiet beschäftigte und einen Vorschlag zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs im Ortskern Lindlar unterbreitet hat, der den Handlungsbedarf bei den Lebensmittel-SB-Betrieben im Gemeindegebiet berücksichtigt.

Aus Sicht der Bezirksregierung Köln sollten auch die übrigen Bausteine und ergänzenden Argumentationen eines kommunalen Einzelhandelskonzepts erarbeitet werden, um die damit einhergehenden Bezüge im Rahmen der Erstellung eines Gemeindeentwicklungs- und eines Integrierten Handlungskonzepts für den Ortskern Lindlar aufgreifen zu können. Gleichmaßen können die Ergebnisse bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans genutzt werden.

In einem aktuellen und umfassenden Einzelhandelskonzept soll somit eine Analyse und Prognose notwendiger Daten und Informationen vorgenommen werden, um zukünftig zielgerichtete handelsbezogene und bauleitplanerische Entscheidungen treffen zu können. Die Untersuchung wird damit sowohl der Gemeinde Lindlar als auch Inves-

toren und Betreibern eine aktuelle Positionsbestimmung des Einzelhandels in der Gemeinde aufzeigen. Damit erhält die Gemeinde Lindlar Handlungsempfehlungen für eine städtebaulich ausgerichtete Standortpolitik; der Einzelhandel findet einzelbetrieblich wie auch gemeinschaftlich umzusetzende Vorgaben für eine verbesserte Marktpositionierung, und die Eigentümerschaft kann die künftigen Vermarktungschancen ihrer Immobilien besser einschätzen und nutzen.

Die Erhebung und Bewertung der aktuellen einzelhandelsrelevanten Angebots- und Nachfragedaten ist Voraussetzung aller folgenden Arbeitsschritte. Auf dieser Grundlage werden alle für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen erarbeitet. Dabei finden die zukünftigen ökonomischen Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung ebenso Berücksichtigung wie die städtebauliche Situation der Gemeinde Lindlar.

### 1.2 Methodisches Vorgehen

Im August 2019 hat die Gemeinde Lindlar den Auftrag zur Erstellung des Zentren- und Einzelhandelskonzepts (folgend: Einzelhandelskonzept/EHK) an Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH vergeben. Dieser beinhaltete auch eine vollständige Erfassung der im Gemeindegebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, die im November 2019 durch Mitarbeiter von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH durchgeführt wurde.

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

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

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

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

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

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

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

Für diese Komplementärnutzungen erfolgte eine Zuordnung zu folgenden sieben Gruppierungen:

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



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

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

### 1.3 Bearbeitungsablauf

Nach der Bestandsaufnahme im November 2019 wurden die Ergebnisse sukzessive aufbereitet. Der Zwischenbericht gegenüber der Verwaltung der Gemeinde Lindlar erfolgte im März 2020 Corona-bedingt im Rahmen einer Telefonkonferenz; die Abschlussergebnisse konnten jedoch im Juni 2020 im gleichen Kreis persönlich vorgestellt und gemeinsam diskutiert werden.

Im Juli 2020 erfolgte eine Abstimmung mit Vertretern der Bezirksregierung Köln und der Industrie- und Handelskammer Köln. Die Rückmeldungen wurden aufgenommen und eingearbeitet.

Nach der Konstituierung der politischen Gremien in Folge der Kommunalwahl im September 2020 wurden die wesentlichen Konzeptinhalte in der November-Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Gemeinde Lindlar vorgestellt. Im Anschluss erfolgte die Beteiligung ausgewählter Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit. Deren Anregungen wurden in die vorliegende Fassung integriert; das Konzept wurde den politischen Gremien zur Beschlussfassung übergeben.

Tabelle 1: Sortimente, Warengruppen und Bedarfe

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

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/20

Fristigkeit	Warengruppe	Sortimente		
Überwiegend langfristiger Bedarf	Elektrowaren	Elektrogroßgeräte		
		Elektrokleingeräte		
		Leuchten		
		Unterhaltungselektronik		
		Bild- und Tonträger		
		Computer und Zubehör		
		Telefone		
		Foto		
		Überwiegend langfristiger Bedarf	Möbel, Einrichtung	Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
				Wohnaccessoires
Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör				
Bettwaren, Matratzen				
Matratzen und Lattenroste				
Überwiegend langfristiger Bedarf	Bau-, Gartenbedarf und Autozubehör	Abgepasste Teppiche		
		Möbel (ohne Küchen)		
		Küchen		
		Kunst/Antiquitäten, Bilder(-rahmen)		
		Baumarktsortiment		
		Maschinen, Werkzeuge		
		Baustoffe, Bauelemente		
		Sicht- und Sonnenschutz		
		Gartenartikel und -geräte, Pflanzgefäße		
		Pflanzen, Samen Outdoor		
KFZ-Zubehör				





## 2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

### 2.1 Rechtliche Vorgaben

#### 2.1.1 Bauplanungsrecht

Auf bundesrechtlicher Ebene übernehmen das Baugesetzbuch (BauGB) und die BauNVO eine Steuerungsfunktion bei der kommunalen Standortfindung für Einzelhandelsbetriebe.

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

Für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe (Grenze zzt. bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) wird durch § 11 BauNVO eine spezielle Regelung formuliert. Diese sind in der Regel nur in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) oder in spezifisch ausgewiesenen Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Die Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzepts im Sinne der späteren bauleitplanerischen Umsetzung (= städtebauliches Konzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) ist in verschiedenen obergerichtlichen Entscheidungen hervorgehoben worden. 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 seien, ließen in aller Regel die Feststellung zu, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorten in das städtebauliche Ordnungssystem der jeweiligen Gemeinde funktionsgerecht eingebunden sei.

Die Erstellung eines Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Lindlar empfiehlt sich somit bereits aus den Vorgaben auf Bundesebene.

#### 2.1.2 Landesrecht Nordrhein-Westfalen

In Nordrhein-Westfalen wurde bei der Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten bis zum 31.12.2011 zudem § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) in der Neufassung vom 19.06.2007 herangezogen. Nach dem Auslaufen des LEPro gem. § 38 am

31.12.2011 fehlten zwischenzeitlich abgestimmte landesplanerische Vorgaben zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zusätzlich hat Grundsatz 6 zum Inhalt, dass der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebiets für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> 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 und Onlinehandel**

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

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

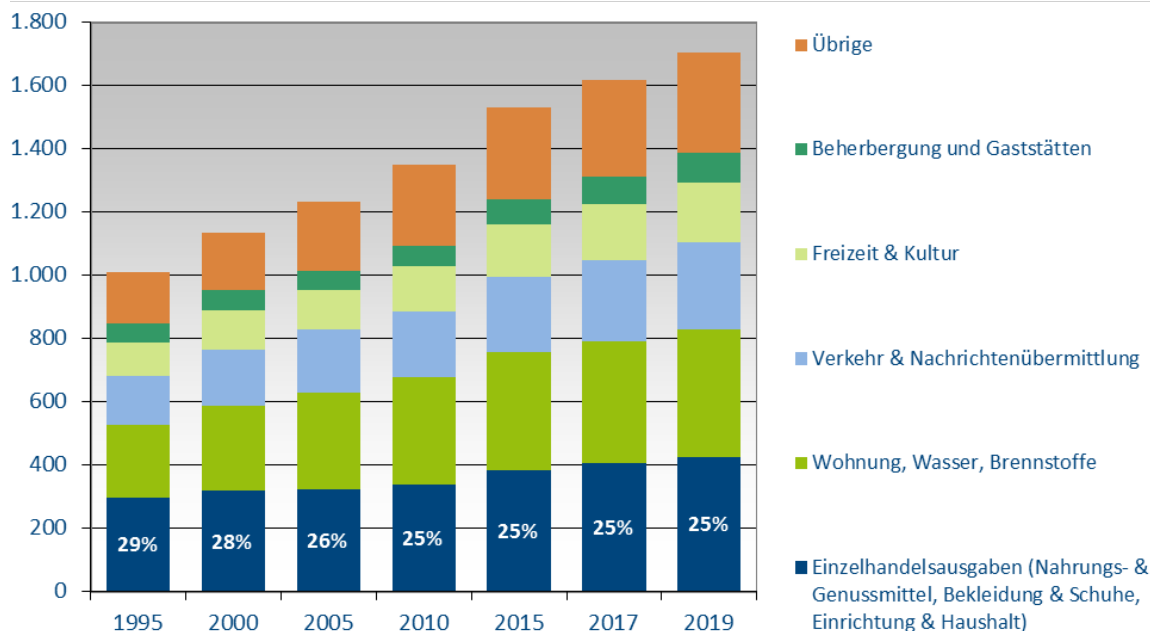
### **2.2.1 Entwicklungen auf der Nachfrageseite**

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

In der Vergangenheit wurden zudem erfolgte und perspektivische Bevölkerungsrückgänge als eher negative Einflussgrößen auf die Einzelhandelstätigkeit angenommen. Für die mittelfristige Bevölkerungsentwicklung erscheinen Prognosen zu einer Fortsetzung der Schrumpfungstendenzen jedoch derzeit überholt. Das Statistische Bundesamt erwartet auf Basis ihrer „14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung“ voraussichtlich mindestens bis 2024/2025 ein Bevölkerungswachstum, vermutet anschließend jedoch eine Trendumkehr.

In der Entwicklung der Konsumausgaben spiegeln sich die demografischen Schrumpfungsprozesse der deutschen Bevölkerung der jüngeren Vergangenheit nicht wider. So steigen die vom Bundesamt für Statistik erhobenen Ausgaben jedes Jahr; seit 1995 ist insgesamt ein Zuwachs von rund 615 Mrd. EUR bzw. rund 60 % (zu jeweiligen Preisen) zu konstatieren. Auch preisbereinigt ist ein Ausgabenzuwachs um rund 35 % zu erkennen. Bemerkenswert allerdings ist, dass die einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteile an den Konsumausgaben in den letzten zehn Jahren stagnieren. Dagegen zeigt sich insbesondere der Bereich „Übrige Ausgaben“ als Wachstumsträger. Hierzu zählen u. a. Gesundheitspflege, Bildungswesen, Körperpflege, persönliche Gebrauchsgegenstände, Dienstleistungen sozialer Einrichtungen sowie Versicherungs- und Finanzdienstleistungen. Tendenziell zunehmend ist zudem die Bedeutung des Bereichs Beherbergung und Gaststätten, jedoch auf einem gegenüber dem Einzelhandel vergleichsweise niedrigen Niveau.

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



Quelle: Statistisches Bundesamt 2019, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

Neben den demografischen Veränderungen sowie den stagnierenden Ausgabenanteilen des privaten Konsums für den Einzelhandel sind es auch sonstige gesellschaftliche Prozesse, die zu einem veränderten Einkaufsverhalten führen. Einerseits ist das Verbraucherverhalten durch eine „Discountorientierung“ geprägt, andererseits werden aber auch Erwartungen an eine Inszenierung der Waren, Emotionalität, Service und Individualität gestellt, die den „hybriden Kunden“ kennzeichnen. Zudem setzt sich konträr zur Discountorientierung auch vermehrt der Trend fort, höhere Preise für qualitativ hochwertige Produkte zu akzeptieren. Dies ist insbesondere im Lebensmittelbereich erkennbar.

Nicht nur in klassischen „Shopping“-Sortimenten wie Bekleidung oder Schuhe, sondern auch im Lebensmittel-Einzelhandel reagieren die Betreiber sowohl von Supermärkten als auch von Discountern mit neuen Betriebs- und Flächenkonzepten, für die eine aufwändige Architektur sowie helle und geräumige Verkaufsflächen charakteristisch sind.

Neben der Preis-Orientierung ist es darüber hinaus auch die Pkw-Affinität der Kunden, die die Flächen- und Standortansprüche des Einzelhandels lange Zeit mitbestimmt haben. Diese Bequemlichkeitsaspekte

unterstützen allerdings auch die wachsende Online-Orientierung im Einkaufsverhalten, das sich durch neue technologische Möglichkeiten immer weiter verändert. Dank digitaler Endgeräte können Konsumenten jederzeit und überall kaufvorbereitende Informationen einholen, aber auch Käufe abschließen – und damit Entscheidungen gegen den stationären Einzelhandel fällen.

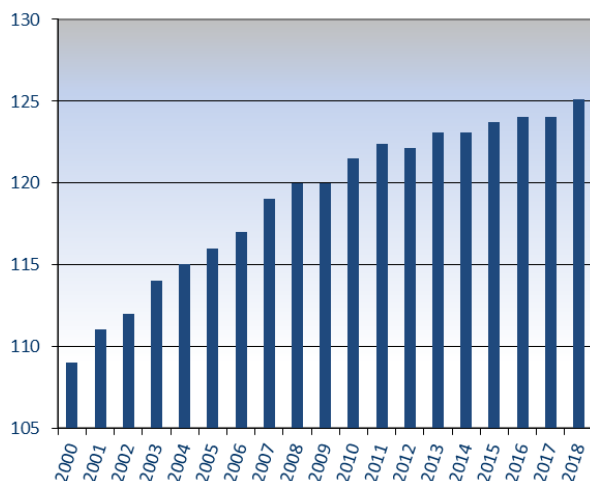
Noch offen ist, wie sich die aktuellen Entwicklungsprozesse einer Reurbanisierung, Klimawandel sowie die damit verbundene Nachhaltigkeitsdiskussion mittel- und langfristig auf die quantitative und qualitative Einzelhandelsentwicklung auswirken.

### 2.2.2 Entwicklungen auf der Angebotsseite

Trotz dieser zunehmenden Bedeutung des Onlinehandels hielt das Verkaufsflächenwachstum des stationären Einzelhandels in Deutschland lange Zeit an. Die durch das Statistische Bundesamt und den Handelsverband Deutschland für das Jahr 2018 ermittelte Gesamtverkaufsfläche von rund 125,1 Mio. m<sup>2</sup> beschreibt zwar gegenüber dem Jahr 2007 ein Wachstum von rund 5 %, allerdings stagniert die Entwicklung in den letzten vier Jahren, während die Steigerungsraten etwa bis zum Jahr 2011 bei rund 1 % p. a. lagen.



Abbildung 2: Verkaufsflächenentwicklung im Einzelhandel 2000 – 2018 (in Mio. m<sup>2</sup>)



Quelle: Datengrundlage handelsdaten.de 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

Gleichzeitig ist für den Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Kfz-Handel, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken) ein wachsender Umsatz zu konstatieren. Ein Einzelhandelsumsatz im Jahr 2019 von rund 543,6 Mrd. EUR beschreibt gegenüber einer Umsatzleistung im Jahr 2017 von etwa 513,3 Mrd. EUR ein Wachstum um rund 6 % (nominal).

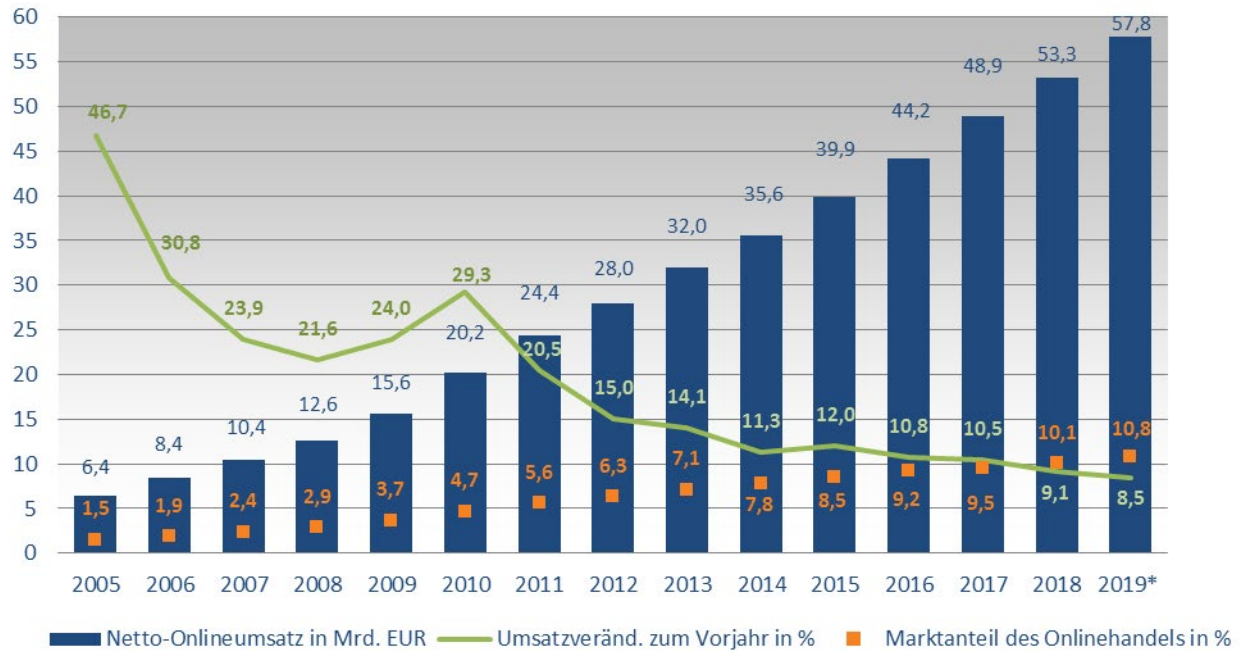
Da in diesen Gesamtumsätzen des deutschen Einzelhandels auch der Onlinehandel enthalten ist, kann der Einfluss der Verkaufsflächenstagnation auf die Verkaufsflächenproduktivität nur unzureichend eingeschätzt werden. Auch wenn für den gesamten stationären Einzelhandel eher Rückgang oder Stagnation angenommen werden kann, versuchen die jeweiligen Marktführer in den meisten Branchen

weiterhin, ihre Flächenleistungen zu steigern und große zusammenhängende Verkaufsflächen zu belegen, um durch eine aufwändigere oder ausgedehntere Warenpräsentation ihre Leistungsfähigkeit gegenüber der digitalen Konkurrenz zu demonstrieren. Beispielsweise bei Elektrowaren zeigen sich in Folge der dynamischen Marktprozesse jedoch auch bereits veränderte Flächennachfragen der Betreiber. Gerade für die im Branchenvergleich größten Anbieter ist eine Reduzierung der Filialgrößen hinsichtlich der Verkaufsfläche erkennbar.

Viele ehemals ausschließlich stationär agierenden Händler erweitern ihre Vertriebskanäle, während der umgekehrte Weg der Onlinehändler in eigene stationäre Shops derzeit noch auf wenige Standorte, meist in Großstädten, begrenzt bleibt. Diese zunehmenden Verflechtungen zwischen stationärem und digitalem Umsatz beeinträchtigen auch die Belastbarkeit von Aussagen zu den aktuellen Marktpositionen und zur Entwicklung der jeweiligen Sparte – insbesondere dann, wenn diese Daten für Branchen und gegliedert nach Teilräumen gewünscht werden.

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

Abbildung 3: Nettoumsatz, Marktanteil und jährliche Entwicklung des Onlinehandels



Anm.: \*Prognose

Quelle: Handelsverband Deutschland 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

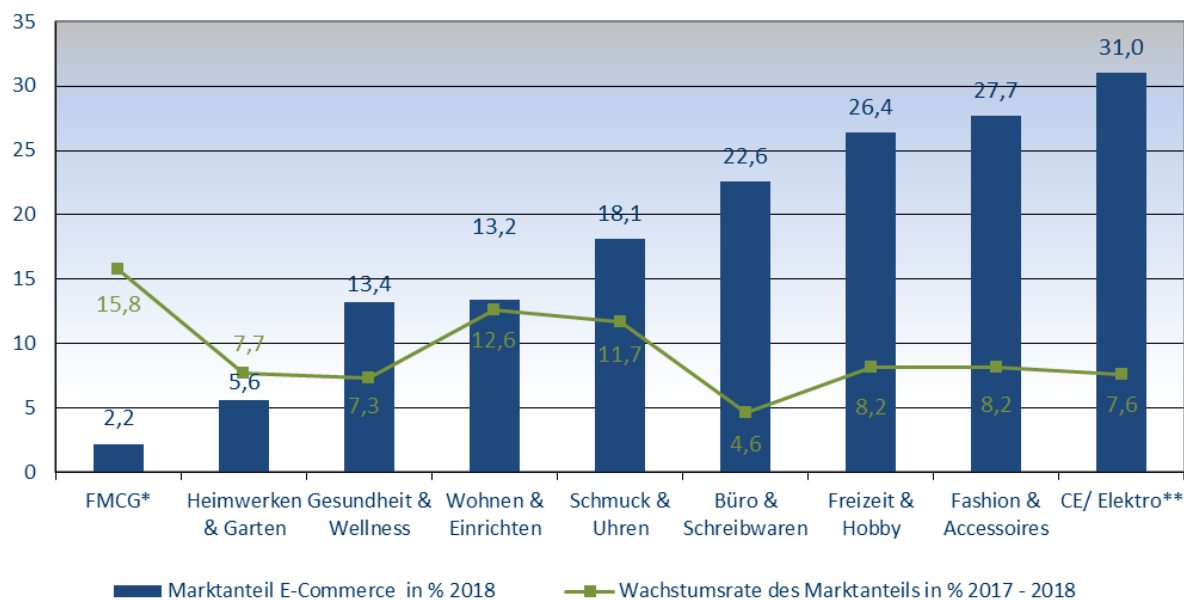
Der Wettbewerbsdruck durch den Onlinehandel variiert dabei zwischen den Branchen (vgl. Abbildung 4).

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass andere Institute (z. B. Handelsverband Deutschland, Gesellschaft für Konsumforschung) teilweise abweichende Daten veröffentlichen, als in Abbildung 4 vom Handelsverband Deutschland zitiert. Unterschiedliche Zuordnungen von Sortimenten zu Branchen, fehlende Differenzierungen von Unternehmensangaben im Hinblick auf die Umsatzbedeutung der genutzten Vertriebswege usw. lassen es daher sinnvoll erscheinen, eher Tendenzen als verbindliche Aussagen bei der sich nachfolgend anschließenden branchenbezogenen Betrachtung aufzuzeigen. Die Einteilung der Branchen folgt der in Kapitel 1.2 erläuterten Methodik.





Abbildung 4: Marktanteile und Wachstumsrate des Onlinehandels nach Branchen



\* Anm.: = schnell drehende Produkte (Fast Moving Consumer Goods), hierzu gehören Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Drogeriewaren; \*\*Anm.: CE = Unterhaltungselektronik (Consumer Electronics)  
Quelle: Handelsverband Deutschland 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

### Nahrungs- und Genussmittel

Ein Großteil der Einzelhandelsumsätze ist der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen, die durch eine häufige Bedarfsdeckung geprägt wird. Marktbestimmend war in den letzten Jahrzehnten das expansive Verhalten der Lebensmittel-discounter, deren Standortwahlverhalten oftmals einer städtebaulich integrierten und wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung entgegenstand. Aktuell stagnieren die Marktanteile der Lebensmittel-discounter jedoch. Moderne und attraktive Betriebskonzepte der Supermärkte sowie eine vermehrte Fokussierung der Gesellschaft auf Frische, Gesundheit, Nachhaltigkeit, Fair Trade etc. begründen ihrerseits Bedeutungsgewinne. Für beide Betriebstypen gilt: die Anpassung der Verkaufskonzepte führt zu einem steigenden Flächenanspruch. Ansiedlungsplanungen unterhalb der städtebaurechtlich fixierten Großflächigkeit von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind heute seltene Ausnahmen und erfolgen nahezu ausschließlich in dicht besiedelten Räumen.

Aufgrund der Verderblichkeit der Produkte und der häufigen Bedarfsdeckung ist die Lebensmittel-Branche bislang nur durch geringe Marktanteile des Onlinehandels gekennzeichnet, nach Angaben des

Handelsverbands Deutschland rund 1% im Jahr 2018. Jedoch unterstützt durch Innovationen im Bereich der Zustellung und der Warensystematik wird die Branche gleichzeitig durch das höchste jährliche Wachstum des Onlinehandels zwischen 2015 und 2018 geprägt (rund 20%).

### Gesundheit und Körperpflege

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

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

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

#### **Blumen und Zoobedarf**

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

#### **Bücher, Schreibwaren, Büro**

Auch in der Warengruppe Bücher, Schreibwaren, Büro ist eine Reduzierung der Fachgeschäfte bei einer gleichzeitig zunehmenden Filialisierung deutlich zu erkennen. In vielen Kommunen hat sich beispielsweise der Facheinzelhandel mit Büchern zurückgezogen, während die marktprägenden filialisierten Anbieter wie Mayersche Buchhandlung oder Weltbild Anforderungen an Standorte und Einzugsgebiete formulieren, die insbesondere durch kleinere Kommunen nicht erfüllt werden können. Zudem zeigte sich im Buchhandel der E-Commerce von Beginn an wettbewerbsrelevant; derzeit liegt der Marktanteil nach HDE bei rund 27,5 %. Mit einer Wachstumsrate von nur ca. 3,5 % des Marktanteils zwischen 2016 und 2018 ergibt sich jedoch eine deutliche Abnahme der Entwicklungsdynamik.

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

#### **Bekleidung, Schuhe, Schmuck**

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

Die Tendenz, dass Shopping-Center vermehrt auf innerstädtische Standorte abzielen und die „grüne Wiese“ an Attraktivität verliert, hat direkten Einfluss auf die Standortsituation der Anbieter in der Warengruppe Bekleidung/Schuhe/Schmuck. Diese bil-





det üblicherweise auch den Angebotsschwerpunkt eines Shopping-Centers, sodass dezentrale Ansiedlungen solcher Center direkt und primär in Wettbewerb mit den Haupteinkaufslagen einer Stadt getreten sind. Während dieser Wettbewerbsdruck vielerorts nachlässt, nimmt die Marktbedeutung des Onlinehandels weiter zu. Marktanteile von rund 28 % bei Fashion und Accessoires sowie rund 18 % bei Uhren und Schmuck, ergänzt durch Wachstumsraten des Marktanteils von 8 % bzw. 12 % im Jahr 2018, unterstreichen eine gleichermaßen hohe wie ansteigende städtebauliche Relevanz des Onlinehandels.

### **Sport, Spiel, Freizeit**

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

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

### **Elektrowaren**

Eine umfassende Produktpalette von Elektrowaren wird in der Regel durch die Elektrofachmärkte (Saturn, Media Markt, Medimax etc.) vorgehalten. Diese galten – und gelten grundsätzlich immer noch – als Magnetbetriebe, sodass in der Einzelhandelssteuerung das Ziel verfolgt wurde, innerstädtische Standorte mit Elektrofachmärkten zu belegen. U. a.

unter Einfluss der besonders starken Marktposition des Onlinehandels hat sich das Expansionsverhalten der marktführenden Betreiber jedoch in den vergangenen Jahren verändert. Das Standortnetz wurde in der Tendenz verkleinert, die Verkaufsfläche reduziert, sodass sich insgesamt eine Bedeutungsabnahme des stationären Einzelhandels mit Elektrowaren ergab.

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

### **Möbel/Einrichtung**

Die Warengruppe Möbel/Einrichtung wird sowohl durch das klassische Möbel-/Küchensortiment als auch durch ergänzende einrichtungsaffine Produkte gebildet. Während letztere (u. a. Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Heimtextilien) in der Regel primär auf städtebaulich integrierte Lagen gelenkt werden, sind Möbelhäuser zumeist an Pkw-orientierten Standorten außerhalb zentraler Lagen zu finden. Für diese Möbelhäuser zeigen sich fortsetzende Konzentrationsprozesse, die durch Verkaufsflächengrößen von mehr als 40.000 m<sup>2</sup>, einer Marktbeherrschung weniger großer Anbieter und die Aufgabe inhabergeführter (ehemals „großer“) Möbelvollsortimenter auch mit 15.000 bis 25.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gekennzeichnet sind. Durch den Betriebstyp des „Möbelpalasts“ (Möbelhäuser mit einer Verkaufsfläche von mehr als 25.000 m<sup>2</sup>) werden, ebenso wie durch den Betreiber des Einrichtungshauses IKEA, jedoch nicht nur kleinere Möbeleinzelhändler unter Wettbewerbsdruck gesetzt. Vielmehr führen diese „Möbelpaläste“ auch Randsortimentsverkaufsflächen in der Größe mehrerer Fachmärkte, die zudem mit den Anbietern von Leuchten, Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik usw. in Wettbewerb treten.

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

### **Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör**

Ähnlich wie das Möbelsortiment wird auch das Angebot mit Bau- und Gartenbedarf primär in großflächigen Fachmärkten außerhalb von städtebaulich integrierten Lagen angeboten. Teilweise, durch die Ergänzung mit Baustoffen, wird die Einzelhandelsfunktion mit einem primär gewerblich orientierten Angebot verknüpft. Auch in diesem Segment ist ein erhöhter Verkaufsflächenbedarf der Betreiber zu erkennen; die Marktführer belegen teilweise Flächen mit mehr als 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Bedeutung des E-Commerce ist für Bau-/Gartenbedarf mit einem Marktanteil von fast 6 % bislang noch vergleichsweise gering. Eine Marktanteil-Wachstumsrate von ca. 8 % im vergangenen Jahr kennzeichnet jedoch auch hier eine nachholende Entwicklung.

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

### **2.2.3 Auswirkungen auf die Stadtentwicklung**

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

Die erfolgte Ausweitung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an nicht-integrierten Standorten hat wichtige Magnetbetriebe aus den Zentren abgezogen und die dynamische Entwicklung des Onlinehandels zu weiteren Kaufkraftverlagerungen geführt. Insbesondere in Innenstädten haben die Warenhäuser und der Fachhandel als Leitbetriebe an Bedeutung eingebüßt. Die lang anhaltende Tendenz zu einer weiteren Filialisierung ist allerdings ungebrochen; insbesondere internationale Ketten drängen in Groß- und Mittelstädte. Allerdings reduziert sich die Präsenz in Form der Zahl der Filialen in attraktiven Innenstadtlagen.

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

Neben der Vitalität der Innenstädte ist auch der Erhalt eines funktionsfähigen Nahversorgungsnetzes von Bedeutung. Diesbezüglich ist die Situation in vielen Kommunen beeinflusst durch die Standortpolitik der Lebensmittel-SB-Betriebe. Leistungsfähige Lebensmittelanbieter fragen heute kaum mehr Standorte mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, sondern oftmals mit mehr als 1.200 oder 1.400 m<sup>2</sup> nach. In vielen kleineren Zentren konnten und können diese Flächenansprüche nicht erfüllt werden, sodass Lebensmittelmagnetbetriebe geschlossen wurden mit der Folge, die Funktionsfähigkeit ganzer Zentren zu gefährden. Der Verlust des Lebensmittelmagnetbetriebs setzt i. d. R. einen Trading-down-Prozess in Gang, in dessen Verlauf weitere Geschäfte aufgrund fehlender Laufkundschaft schließen müssen.



Diese Entwicklung wird verstärkt, wenn sich auch andere Infrastruktureinrichtungen, z. B. Poststellen oder Bankfilialen, aus den (ehemaligen) Versorgungsschwerpunkten zurückziehen.

Auch für viele Stadtteil- bzw. Nebenzentren ergibt sich die Gefahr eines zunehmenden Bedeutungsrückgangs, wenn nicht Einzelhandelsausstattung oder Identifikationspotenziale über Historie bzw. Städtebau zur Profilierung und Abgrenzung gegenüber Nahversorgungszentren genutzt werden können.

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

Diese übergeordneten Entwicklungen nehmen auch auf das Einzelhandelsgefüge der Gemeinde Lindlar Einfluss. Eine konsequente, gesamtgemeindliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ist weiterhin notwendig, um dem möglichen Bedeutungsverlust gewachsener Zentren und der wohnungsnahen Versorgung entgegenzuwirken.

## **2.3 Untersuchungsrelevante Rahmenbedingungen am Standort Lindlar**

### **2.3.1 Lage im Raum und regionalplanerische Einstufung**

Die Gemeinde Lindlar liegt im Regierungsbezirk Köln und ist Teil des westlichen, der Rheinschiene zugewandten Bereichs des Oberbergischen Kreises. Im Landesentwicklungsplan ist die Gemeinde als Grundzentrum eingestuft und soll für ihre Einwohner eine Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs bereitstellen. Nachbargemeinden und -städte sind Wipperfürth, Marienheide, Gummersbach und Engelskirchen im Oberbergischen Kreis sowie Kürten und Overath im Rheinisch-Bergischen Kreis (Abbildung 5). Die Kreisstadt Gummersbach liegt ca. 18 km von Lindlar entfernt, die ebenfalls als

Mittelzentrum eingestufte Stadt Bergisch Gladbach ca. 22 km und die Innenstädte der Oberzentren Köln und Bonn ca. 35 km bzw. ca. 45 km.

Geologisch gehört das Gemeindegebiet zum nördlichen rechtsrheinischen Schiefergebirge und bildet einen Übergang zwischen der Talebene des Rheins und dem sauerländischen Bergland. Lindlar liegt innerhalb der Mittelgebirgsregion Bergisches Land bzw. in deren Teilregion Oberbergisches Land, die durch häufigen Niederschlag und wenig ertragreiche Böden gekennzeichnet ist und ursprünglich gänzlich bewaldet war.

Landschaftlich und strukturell prägend für das Gemeindegebiet sind die Flusstäler und Höhen. Das Gemeindegebiet wird von Südwesten nach Nordosten in der Länge durch zwei Täler gegliedert, die Lindlarer Sülz und der Lennefer Bach. Die zwei Hauptverkehrsachsen L 299 und L 284 passen sich den topographischen Gegebenheiten an.

Charakteristisch für die Gemeinde Lindlar ist eine dezentrale Siedlungsstruktur. Neben dem Hauptort bilden die fünf Kirchdörfer Frielingsdorf, Linde, Hohkeppel, Schmitzhöhe und Kapellensüng/Hartegasse die Siedlungsschwerpunkte. Abseits sind es die Streusiedlungen, die die Siedlungsstruktur und das Landschaftsbild prägen. Sie bilden die für das Bergische Land typische Form des Weilers, der sich vom Einzelhof zum Dorfgebilde wandelt. Insgesamt ist das Gemeindegebiet mit 249 Einwohnern pro m<sup>2</sup> (Stand 31.12.2018) relativ dünn besiedelt.

### **Anbindung**

An das Autobahnnetz ist Lindlar über die AS Overath-Untereschbach und AS Engelskirchen der Bundesautobahn A 4 (Köln – Olpe) angeschlossen. Im Gemeindegebiet selbst verlaufen Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen. Wichtige Landesstraßen sind die L 284 und L 299, die eine Verbindung zur Autobahn herstellen.

Eine direkte Anbindung an das Schienennetz besteht nicht und erfolgt über die Nachbarkommune Engelskirchen; der DB-Haltepunkt Engelskirchen ist vom Ortszentrum Lindlar in ca. 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Alternativ führen die Buslinien 331 oder 332 zum Bahnhof Engelskirchen, von dem die RB 25 zum Kölner Hauptbahnhof fährt. Von

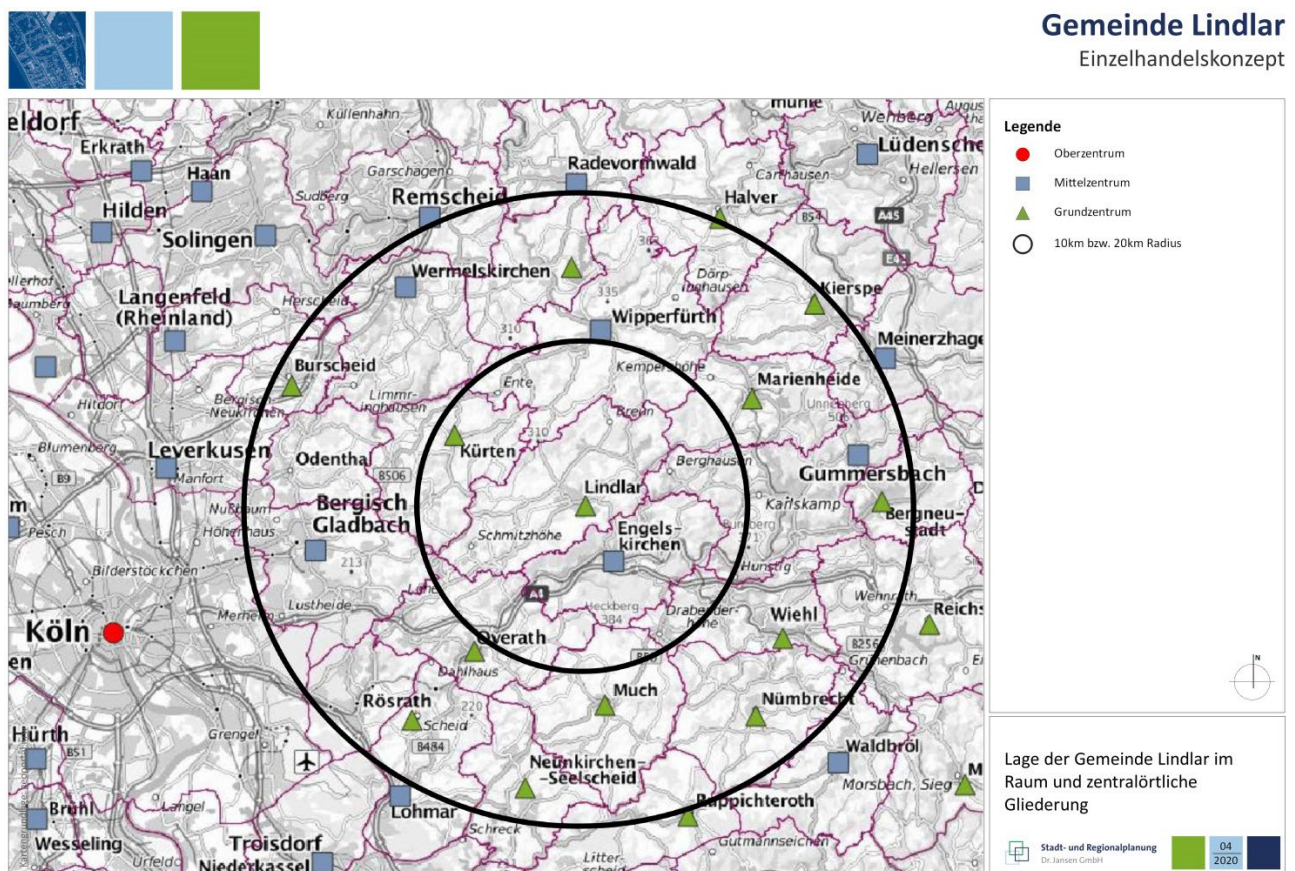
montags bis freitags unterstützt ein 30-Minuten-Takt auch das berufs- und ausbildungsbedingte Pendeln zwischen den Standorten.

tren Bergisch Gladbach und Gummersbach sind mit dem ÖPNV in rund einer Stunde bzw. rund 45 Minuten erreichbar.

Eine schnelle Busverbindung von Lindlar zum Kölner Hauptbahnhof besteht mit der Linie 421, erfordert aber den Umstieg in Bergisch Gladbach in die SB 40 und dauert ca. 1 Stunde 20 Minuten. Die Mittelzen-

Der nächstgelegene Flughafen Köln-Bonn befindet sich rund 30 km südwestlich der Gemeinde, der Flughafen Düsseldorf ca. 80 km.

Abbildung 5: Lage im Raum



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 2.3.2 Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung

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

Nach Angaben des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) weist die Gemeinde Lindlar zum 31.12.2018 eine Zahl von ca. 21.370 Einwohnern auf. Auf diese Veröffentlichung der amtlichen Statistik wird bei der Bewertung des

Einzelhandels in Lindlar in diesem Gutachten Bezug genommen. Dies ist insbesondere von Bedeutung bei der Berechnung des einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens sowie der Darstellung prognostischer Entwicklungsspielräume.

Für die Skizzierung der Bevölkerungsverteilung in Lindlar wird jedoch auf Daten des städtischen Melderegisters zurückgegriffen, die eine differenzierte Betrachtung der Einwohnerzahlen in den 17 Ortsteilen der Gemeinde Lindlar ermöglicht. Der Diskrepanz zwischen den Zahlen des Melderegisters und





IT.NRW von rund 686 Einwohnern wird im Rahmen dieses Konzepts nicht weiter nachgegangen; bezüglich der Berechnung der Kaufkraft werden die Daten von IT.NRW zugrunde gelegt.

Im Rückblick ist für Lindlar seit dem Jahr 2008 ein Bevölkerungsrückgang um ca. 4 % zu konstatieren. Seit dem Jahr 2013 verzeichnet Lindlar jedoch Wanderungsgewinne, die seitdem zu einer tendenziell positiven Bevölkerungsentwicklung beigetragen haben. Sie werden hauptsächlich durch die vorteilhafte Situation der Gemeinde als Wohnstandort getragen. Die Bevölkerung der Gemeinde ist vergleichsweise jung, und insbesondere Familien ziehen nach Lindlar. So sind (Groß-) Städte mit einer hohen Arbeitsplatzzentralität auch mit dem ÖPNV erreichbar, und das Mieten bzw. der Kauf von Immobilien ist in Lindlar im Vergleich zu diesen Standorten günstig.

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in Lindlar

Jahr	Einwohner	
	Absolut	2008 = 100 %
2008	22.328	100,0 %
2009	22.203	99,4 %
2010	22.074	98,9 %
2011	21.162	94,8 %
2012	21.071	94,4 %
2013	21.038	94,2 %
2014	21.222	95,1 %
2015	21.382	95,7 %
2016	21.375	95,7 %
2017	21.513	96,4 %
2018	21.396	95,7 %

Quelle: Daten IT.NRW, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

Auch der Oberbergische Kreis und beispielsweise die Nachbargemeinde Engelskirchen verzeichnen im Vergleichszeitraum eine negative Bevölkerungsentwicklung, allerdings ebenfalls in Verbindung mit einer positiven Entwicklungstendenz seit dem Jahr 2013/2014. Das Land NRW weist, bezogen auf den Zeitraum 2008 bis 2018, eine ähnliche Entwicklung mit einem Bevölkerungstief im Jahr 2011 auf, konnte aber eine stärkere Zunahme der Einwohnerzahlen verzeichnen und erreicht so für den Zeitraum einen insgesamt ausgeglichenen Saldo (Quelle: IT.NRW).

Die Gemeinde Lindlar hat eigene Szenarien der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung erarbeitet. Für die dem Regionalplan und dem Flächennutzungsplan zugrundeliegenden Berechnung der Wohnbauflächenbedarfe erfolgt jedoch eine Bezugnahme auf die Gemeinodemodellrechnung des IT.NRW. Um für die Gemeindeentwicklung einheitliche Daten zu verwenden, wird für die Bewertung der Perspektiven des Einzelhandels diese Gemeinodemodellrechnung mit dem Basisjahr 2018 zugrunde gelegt.

Demnach erwartet die Gemeinde Lindlar im Jahr 2025 rund 21.529 Einwohner, dies entspricht einem Zuwachs zum Jahr 2018 um ca. 0,6 %. Bis zum Jahr 2040 ergibt sich hingegen ein leichter Bevölkerungsrückgang auf ca. 21.361 Einwohner.

Tabelle 3: Einwohner in Lindlar nach Ortsteilen im Jahr 2018

Ortsteil	Einwohner	Anteil Einwohner in %
Altenrath-Böhl	560	2,5
Bolzenbach-Schümmerich	756	3,4
Brochhagen	437	2,0
Eichholz	385	1,7
Genke	545	2,5
Frielingsdorf	2.589	11,7
Hartegasse	1.580	7,2
Hohkeppel	926	4,2
Hommerich	157	0,7
Horpe	93	0,4
Kapellensüng	342	1,6
Leienhöhe	22	0,1
Linde	1.243	5,6
Lindlar	8.995	40,8
Remshagen	396	1,8
Scheel	1.216	5,5
Schmitzhöhe	1.813	8,2
<b>Gemeinde Lindlar</b>	<b>22.055</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Melderegisterauswertung; Stand: 31.12.2018 Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020; ggf. Rundungsdifferenzen

Der Bevölkerungsschwerpunkt liegt dabei im Kernort, gefolgt vom Ortsteil Frielingsdorf. Auch die laufenden Wohnbauentwicklungen lassen keine gravierenden und für die Einzelhandelsentwicklung bedeutsamen Veränderungen in der Bevölkerungsverteilung erwarten.

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

### 2.3.3 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze

Trotz der Lage im ländlichen Raum und der eingeschränkten Erreichbarkeit ist die Gemeinde Lindlar auch als Wirtschaftsstandort aktiv.

Räumlich konzentriert sich das Angebot dabei auf fünf Gewerbegebiete. Vor allem der Industriepark Klaus (IPK) im Nordosten des gleichnamigen Ortsteil Lindlar mit einer Fläche von 87 ha sichert als

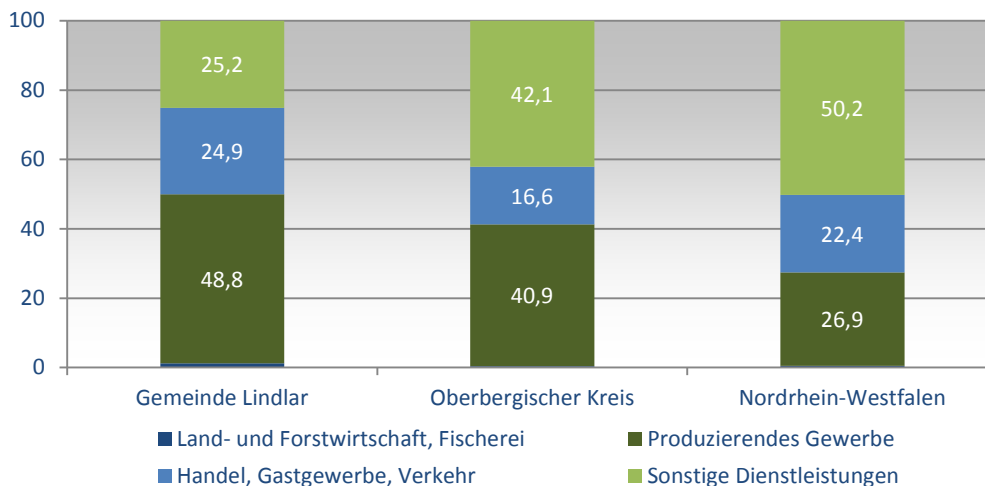
Standort von mehr als 165 Unternehmen unterschiedlicher Branchen rund 2.150 Arbeits- und 140 Ausbildungsplätze. Zurzeit ist eine südliche Erweiterung des Gebiets geplant mit dem Ziel der Stärkung der interkommunalen Wirtschaftsstruktur von Lindlar, Engelskirchen und dem gesamten Oberbergischen Kreis.

Im Jahr 2018 wurden in Lindlar rund 6.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte registriert, was im Vergleich zum Jahr 2008 einen Zuwachs von ca. 19 % beschreibt. Genau wie die Gemeinde Lindlar konnte der gesamte Oberbergische Kreis eine durchgehend konstante positive Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erreichen mit einem Wachstum im Zeitraum von 2008 bis 2018 von rund 16 %.

Betrachtet man die Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf die Wirtschaftsbereiche, so wird erkennbar, dass im Vergleich mit dem Kreis und dem Land dem produzierenden Gewerbesektor ein deutlich überdurchschnittlicher Anteil zuzuordnen ist. Mit jeweils einem Anteil von rund 25 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten weicht die Arbeitsplatzbedeutung im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr positiv, bei den Sonstigen Dienstleistungen jedoch negativ von der Arbeitsplatzverteilung im Oberbergischen Kreis ab.

Deutlich nachgeordnet ist in allen drei Gebietskörperschaften der Wirtschaftszweig Land- und Forstwirtschaft mit Fischerei.

Abbildung 6: Beschäftigtenstruktur in Lindlar im Vergleich (in %)



Quelle: Daten: IT.NRW, Wirtschaftszweigebezeichnung 2008, Stand: 30.06.2017; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020



Trotz der Arbeitsplatzbedeutung dominiert für die Gemeinde Lindlar die Wohnfunktion. Erkennbar ist dies an den Pendlersalden: Im Jahr 2018 wies die Gemeinde Lindlar einen negativen Pendlersaldo auf (-3.004 Beschäftigte). Den 4.394 Einpendlern standen 7.398 Auspendler gegenüber. Abbildung 7 gibt einen Überblick über die Pendlerbeziehungen zwischen Lindlar und den Städten Bergisch Gladbach und Overath, der Großstadt Köln sowie den dem Oberbergischen Kreis angehörigen Städten und Gemeinden Wipperfürth, Marienheide, Gummersbach und Engelskirchen.

Aus den genannten dargestellten Städten und Gemeinden stammen 2.752 bzw. etwa 63 % der gesamten Lindlarer Einpendler, während 5.019 bzw. etwa 68 % der Auspendler Lindlars in diesen Regionen beschäftigt sind.

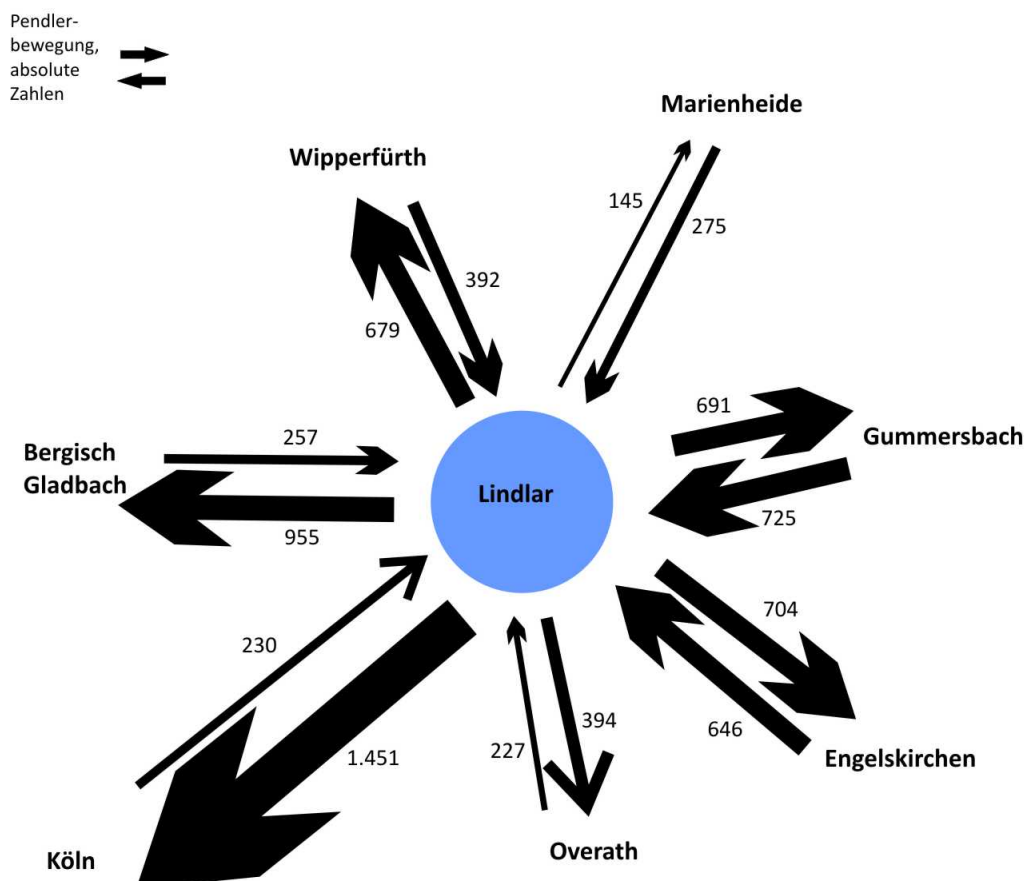
Insbesondere die Stadt Köln spielt für die Lindlarer Pendlerverflechtungen eine wichtige Rolle: Mit 1.451 Auspendlern pendelt jeder Vierte, bezogen

auf die Gesamtanzahl der Lindlarer Beschäftigten, in den Kölner Raum. Mit 230 Berufstätigen haben aber nur etwa 5 % der Einpendler der Gemeinde Lindlar einen Wohnsitz in Köln. Abgeschwächt findet sich diese Relation auch für Bergisch Gladbach, Wipperfürth und Overath, während die Pendlerbilanz mit Gummersbach und Engelskirchen nahezu ausgeglichen ist. Nur zu Marienheide entsteht ein positiver Pendlersaldo.

Die Darstellung der räumlichen Pendlerströme zeigt die wirtschaftlichen Verflechtungen der Gemeinde Lindlar, aber auch die prägende Rolle Lindlars als Wohnstandort.

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

Abbildung 7: Pendlerverflechtungen der Gemeinde Lindlar



Quelle: IT.NRW 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

Die Lage Lindlars im Naturpark Bergisches Land und die geringe Entfernung zur Großstadt Köln unterstützen den Aufbau und die Entwicklung der Gemeinde als touristisches Ziel, speziell zur Naherholung. Touristenmagnet ist vor allem das 25 ha große Bergische Freilichtmuseum. Im Hauptort Lindlar befindet sich neben dem Museum auch eine der größten Indoor-Kletteranlagen des Rheinlands, die 2T Kletter- und Boulderhalle. Beide Standorte sind allerdings bislang nur eingeschränkt mit dem Ortskern Lindlar vernetzt, sodass dieser Einzelhandelsstandort bislang noch nicht von den auswärtigen Besuchern profitieren kann.

Weiter entfernt befindet sich einer der modernsten Entsorgungsstandorte Europas, das :metabolon. Im Zuge der Neugestaltung der Leppe Deponie im Rahmen des Projekts :metabolon entstand ein nachhaltiges Gewerbegebiet mit Unternehmen aus den Bereichen Abfallwirtschaft, Stoffumwandlung und Umwelttechnik. Heute ist das Entsorgungszentrum Leppe ein Kompetenz-, Lern- und Innovationsort für Stoffumwandlung und standortbezogene Umwelttechnologie und -techniken. Gleichzeitig bietet das weitläufige Areal Raum für Freizeit- und Erholungsaktivitäten und ist auch ein beliebtes Ziel für Wandergruppen.

Für den Übernachtungsgast stehen ca. 460 Betten in Hotels, Pensionen, Erholungs-, Ferien- und Schulungsheimen, Jugendherbergen und auf Campingplätzen zur Verfügung, davon der Großteil rund um den Hauptort Lindlar. Das statistische Landesamt NRW verzeichnete im Jahr 2019 insgesamt 25.315 Ankünfte mit 64.580 Übernachtungen, sodass die durchschnittliche Aufenthaltsdauer bei 2,6 Tagen lag. Trotz des geringen Niveaus sind Steigerungsraten festzustellen, gegenüber dem Jahr 2016 stiegen Ankünfte und Übernachtungen jeweils um rund 12 % an.





### 3 Einzelhandelsstandort Lindlar

#### 3.1 Einzelhandelsausstattung und Leistungsfähigkeit

Im Gemeindegebiet Lindlar wurden im Winter 2019/ 2020 insgesamt 72 Betriebe des Ladeneinzelhandels und -handwerks mit einer Verkaufsfläche von ca. 20.890 m<sup>2</sup> erfasst. Der Gesamtumsatz dieser Betriebe lag im Jahr 2019 bei rund 78,8 Mio. EUR. Die seit der Bestandserhebung und den folgenden Berechnungen durchgeführten Marktveränderungen in Lindlar (Betriebsabgänge/-zugänge) sind nicht im Zahlenmaterial berücksichtigt, sondern werden – soweit bekannt – ergänzend kommentiert.

In Abbildung 8 ist die Einzelhandelsausstattung nach Branchen dargestellt, wobei die Betriebe nach ihrem Umsatzschwerpunkt eingeordnet wurden. Bei der Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe wurden neben der spezifischen Situation des Betriebs auch sekundärstatistische Daten und unternehmenseigene Erfahrungswerte genutzt.

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

#### Überwiegend kurzfristiger Bedarf

Im Nahrungs- und Genussmittelbereich werden von 29 Betrieben (ca. 40 % der im Gemeindegebiet ansässigen Betriebe) auf etwa 41 % der Gesamtverkaufsfläche knapp 55 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes (ca. 78,8 Mio. EUR) der Gemeinde Lindlar generiert. Die Betriebsstruktur weist eine Mischung aus vier Lebensmittelvollsortimentern, drei Lebensmitteldiscountern, einem größeren Getränkemarkt sowie kleineren Anbietern von regio-

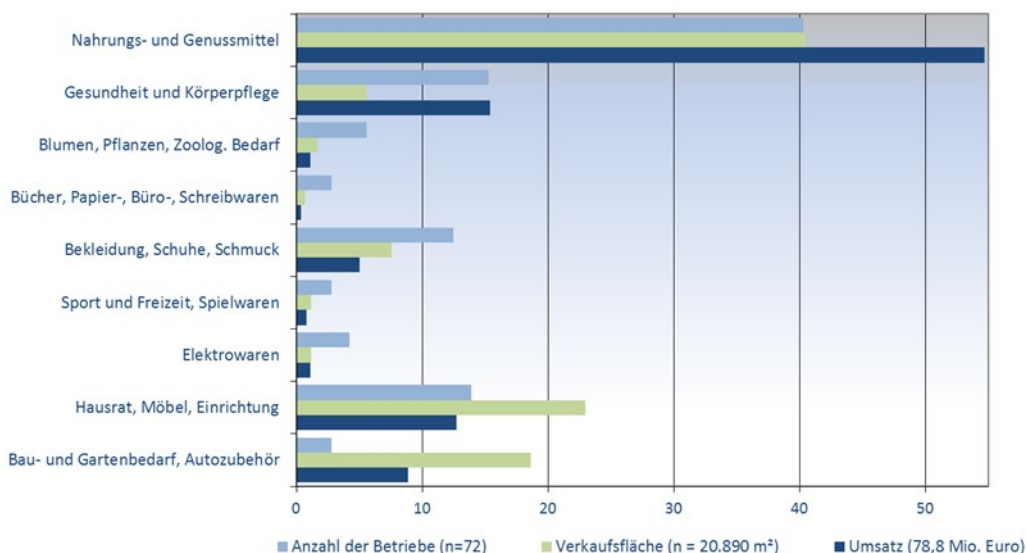
nenalen Produkten (z. B. „bio im Dorf“ und „Altenlinderstall Hofladen“) auf. Neben Bäckereien und einer Metzgerei gibt es zudem weitere spezialisierte Lebensmittelanbieter. Insgesamt kommt der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ eine übergeordnete Bedeutung für die Versorgung im Gemeindegebiet Lindlar zu, insbesondere hinsichtlich der Umsatztätigkeit. Dabei ist zu berücksichtigen, dass gerade größere Lebensmittel-SB-Betriebe auch beachtliche Anteile mit ihren Nonfood-Produkten erzielen, dies ist hier noch nicht berücksichtigt.

Der Sparte „Gesundheit und Körperpflege“ sind rund 15 % der Betriebe (11 Betriebe) mit einem Verkaufsflächenanteil von ca. 6 % (ca. 1.160 m<sup>2</sup>) und einem Umsatzanteil von rund 16 % (ca. 12,2 Mio. EUR) zuzuordnen. Nach der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ zählt diese Warengruppe die meisten Einzelhandelsbetriebe der Gemeinde. Flächenmäßig erreicht dabei ein Drogeriemarkt die höchste Bedeutung. Hinsichtlich der Zahl der Betriebsstätten und des Umsatzes sind Apotheken von Bedeutung, deren Angebot von Optikern/Akustikern, einer Parfümerie und einem Anbieter von Orthopädie-/Sanitätswaren ergänzt wird.

Für den Bereich „Blumen und Zoobedarf“ ist bei Anteilen von rund 6 % der Betriebe, rund 2 % der Verkaufsfläche und rund 1 % des gesamtstädtischen Umsatzes auf eine vergleichsweise geringe Marktbedeutung hinzuweisen. Blumen als Hauptsortiment werden dabei ausschließlich in kleinen Floristikfachgeschäften geführt.

Die Umsatzleistung bei „Blumen und Zoobedarf“ spiegelt im Vergleich, insbesondere mit den beiden leistungsstarken anderen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs, eine geringe Flächenproduktivität wider.

Abbildung 8: Einzelhandelsausstattung in Lindlar nach Angebotsschwerpunkt (in %)



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2020, Datengrundlage: Einzelhandelsbestandshebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im November 2019/2020

Tabelle 4: Einzelhandelsausstattung in Lindlar nach Angebotsschwerpunkt

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m²	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel	29	40,3	8.450	40,5	43,1	54,7
Gesundheit, Körperpflege	11	15,3	1.160	5,6	12,2	15,4
Blumen, Zoobedarf	4	5,6	365	1,7	0,8	1,1
Bücher, Schreibwaren, Büro	2	2,8	*	*	*	*
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	9	12,5	1.595	7,6	3,9	5,0
Sport, Freizeit, Spiel	2	2,8	*	*	*	*
Elektrowaren	3	4,2	245	1,2	0,9	1,1
Möbel, Einrichtung	10	13,9	4.800	23,0	10,0	12,7
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	2	2,8	*	*	*	*
<b>Summe</b>	<b>72</b>	<b>100,0</b>	<b>20.890</b>	<b>100,0</b>	<b>78,8</b>	<b>100,0</b>

Anm.: \* = keine Ausweisung bei zwei oder weniger Betrieben, um keine Rückschlüsse auf einzelne Betriebe zu ermöglichen, ggf. Rundungsdifferenzen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2020, Datengrundlage: Einzelhandelsbestandshebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im Dezember 2019/2020



### Überwiegend mittelfristiger Bedarf

„Bücher, Schreibwaren, Büro“ ist die im Vergleich am schwächsten ausgeprägte Warengruppe des Lindlarer Einzelhandels. Die Betriebsstruktur setzt sich aus zwei Betrieben, einem Copyshop und einem Buchladen, zusammen. Im Branchenvergleich sind geringe Flächenproduktivitäten kennzeichnend.

Die Warengruppe „Bekleidung, Schuhe, Schmuck“ (inkl. Sportbekleidung, Sportschuhe) zählt 9 Einzelhandelsbetriebe in Lindlar, was ca. 13 % der gesamten Verkaufsfläche entspricht. Auf insgesamt rund 1.595 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ca. 8 %) werden dabei ca. 4,8 Mio. EUR (ca. 5 %) umgesetzt. Der größte Anbieter ist Better Fashion mit ca. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, der im gleichnamigen Ortsteil Lindlar ansässig ist. Die zwei Schuhgeschäfte Schuh-Mann und Fabritius Schuhmoden sowie eine Vielzahl kleinstrukturierter Einzelhandelsbetriebe vervollständigen das Angebot in dieser Warengruppe. Festzustellen ist jedoch, dass die Zielgruppen dieser Betriebe hauptsächlich jüngere Bevölkerungsschichten darstellen.

Der Bereich „Sport, Freizeit, Spiel“ wird in der Gemeinde Lindlar durch zwei Einzelhandelsbetriebe, einen Freizeitfachmarkt und einen Radsportladen repräsentiert.

### Überwiegend langfristiger Bedarf

Die drei Betriebe, die ca. 4 % der Lindlarer Einzelhandelsbetriebe darstellen, generieren mit einem Angebotsschwerpunkt bei „Elektrowaren“ auf ca. 1 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche (ca. 245 m<sup>2</sup>) einen Umsatzanteil von ebenso ca. 1 %. Die Warengruppe besteht aus dem kleineren Fachmarkt Elektro Bremer, dem Elektronikfachmarkt inovacom und einem IT-Laden.

Eine wichtige Funktion im Lindlarer Einzelhandelsgefüge übernimmt auch die Warengruppe „Möbel, Einrichtung“, die sich mehr durch den Verkaufsflächenanteil von rund 23 % als den Umsatzanteil von etwa 13 % darstellt. Der Vergleich von Verkaufsflächen- und Betriebsstättenanteil lässt zudem den Flächenanspruch der Branche erkennen. Großflächige Verkaufsflächen belegen dabei der Gartenmöbelanbieter Giardino, ein Outlet-Center sowie der Betrieb BlumenBindeWerkstatt.

Als flächenintensiv präsentiert sich auch der Bereich „Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör“ in Lindlar. Es sind zwei Anbieter ansässig, ein großflächiger OBI-Bau- und Gartenmarkt und der inhabergeführte Fachmarkt Kötter.

### 3.2 Verteilung des Einzelhandels im Gemeindegebiet

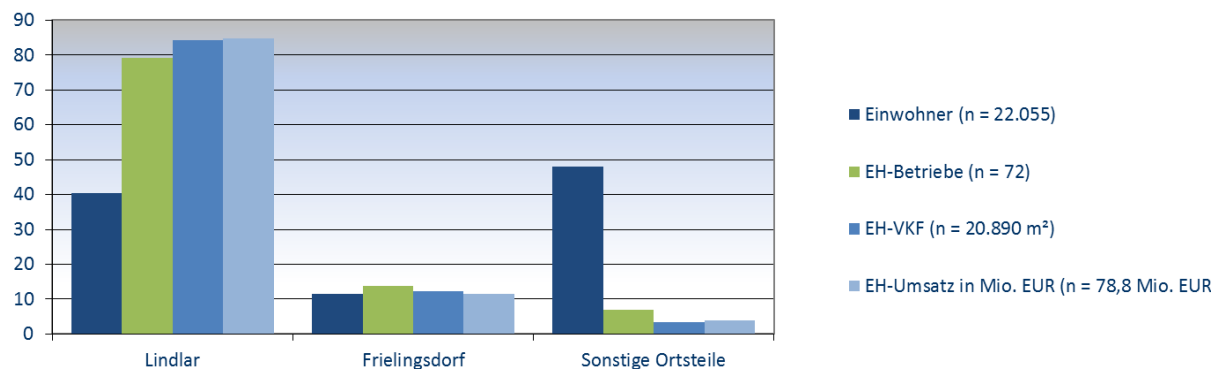
In Bezug auf die in Kapitel 2 dargestellten Ortsteile zeigt die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Lindlar eine starke Konzentration im Ortsteil Lindlar. Hier befindet sich der größte und leistungsstärkste Einzelhandelsstandort im Gemeindegebiet.

Der Ortsteil Lindlar wird einerseits durch eine Vielzahl kleiner Fachgeschäfte, andererseits durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt. In Lindlar befinden sich ca. 79 % der gesamten Verkaufsfläche. Das im Nordosten des Ortsteils liegende Industriegebiet Klausen weist zudem eine hohe Verkaufsfläche auf, die aber nur von wenigen Einzelhandelsbetrieben belegt ist. Dies ist auf den dort ansässigen großflächigen Einzelhandel zurückzuführen (OBI und Giardino).

Das Angebot im Ortsteil Frielingsdorf wird hinsichtlich der Fläche von einem Supermarkt und einem Outlet-Anbieter geprägt, ergänzt um kleine Fachgeschäfte. Der Verkaufsflächenanteil bezogen auf die Ausstattung des gesamten Gemeindegebiets ist dabei gering, jedoch stärker und differenzierter als in den übrigen Ortsteilen, von denen lediglich Schmitzhöhe mit seinem Lebensmittelangebot, dem dort vertretenen Edeka, von Bedeutung ist.

Insgesamt ist zu konstatieren, dass der Einzelhandelsbestand im Ortsteil Lindlar im Vergleich mit der Einwohnerbedeutung überrepräsentiert ist, im Ortsteil Frielingsdorf ist das Verhältnis ausgewogen.

Abbildung 9: Verteilung des Einzelhandels in Lindlar nach Ortsteilen



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2020, Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH Dezember 2019/2020

### 3.3 Struktur und Verteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Handel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Nach der Rechtsprechung ist bei einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> 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 Lindlar nimmt im Rahmen der gesamtstädtischen Handelsstruktur eine bedeutende Stellung ein. Auf den großflächigen Einzelhandel in Lindlar entfallen insgesamt rund 10 % der Betriebe (= 7 Betriebe) mit einem Verkaufsflächenanteil von rund 61 % (= ca. 12.675 m<sup>2</sup>) und einem Umsatzanteil von ca. 50 % (= ca. 39,1 Mio. EUR). Damit dominieren die großflächigen Einzelhandelsanbieter die Angebotsstruktur.

Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe verteilen sich auf folgende Betriebstypen:

- Drei Lebensmittelvollsortimenter
- Ein Lebensmitteldiscounter
- Ein Bau- und Gartenfachmarkt
- Ein Fachmarkt für Möbel/Einrichtung
- Ein Sonderpostenmarkt

Im Hinblick auf die Sortimentsstruktur der großflächigen Einzelhandelsbetriebe der Gemeinde Lindlar ist festzuhalten, dass von den oben genannten Be-

trieben vier in ihren Kernsortimenten überwiegend kurzfristige und drei überwiegend langfristige Produkte anbieten. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem vorwiegend mittelfristigen Sortimentschwerpunkt sind in Lindlar somit nicht vertreten.

Im Hinblick auf die räumliche Verteilung ist von Bedeutung, dass sich nur zwei der großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Lindlarer Zentrum befinden, beide mit dem Angebotsschwerpunkt bei Nahrungs- und Genussmitteln. Es handelt sich um zwei Lebensmittelvollsortimenter.

### 3.4 Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Lindlar

Im Folgenden werden die Verkaufsflächen und Umsätze auf der Ebene der Warengruppen betrachtet. Hierbei werden die bereinigten Verkaufsflächen bzw. Umsätze aufgezeigt. So wird beispielsweise der bei Lebensmittel-SB-Märkten (z. B. SB-Warenhäuser, Lebensmitteldiscounter, Supermärkte) erwirtschaftete Umsatz mit Konsumgütern (z. B. Drogeriewaren) den jeweiligen Warengruppen zugeordnet. Im Hinblick auf die bereinigte Verkaufsflächenausstattung und die bereinigten Umsätze der Gemeinde Lindlar ist festzuhalten, dass sich die Anteile der einzelnen Warengruppen im Vergleich zur Einzelhandelsausstattung nach Angebotschwerpunkt im Saldo teilweise deutlich verändern. Für die Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ liegt die bereinigte Verkaufsfläche deutlich unter dem Wert nach Angebotschwerpunkt. Auch in den Warengruppen Möbel/Einrichtung und Bau-/Gartenbedarf/Autozubehör verändern flächen- und umsatzstarke Randsortimente die Bedeutung.



Alle anderen Branchen „profitieren“ dagegen von den Randsortimentsflächen in branchenfremden Betrieben, sodass sich für diese Branchen im Saldo eine höhere bereinigte Verkaufsflächenausstattung ergibt, als bei der Auswertung nach Angebotschwerpunkt festzustellen war. Dies gilt insbesondere für die Branchen Elektrowaren, Gesundheit/Körperpflege und Bücher/Schreibwaren/Büro, die in nennenswertem Umfang als Randsortiment anderer Märkte geführt werden.

Einhergehend mit den Veränderungen der Verkaufsfläche sind auch die Abweichungen der bereinigten Umsätze zu betrachten. Die bereinigten Umsätze zeigen zum einen die Anteile von Fachanbietern in den einzelnen Warengruppen auf und ermöglichen zum anderen eine Gegenüberstellung von Umsätzen und Kaufkraft der Bevölkerung auf Warengruppen-Ebene.

Tabelle 5: Bereinigte Einzelhandelsausstattung in Lindlar

Warengruppe	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel	7.715	36,9	39,1	49,6
Gesundheit, Körperpflege	1.470	7,0	13,3	16,9
Blumen, Zoobedarf	495	2,4	1,4	1,8
Bücher, Schreibwaren, Büro	350	1,7	1,3	1,7
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	1.640	7,9	4,2	5,3
Sport, Freizeit, Spiel	275	1,3	0,7	0,9
Elektrowaren	625	3,0	1,8	2,3
Möbel, Einrichtung	4.680	22,4	10,3	13,1
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	3.640	17,4	6,7	8,5
<b>Summe</b>	<b>20.890</b>	<b>100,0</b>	<b>78,8</b>	<b>100,0</b>

Anm.: ggf. Rundungsdifferenzen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2020, Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH Dezember 2019/2020

### 3.5 Einzugsbereich und Kaufkraft

Die Versorgungsfunktionen des Lindlarer Einzelhandels sind im Wesentlichen auf das Gemeindegebiet begrenzt. Faktische Ausstrahlungskraft und landesplanerische Funktionszuweisung stehen hier im Einklang. Gleichwohl ergibt sich aufgrund der Angebots- und Wettbewerbssituation, der Verkehrsverbindungen, der Siedlungsräume und der Pendlerverflechtungen für einige Einzelhandelsbetriebe und -standorte eine Attraktivität, die über das Gemeindegebiet hinausreicht.

Folglich bilden die ca. 22.000 Einwohner der Gemeinde Lindlar die Hauptzielgruppe der Einzelhandelsanbieter im Gemeindegebiet. Touristen sind bislang in ihrer Umsatzbedeutung deutlich nachgeordnet.

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 Einkommenssta-

tistik, ergänzt um die staatlichen Transferleistungen (z. B. Renten, Arbeitslosengeld und -hilfe, Kindergeld, Wohngeld, BAföG usw.). Nach eigenen Berechnungen und Veröffentlichungen der GfK Geo-Marketing GmbH, Bruchsal, betrug die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft im Jahr 2019 in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. 6.015 EUR. Bei Unterteilung des gesamten Bedarfsgüterbereichs in Nahrungs- und Genussmittel einerseits und in Non-Food andererseits entfallen mit ca. 2.210 EUR ca. 37 % auf Lebensmittel und mit ca. 3.805 EUR ca. 63 % auf Nonfood-Sortimente.

Die Kaufkraftkennziffer stellt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer Kommune im Vergleich zum Bundesdurchschnitt dar. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für die Gemeinde Lindlar beträgt nach Angaben der Michael Bauer Research GmbH 2018 ca. 102,7. Das bedeutet, die durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt um rund 2 bis 3 % über dem Bundesdurchschnitt.

Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl ergibt sich eine örtliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Lindlar von ca. 136,2 Mio. EUR.



Tabelle 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Lindlar

Sortiment	Pro-Kopf-Ausgaben (EUR/Jahr)	Gesamtausgaben Lindlar (Mio. EUR/Jahr)
<b>Nahrungs- und Genussmittel insg.</b>	<b>2.210</b>	<b>50,1</b>
Lebensmittel, Getränke, Spirituosen, Tabak, Lebensmittelspezialanbieter, Reformwaren		
Brot- und Backwaren		
Fleisch- und Wurstwaren		
<b>Gesundheit/Körperpflege insg.</b>	<b>990</b>	<b>22,4</b>
Körperpflege, Parfümerie/Kosmetik, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
Pharmazeutische Artikel, Sanitärwaren/Orthopädie, Optik, Hörgeräte		
<b>Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf insg.</b>	<b>110</b>	<b>2,5</b>
Blumen		
Zoobedarf, Tiernahrung		
<b>Bücher/Schreibwaren/Büro insg.</b>	<b>190</b>	<b>4,3</b>
Bücher, Zeitschriften, Zeitungen		
Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel		
<b>Bekleidung, Schuhe, Sport insg.</b>	<b>725</b>	<b>16,4</b>
Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Sonstiges		
Schuhe/Lederwaren/Taschen/Koffer		
Sportbekleidung, Sportschuhe		
Uhren, Schmuck		
Sonstiges		
<b>Sport/Freizeit/Spiel insg.</b>	<b>240</b>	<b>5,4</b>
Großteilige Camping- und Sportgeräte, Fahrräder und Zubehör, kleinteilige Camping- und Sportgeräte		
Freizeit, Spielwaren		
<b>Elektrowaren</b>	<b>520</b>	<b>11,8</b>
Elektrogroß- und -kleingeräte (weiße Ware)		
Leuchten		
Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger (braune Ware)		
Computer und Zubehör (graue Ware)		
Telefone		
Foto		
<b>Möbel/Einrichtung insg.</b>	<b>530</b>	<b>12,0</b>
Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Geschenkartikel		
Haus-, Heimtextilien, Teppiche		
Bettwaren, Matratzen, Möbel, Küchen		
Kunst/Antiquitäten, Bilder(-rahmen)		
<b>Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör insg.</b>	<b>500</b>	<b>11,3</b>
Bau- und Heimwerkerbedarf, Kaminöfen und Zubehör, Sicht- und Son- nenschutz, Sonstiges		
Tapeten, Bodenbeläge, Teppichboden		
Gartenbedarf		
Autozubehör		
<b>Summe EH-Waren insgesamt</b>	<b>6.015</b>	<b>136,2</b>

Quelle: Daten: Pro-Kopf-Ausgaben GfK Gesellschaft für Konsumforschung 2019 und eigene Berechnungen, Kaufkraftkenn-  
ziffer der Michael Bauer Research GmbH 2018, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

### 3.6 Zentralität des Lindlarer Einzelhandels und Kaufkraftbewegungen

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

Eine Gesamtzentralität von rund 60 % verdeutlicht, dass für den Einzelhandelsstandort Lindlar im Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse vorliegen. Wie die Betrachtung der Werte in den einzelnen Warengruppen verdeutlicht, wird in den für die grundzentrale

Versorgungsfunktion bedeutsamen Angebotssparten des kurzfristigen Bedarfs durchaus eine angemessene Versorgungsbedeutung erzielt – mit Ausnahme der Warengruppe Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf.

Im mittelfristigen Bedarf erreicht der Einzelhandelsstandort Lindlar die geringste Versorgungsbedeutung. Hier zeigt sich, dass das begrenzte Einwohner- und Kaufkraftpotenzial insbesondere weitere Filialisten von einer Ansiedlung abhält. Diese Situation dürfte nur geringfügig zu beeinflussen sein, sodass es inhabergeführter Betriebe bedarf, deren Angebot jedoch exakt den Anforderungen der Lindlarer Bürger angepasst sein sollte. In beiden, dem mittelfristigen Bedarf zuzuordnenden Warengruppen „Bekleidung, Schuhe, Sport“ und „Sport, Freizeit, Spiel“ dürfte es zudem möglich sein, in begrenztem Umfang auch Umsätze mit Touristen zu erzielen – wiederum ein zielgruppenbezogenes Angebot vorausgesetzt.

Tabelle 7: Zentralitätskennziffern nach Warengruppen des Lindlarer Einzelhandels

Warengruppe	Umsatz in Mio. EUR*	Kaufkraft in Mio. EUR	Umsatz/Kaufkraft-Relation
Nahrungs- und Genussmittel	39,1	50,1	78,0
Gesundheit, Körperpflege	13,3	22,4	59,0
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	1,4	2,5	56,1
Bücher, Schreibwaren, Büro	1,3	4,3	29,5
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	4,2	16,4	25,6
Sport, Freizeit, Spiel	0,7	5,4	13,0
Elektrowaren	1,8	11,8	15,5
Möbel, Einrichtung	10,3	12,0	85,8
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	6,7	11,3	59,4
<b>Summe</b>	<b>78,8</b>	<b>136,2</b>	<b>57,8</b>

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

Quelle: Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

Bei den Warengruppen des langfristigen Bedarfs signalisieren die überdurchschnittlichen Werte für „Möbel, Einrichtung“ und „Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör“ eine starke Ausstrahlungskraft. Hier gilt es einzuordnen, dass sich diese auf wenige Ein-

zelhandelsbetriebe gründet und weder weitere Steigerungen in diesen Warengruppen angestrebt werden sollten noch vergleichbare Entwicklungen in anderen Segmenten möglich sind.





## 4 Zentrenkonzept für die Gemeinde Lindlar

### 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 Gemeinde-/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/-gemeindliche Untersuchung und Konzeption der Einzelhandelssituation und -entwicklung sind Steuerungen in der weiteren Bauleitplanung transparent und nachvollziehbar. Dies betrifft insbesondere auch die Steuerungsmöglichkeiten im Sinne der §§ 9 Abs. 2a sowie 34 Abs. 3 BauGB. Auch wenn der Beschluss des Einzelhandelskonzepts durch den Rat der Gemeinde Lindlar keine unmittelbaren Rechtsfolgen für die Bauleitplanung hat, sondern nur eine Selbstbindung für die politischen Entscheidungsträger begründen kann, ist die Wichtigkeit des Konzepts für die Bauleitplanung zu betonen.

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

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

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

Je nach Größe einer Stadt/Gemeinde und vorgesehener 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 Aspekten (z. B. Verkaufsflächenbestand, Anzahl und Qualität der Dienstleistungsbetriebe).

Bei Kommunen in der Größenordnung der Gemeinde Lindlar erreicht heute oftmals nur noch ein Einzelhandelsstandort das Angebotsniveau und die städtebaulichen Merkmale eines zentralen Versorgungsbereichs und wird als Hauptzentrum abgegrenzt. Teilweise, jedoch selten, kann zusätzlich noch ein Nahversorgungszentrum eingestuft werden. Nebenzentren kommen dagegen ausschließlich in größeren Kommunen vor.

Wichtig für die Zentrenkonzeption ist die Formulierung städtebaulicher und stadtentwicklungsrelevanter Zielvorstellungen für jedes Zentrum, welche die Grundlage späterer politischer Entscheidungen bilden. So sollte ein 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 dem Zentrum/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 Einzelhandelskonzept der zukünftigen Steuerung von Einzelhandelsnutzungen im Gemeindegebiet. 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 grundsätzlich die Voraussetzung, dass alle Bevölkerungsgruppen die Zentren erreichen können.

- Wohnen und arbeiten in direkter Nachbarschaft (Nutzungsmischung) verschaffen dem Einzelhandel unmittelbaren Zulauf als Grundfrequenz und beleben die Zentren auch außerhalb der Geschäftszeiten.

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

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

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

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

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

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



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

#### 4.1.3 Bedeutung des Status „Zentraler Versorgungsbereich“

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

- Wie bereits in Kapitel 2.1 dargelegt, stellt § 11 Abs. 3 BauNVO die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. 800 m<sup>2</sup> 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 Einzel-

handelsbetrieben, 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 Umsatzumverteilungen von mehr als 10 % nicht zwangsläufig zu diesen mehr als unwesentlichen Auswirkungen führen müssen. Dementsprechend wird auch eine Spannweite möglicher Schwellenwerte in der Rechtsprechung zwischen 10 % und 30 % diskutiert.

Die nachfolgende Einordnung der zentralen Versorgungsbereiche im Lindlarer Gemeindegebiet 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 Lindlar**

Mit dem hier vorliegenden Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Lindlar empfehlen wir der Gemeinde Lindlar, Zuordnungen und Begrifflichkeiten bei der Darstellung ihres Zentrensystems zu verwenden, die im Einklang mit der Landesplanung und weiteren übergeordneten Vorgaben stehen. So entsteht ein rechtssicheres Konzept als Grundlage für die Einzelhandelssteuerung im Gemeindegebiet.

Die Einordnungen bauen auf folgenden Bewertungen auf:

- Die Zentrenhierarchie wird einstufig angelegt: Der Lindlarer Ortskern wird als Hauptzentrum festgelegt.
- Außerhalb des Lindlarer Ortskerns liegende Standorte der Lebensmittel-SB-Betriebe werden durch eine Einstufung als „wohnungsnah/siedlungsintegriert mit Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung“, „nicht siedlungsintegriert“ oder „in Konkurrenz zu Lebensmittel-SB-Betrieben innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs“ klassifiziert. Damit sind unmissverständliche Konsequenzen in Bezug auf ihre Entwicklungsmöglichkeiten verbunden.
- Soweit relevant werden sonstige Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in Bezug auf ihre Angebotsstruktur und Versorgungsbedeutung thematisiert.

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

##### **4.2.1 Ortskern Lindlar**

Der Einzelhandelsschwerpunkt der Gemeinde Lindlar befindet sich im gleichnamigen Hauptort. Er umfasst den historischen Ortskern Lindlars rund um den Kirchplatz (insbesondere Abschnitte der Straßen Hauptstraße, Pollerhofstraße, Eichenhofstraße und Friedhofstraße) und wird durch die Lagen Marktplatz/Busbahnhof im Osten sowie die Kölner Straße im Westen ergänzt.

Nicht die vollständige durch gewerbliche und zentrenprägende Nutzungen geprägte Lage wird im Folgenden zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Lindlar empfohlen. Wie zuvor schon erwähnt, wird auch die planerische Intention einer bestmöglichen Konzentration der Einzelhandelsnutzungen beachtet, die mit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs explizit unterstützt werden soll.

Daneben gilt es jedoch, räumliche Entwicklungspotenziale für den Einzelhandelsstandort bzw. den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum zu berücksichtigen.

Der Lindlarer Ortskern befindet sich etwa in der geografischen Mitte der Gemeinde. Aufgrund der Ausdehnung der Gemeinde, der bereits angesprochenen topografischen Teilung durch die Täler von



Lennefe und Sülz und der daran orientierten Verkehrsstrassen ergeben sich für die verschiedenen Lindlarer Ortschaften unterschiedlich gute Erreichbarkeiten des Ortskerns. Während aus den zentrumsnahen Ortsteilen wie Bolzenbach-Schümmerich oder Altenrath-Böhl eine Anfahrbarkeit in wenigen Minuten ermöglicht wird, beträgt die Fahrtzeit aus den dispers positionierten Weilern, wie beispielsweise Breun im Nordosten oder Kalkofen im Westen, bis zu zwölf bis 15 Minuten.

Innerhalb der Gemeinde fungieren folgende Straßen als Hauptverbindungen in Richtung des Lindlarer Ortskerns:

- Aus dem Sülztal und dem Kirchendorf Kapellensüng-Hartegasse erfolgt die Anbindung zunächst über die L 284 entlang des Sülztals sowie folgend über die Schwarzenbachstraße oder über Altenlinde.
- Die Einwohner aus den Ortschaften rund um das Kirchendorf Schmitzhöhe erreichen den Lindlarer Ortskern über die L 299 entlang des Lennefer Tals oder über die Verbindung Waldbruch/Kemmerich/Rheinstraße entlang des topografischen Höhenzugs zwischen Lennefer Tal und Sülztal
- Aus Richtung Frielingsdorf erfolgt die Anbindung primär über die Neuenfelder Straße/ Klausener Straße. Die südwestlich gelegenen Ortsteile wie Horpe und Remshagen sind über die Wolfschlade und Engelskirchener Straße ebenfalls an diese Straße geknüpft.

Der Lindlarer Busbahnhof befindet sich unmittelbar im Ortszentrum, sodass hier gemeindeweit von der besten ÖPNV-Anbindung auszugehen ist. Regelmäßig verkehrende Verbindungen sind die Linien:

- 307 zwischen Lindlar und Gummersbach über Fenke und Frielingsdorf
- 331 zwischen Lindlar Freilichtmuseum und Engelskirchen, über Eichholz, Horpe und Remshagen
- 332 zwischen Engelskirchen und Wipperfürth, über Remshagen, Horpe, Eichholz, Altenrath, Bolzenbach, Lindlar, Hartegasse, Brochhagen, Breun

- 335 zwischen Bergisch Gladbach und Frielingsdorf/Scheel, über Hommerich, Linde, Lindlar, Hartegasse und Brochhagen
- 398 zwischen Lindlar und Schmitzhöhe, über Hohkeppel
- 421 zwischen Lindlar und Bensberg, über Schmitzhöhe

Es ist festzuhalten, dass aus allen größeren Ortsteilen der Gemeinde Lindlar eine Anbindung mit dem ÖPNV an das Ortszentrum ermöglicht wird, wenn auch in teilweise geringer Taktung. Dies gilt jedoch nicht für die kleineren Weiler. Da in diesen in der Regel auch keine eigene Versorgungsinfrastruktur vorhanden ist, sind die Bewohner für ihre Einkäufe auf einen Pkw angewiesen.

Der Lindlarer Ortskern übernimmt den Großteil der Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet mit rund 22.000 Einwohnern.

#### 4.2.2 Vorschlag zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzungsstruktur und der räumlichen Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels sowie in Anwendung der übergeordneten rechtlichen und planerischen Vorgaben wird die folgende Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs Lindlar Hauptzentrum empfohlen:

Den geografischen Mittelpunkt des Hauptzentrums bildet der altstädtische Kern Lindlars mit der katholischen Kirche St. Severin und dem Kirchplatz.

#### Pfarrkirche St. Severin





Über die Pfarrgasse und die Marktgasse besteht eine fußläufige Anbindung an den Marktplatz und den Standort des Rewe/Petz-Supermarkts einschließlich der vorgelagerten Pkw-Stellplätze. Beide Standorte werden ebenfalls in die Abgrenzung eingefasst.

Nördlich des Marktplatzes wird der Teil der Hauptstraße in das Hauptzentrum integriert, der u. a. eine Prägung durch Einzelhandel aufweist. Diese ist etwa bis zur Hausnummer 23 bzw. einem danebenliegenden Fußweg in Richtung Friedhof erkennbar.

Den nördlichen Abschluss des zentralen Versorgungsbereichs bildet der Teil der Eichenhofstraße, der mehrheitlich durch Immobilien geprägt wird, die ursprünglich für gewerbliche Nutzungen vorgesehen waren. Dieser endet etwa am der Villa Plietz zugehörigen Parkgelände, das topographisch auf einem niedrigeren Niveau als die Eichenhofstraße liegt. Heute zeigt sich in diesem Bereich der Eichenhofstraße eine abnehmende Nutzungsdichte. Durch die Integration in den zentralen Versorgungsbereich soll die erneute Zuführung gewerblicher Nutzungen, wenn möglich Einzelhandel, unterstützt werden.

#### Eichenhofstraße/Friedhofstraße



In Richtung Westen umfasst die Abgrenzung den Kreuzungsbereich von Pollerhofstraße und Kölner Straße und orientiert sich folgend in Richtung Südwesten am Straßenverlauf der Kölner Straße. Auf der nördlichen Straßenseite werden die Wohn- und Geschäftsimmobilien bis zum Kreuzungsbereich zur Dr.-Meinerzhagen-Straße dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Im weiteren Verlauf ist die nördliche Straßenseite der Kölner Straße ausschließlich durch Wohnen geprägt.

#### Geschäftshäuser in der Kölner Straße



Mit der Einbeziehung des Standorts eines Drogeriemarkts und eines Bekleidungsanbieters sowie der westlich benachbarten Nutzungskombination aus Tankstelle und Getränkemarkt und den weiteren folgenden gewerblichen Nutzungen bis zur Immobilie der Adresse Kölner Straße 33 zeigt die Abgrenzung des Hauptzentrums die einzige Öffnung auf die südliche Straßenseite der Verbindung Kölner Straße/Dr. Meinerzhagen-Straße. Im Übrigen wird die empfohlene Abgrenzung durch diesen Straßenzug begrenzt.

#### Potenzielle Einzelhandelsentwicklungsstandorte

Im Zuge der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs innerhalb des Lindlarer Ortskerns ist nicht nur dessen aktuelle Einzelausstattung von Bedeutung. Ebenso ist der Fokus auf die perspektivischen räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten zu lenken. Möglich sind dabei sowohl Ansiedlungswünsche neuer Einzelhandelsbetriebe wie auch Erweiterungswünsche bereits ansässiger Betriebe, die am aktuellen Standort aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht umgesetzt werden können.

In Abstimmung mit der Verwaltung der Gemeinde Lindlar wurden deshalb insgesamt sieben Standorte hinsichtlich einer erstmaligen oder optimierten/ausgeweiteten Einzelausstattung in die Untersuchung einbezogen. Nachfolgend werden diese von Osten nach Westen skizziert:

- Der Busbahnhof (Fläche Nr. 1, vgl. Abbildung 10) ist eine der größten unbebauten Flächen im Lindlarer Ortszentrum. Im Falle einer alternativen Standortfindung für den Busbahnhof, würde sich die Fläche aufgrund ihrer Größe, der direkten Lage an der Dr.-Meinerzhagen-

Straße und der daraus resultierenden Anfahrbarkeit und Einsehbarkeit für eine Einzelhandelsentwicklung eignen.

- Eine ebenfalls große unbebaute Fläche stellt der Marktplatz (2) dar. Dieser wird derzeit für den freitäglichen Wochenmarkt genutzt und als Veranstaltungsort, zum Beispiel für Schützenfest, Weihnachtsmarkt oder „Lindlar läuft“. Außerhalb dieser Zeiten steht er als Pkw-Stellplatz zur Verfügung. Ebenso wie der Busbahnhof eignet er sich aufgrund seiner Lage für eine Einzelhandelsentwicklung. Seine einzelhandelsbezogene Aktivierung setzt wie auch bei der Fläche des Busbahnhofs voraus, dass ein Alternativstandort für die derzeitigen temporären Nutzungen zur Verfügung steht.

#### Marktplatz und Supermarkt im Ortskern



- Ergänzend zum Marktplatz wird eine kleinere als Pkw-Stellplatz genutzte Fläche westlich anschließend als potenzieller Entwicklungsstandort dargestellt (3). Diese Fläche wird bislang teilweise ebenfalls für die regelmäßigen Veranstaltungen in Lindlar genutzt. Beide Flächen (2,3) sind aufgrund ihrer zentralen Lage jedoch auch als Mobilitätsstation in der Diskussion.
- Anders strukturiert ist die potenzielle Entwicklungsfläche im Bereich Eichenhof-/Friedhofstraße (4). Dieser Standort ist bereits mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut, die größte Fläche des Erdgeschosses wird durch den Norma-Lebensmitteldiscounter belegt. Daneben sind kleinere Ladenlokale im Erdgeschoss zur Eichenhofstraße orientiert. Nach dem Umzug einer Bäckerei auf die gegenüberliegende Straßenseite stehen drei der fünf Ladenlokale leer. Unter Einbeziehung des im rückwärtigen Bereich von Norma situierten kleinen Parkplatzes wird die gesamte Fläche

als ein Standort zusammengefasst, dessen handelswirtschaftliche Aufwertung perspektivisch anzustreben ist, um Ansiedlungs- und Erweiterungspotenziale des Einzelhandels zu unterstützen.

- Zwischen den Straßen Bachwiese, Dr.-Meinerzhagen-Straße und Kirchplatz befindet sich eine teilweise bebaute und zu anderen Teilen derzeit ungenutzte Fläche (5). Hier ist aufgrund der Parzellierung von mehreren Flächeneigentümern auszugehen. Die bebaute südöstliche Kante wird durch die Immobilie des ehemaligen Engelscafés belegt. Trotz der derzeitigen Nutzung kann die Immobilie für eine gemeinsame Entwicklung mit den westlich angrenzenden Parkplatz-/Innenhof- und Wiesenflächen im Sinne einer modernen Einzelhandelsentwicklung zur Diskussion gestellt werden. Lage und Größe der Fläche eignen sich zur Ansiedlung von Magnetbetrieben.
- Zwei benachbarte, aber bislang nicht im Zusammenhang genutzte Pkw-Stellplatzflächen, (eine von der Pollerhofstraße, die andere von der Kölner Straße anfahrbar) bilden gemeinsam eine weitere potenzielle Einzelhandelsentwicklungsfläche (6). Auch hier ist nicht von zusammenhängenden Eigentumsverhältnissen auszugehen, wodurch die Entwicklungswahrscheinlichkeit oftmals beeinträchtigt wird. Zu beachten ist des Weiteren, dass die zur Kölner Straße orientierte Parkplatzfläche derzeit u. a. von den Kunden des gegenüberliegenden Edeka-Supermarkts genutzt wird. Durch die Umwidmung der Fläche würden entsprechend ggf. Engpässe begründet.
- Schließlich ist auf eine Pkw-Stellplatzfläche hinzuweisen, die teilweise öffentlich, zu anderen Teilen dem benachbarten Schuh- und Orthopädiegeschäft zugeordnet ist (7). Für diese Fläche wird die grundsätzliche Eignung erkannt, eine Einzelhandelsentwicklung zu initiieren, jedoch ist sie nicht gleichermaßen in das Einzelhandelsgefüge eingebunden wie die meisten der zuvor bewerteten Flächen. Je nach Entwicklung am derzeitigen Busbahnhof sollte alternativ dessen Verlagerung auf die hier genannte Entwicklungsfläche geprüft werden.

- In Nähe der Stellplatzfläche (7) befindet sich das Areal der ehemaligen Druckerei (8), das sich durch die Lage gegenüber der Entwicklungsfläche angrenzend zu Edeka (5) ebenso für eine größere Einzelhandelsnutzung anbietet. Allerdings ist dieser Standortbereich nicht gleichermaßen nachbarschaftlich angebunden an bestehende Einzelhandelsbetriebe. Ob eine Einzelhandelsnutzung an diesem Standort somit die Einzelhandelsfunktion des gesamten Lindlarer Ortskerns fördert, hängt vom Betriebstyp, der Dimensionierung und der Sortimentsstruktur ab. Daher wird zunächst davon abgesehen, diesen Standort in den zentralen Versorgungsbereich zu integrieren. Vielmehr ist zu empfehlen, die Verträglichkeit einer dort geplanten Einzelhandelsnutzung zu überprüfen und den zentralen Versorgungsbereich in Abhängigkeit vom Ergebnis der Prüfung anzupassen.

Grundsätzlich ist für jede größere Ansiedlungs- oder Erweiterungsmaßnahme die Prüfung der Verträglichkeit zu empfehlen. Dies gilt insbesondere für die Standorte 1 und 8, die derzeit außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegen. Deren Aktivierung setzt einen städtebaulich-funktionalen Bezug zur Bestandslage des Einzelhandels voraus und sollte zudem mit einer veränderten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs verknüpft werden.

#### **Angebotsituation innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs**

Die strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe im Lindlarer Ortskern sind die Lebensmittel-SB-Betriebe. Der größte, ein Rewe/Petz-Supermarkt liegt zwischen Marktplatz und Busbahnhof und ist direkt von der Dr.-Meinerzhagen-Straße anfahrbar. Auch hinsichtlich seiner ortsbildprägenden Wirkung durch Größe und Gestaltung des Gebäudes ist die besondere Stellung des Betriebs hervorzuheben.

Die beiden anderen Lebensmittel-SB-Betriebe, ein Edeka-Supermarkt und ein Norma-Lebensmitteldiscounter, sind dagegen in die städtebauliche Struktur des Ortskerns eingefasst. Insbesondere gilt dies für den Betrieb der Fa. Norma, der im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses in der Friedhofstraße ansässig ist.

Edeka belegt einen Standort im Kreuzungsbereich von Dr.-Meinerzhagen-Straße und Kölner Straße. Anders als bei Rewe erfolgt die Zufahrt jedoch nicht von Süden über die genannte Hauptverbindung, sondern von der nördlich des Betriebs verlaufenden Kölner Straße.

#### **Supermarkt in der Kölner Straße**



Während die beiden Supermärkte Rewe und Edeka über betriebseigene oberirdische Pkw-Stellplätze und Tiefgaragen verfügen, sind Norma nur einige wenige Stellplätze zugeordnet.

Die drei genannten Betriebe spannen ein Dreieck auf, innerhalb dessen sich viele Jahre die sonstigen ergänzenden Einzelhandelsbetriebe positionierten. Die altstädtische Struktur, oftmals kleinteilige Parzellierungen sowie die Topografie erschwerten jedoch die Ansiedlung von Betrieben, deren Flächenansprüche über die eines klassischen Ladenlokals hinausgingen.

So wurde in der jüngeren Vergangenheit eine Fläche südwestlich des Edeka-Standorts entwickelt, auf der heute ein dm-Drogeriemarkt sowie ein Textilfachgeschäft ansässig sind.

Im Übrigen sind es vorwiegend kleinere Betriebe, die die Lindlarer Einzelhandelsstruktur ergänzen. Hierzu gehören beispielsweise Bäckereien, Apotheken, ein Spielwarenladen, ein Sportgeschäft, Blumenläden, ein Haushaltswaren-/Dekorations- und (Klein-) Möbelgeschäft, Optiker/Akustiker, Schuh- und Orthopädiefachgeschäfte, Boutiquen und eine Parfümerie.





Insgesamt befinden sich im zentralen Versorgungsbereich Lindlar 44 Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks. Dies entspricht einem Anteil von rund 61 % an allen Betrieben der Gemeinde.

Die durch die Betriebe bewirtschaftete Verkaufsfläche beträgt rund 8.565 m<sup>2</sup>, etwa 38 % gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Der generierte Umsatz ist mit rund 35,3 Mio. EUR zu beziffern (ca. 43 %). Die mittlere Betriebsgröße von rund 312 m<sup>2</sup> ist vergleichbar mit der von ähnlich strukturierten Kommunen; sie spiegelt das Nebeneinander einer großen Anzahl kleinstrukturierter und oftmals individuell gestalteter Fachgeschäfte und einiger strukturprägender Fachmärkte wider.

Insgesamt 21 Einzelhandelsbetriebe sind den Warengruppen Nahrungs-/Genussmittel (13) und Gesundheit/Körperpflege (8) zuzuordnen, deren Angebot sich auf den kurzfristigen Bedarf fokussiert. Die Verkaufsfläche der Betriebe im Bereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt insgesamt rund 4.460 m<sup>2</sup>. Der überwiegende Teil befindet sich innerhalb der beiden großflächigen Magnetbetriebe Rewe und Edeka, ergänzend im Lebensmittel-discounter Norma und einem kleineren Biomarkt im Ortskern. Zusammen mit dem kleinteiligen Besatz von Lebensmittelspezialanbietern ist die Warengruppe Nahrungs-/Genussmittel für mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche im Hauptzentrum verantwortlich und stellt somit den Angebotsschwerpunkt des zentralen Versorgungsbereichs des Lindlarer Ortskerns dar.

Das Angebot in der Branche Gesundheit/Körperpflege wird in besonderem Maße durch eine Filiale von dm-Drogeriemarkt geprägt, die als Magnetbetrieb fungiert. Sie wird ergänzt durch eine größere Parfümerie sowie eine Reihe von kleinstrukturierten Betriebseinheiten aus den Bereichen Apotheke, Optik und Akustik. In insgesamt acht Betrieben wird auf einer Verkaufsfläche von rund 1.040 m<sup>2</sup> bzw. ca. 12 % der Verkaufsfläche im Ortskern ein Umsatz von etwa 9,8 Mio. EUR (rund 28 %) realisiert. Damit zeigt sich auch die überdurchschnittliche Rentabilität der Branche. Dies gilt sowohl für die größeren Betriebe, wie den Drogeriemarkt und die Parfümerie, als auch in besonderem Maße für Apotheken und Optiker/Hörgeräteakustiker.

Drei Betriebe mit Angeboten von Blumen auf einer Gesamtverkaufsfläche von rund 265 m<sup>2</sup> sind der Warengruppe Blumen/Zoobedarf zuzuordnen. Die kleinteilige Betriebsstruktur manifestiert sich auch in einem Anteil von etwa 2 % am innerstädtischen Einzelhandelsumsatz.

Die Warengruppen Bücher/Schreibwaren/Büro, Bekleidung/Schuhe/Schmuck und Sport/Spiel/Freizeit werden zusammengefasst dargestellt und bewertet. Dies vor dem Hintergrund, dass den einzelnen Warengruppen nur wenige Betriebe zuzuordnen sind und Rückschlüsse auf diese Betriebe durch die aggregierte Darstellung ausgeschlossen werden sollen.

Den Warengruppen des vorwiegend mittelfristigen Bedarfs sind die klassischen Shoppingsortimente zugeordnet, die in den Hauptgeschäftslagen von Orten in der Größenordnung und mit der Versorgungsfunktion wie Lindlar in der Regel nur eine untergeordnete Rolle einnehmen. Betriebs- und Verkaufsflächenanteile von etwas mehr als 20 % sind im Hinblick darauf als durchschnittliche Ausstattungskennziffern zu bewerten. Der Umsatzanteil von etwa 13 % zeigt gerade im Vergleich mit den Warengruppen des vorwiegend kurzfristigen Bedarfs eine geringere Flächenrentabilität.

Der größte Anbieter der zusammengefassten Warengruppen ist ein Bekleidungsgeschäft, gefolgt von zwei Schuhgeschäften und einem Spielwarenfachgeschäft. In den übrigen Läden werden Bekleidung, Schmuck, Bücher und Lederwaren als Kernsortimente angeboten.

Räumlich konzentrieren sich die Geschäfte auf den Bereich zwischen Kirchplatz, Kölner Straße und Dr.-Meinerzhagen-Straße.

Auch für die Warengruppen des vorwiegend langfristigen Bedarfs erfolgt eine aggregierte Darstellung. Hierzu gehören Elektrowaren, Möbel/Einrichtung sowie Bau-/Gartenbedarf, Autozubehör. Zehn Betriebe (ca. 23 % der Betriebe im Ortskern), rund 985 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ca. 12 %) und etwa 2,5 Mio. EUR Umsatz (ca. 7 %) spiegeln auch hier eine tendenziell übliche Einzelhandelsbedeutung der Branche wider.

Das Sortiment der Betriebe setzt sich zusammen aus Haushalts- und Unterhaltungselektronik, Foto- und IT-Bedarf, (antiken) Möbeln und Einrichtungszubehör, Heimtextilien und Farben/Lacke/Tapeten.

Tabelle 8: Einzelhandelsausstattung des Hauptzentrums Lindlar nach Branchen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel	13	29,6	4.460	52,1	18,0	51,0
Gesundheit, Körperpflege	8	18,2	1.040	12,1	9,8	27,8
Blumen, Zoobedarf	3	6,8	265	3,1	0,6	1,7
Zusammengefasst: Branchen des vorwiegend mittelfristigen Bedarfs	10	22,8	1.815	21,1	4,5	12,8
Zusammengefasst: Branchen des vorwiegend langfristigen Bedarfs	10	22,8	985	11,5	2,5	7,1
<b>Summe</b>	<b>44</b>	<b>100,0</b>	<b>8.565</b>	<b>100,0</b>	<b>35,3</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020, ggf. Rundungsdifferenzen

Ergänzt werden die Einzelhandelsangebote im Hauptzentrum durch 48 Erdgeschoss-Komplementärnutzungen, die – allerdings nachgeordnete – Frequenz erzeugende Funktionen übernehmen. Hier ist vor allem eine gute Versorgung mit allgemeinen Dienstleistungen, Gastronomie- bzw. Hotelbetrieben festzustellen.

Tabelle 9: Komplementärnutzungen im Hauptzentrum Lindlar

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen
Dienstleistungen	26
Gastronomie/Hotellerie	14
Medizin/Gesundheitseinrichtungen	4
Kultur/Freizeit/Bildung	4
<b>Summe</b>	<b>48</b>

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

Ebenfalls erfasst werden regelmäßig Vergnügungsstätten und Leerstände, wenn sie sich im Erdgeschoss der Gebäude befinden. Während keine Vergnügungsstätten im Lindlarer Ortskern vorgefunden wurden, sind insgesamt fünf Leerstände notiert worden. In Bezug auf alle gewerblichen Ladenlokale (Einzelhandel, Komplementärnutzungen, Vergnügungsstätten, Leerstände) im Erdgeschoss errechnet sich eine Leerstandsquote von rund 5 %. Gemessen an einer regelmäßigen Fluktuationsreserve von erfahrungsgemäß 7 bis 8 % ist dieser Wert unterdurchschnittlich und bestätigt eine gute Auslastung der vorhandenen Gewerbeflächen im Lindlarer Ortskern.



### Stärken-Schwächen-Profil

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

- + Leistungsfähige Magnetbetriebe in den Kernbranchen des kurzfristigen Bedarfs
- + Gute verkehrliche Erreichbarkeit mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln
- + Umfangreiches Parkplatzangebot
- + Ausreichendes gastronomisches Angebot
- + Potenzielle Entwicklungsflächen für Einzelhandel vorhanden (wenn auch teilweise nur durch umfangreiche städtebauliche und/oder immobilienwirtschaftliche Umstrukturierungen marktgängig zu gestalten)
- + Städtebauliche Attraktivität und Aufenthaltsqualität
- Abnehmende Nutzungsdichte, teilweise mit Aufwertungsbedarf, in den Randbereichen
- Kein leistungsfähiger Lebensmitteldiscounter in marktgängiger Größenordnung ansässig

Hinzuweisen ist zudem darauf, dass sich einige wichtige zentrenprägende Nutzungen zwar ortskernnah, jedoch nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs befinden. Sie sind nicht in die direkten Laufwege des Einzelhandels eingebunden, sodass sie auch nicht ihre vollen Frequenzwirkungen auf den Einzelhandel übertragen können. Hierzu zählen insbesondere das Rathaus, das Ärztehaus am alten Krankenhausstandort oder die Schulen im Umfeld des Ortskerns.

Gleiches gilt auch für die freizeitbezogenen und touristischen Nutzungen und Attraktivitäten, wie zum Beispiel die Kletter- und Boulderhalle 2 T oder das Freilichtmuseum.

### Handlungsempfehlungen

Aus handelswirtschaftlicher Perspektive stellt sich der Lindlarer Ortskern unter Berücksichtigung der regionalen Wettbewerbssituation des stationären Einzelhandels sowie des Onlinehandels als weitestgehend leistungsfähig und attraktiv dar.

Grundsätzlich gilt es, die bestehende Betriebsstruktur zu schützen. Dies sollte einerseits zum Beispiel durch die Unterstützung bei der Entwicklung einer gemeinsamen Vermarktung erreicht werden, andererseits aber auch über die Nutzung planungsrechtlicher Schutzmechanismen, um Beeinträchtigungen des innerörtlichen Einzelhandels durch Einzelhandelsentwicklungen außerhalb des Zentrums zu verhindern.

Randlagen des zentralen Versorgungsbereichs, die bereits heute nur noch eingeschränkt für handelswirtschaftliche Nutzungen „interessant“ sind, sollten vermehrt für die Etablierung frequenzfördernder Einrichtungen zur Diskussion gestellt werden. Hierdurch wären für den innerörtlichen Einzelhandel positive Synergien zu erwarten.

Eine Stabilisierung und ein Ausbau der Versorgungsfunktion könnte durch die Aktivierung von Entwicklungsflächen für neue (größere) Einzelhandelsnutzungen erreicht werden. Insbesondere die Ansiedlung eines leistungsfähigen Lebensmitteldiscounters wäre hier zu empfehlen. Mögliche Entwicklungsflächen wurden gekennzeichnet und beschrieben, werden aber nur durch intensive Eigentümeransprachen und ggf. Flächenzusammenlegungen zu aktivieren sein.

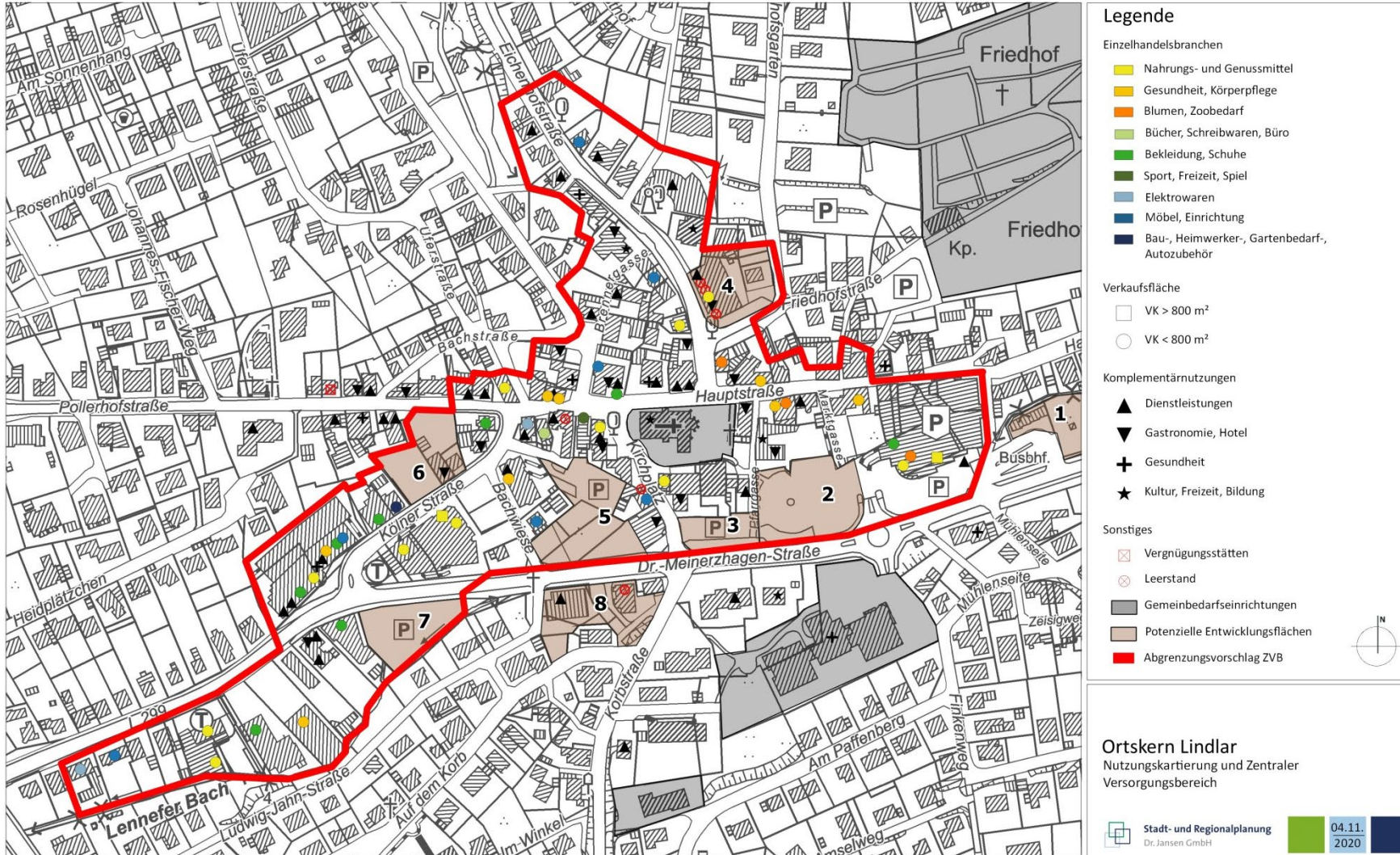
Auch städtebaulich weist der Lindlarer Ortskern keine offensichtlichen Missstände auf. Es kann hier auf die Maßnahmen für den öffentlichen Raum des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts verwiesen werden, das im Jahr 2019 durch unser Büro vorgelegt wurde. U. a. sind hier die Aufwertungen/Strukturierungen von Dr. Meinerzhagen-Straße (westlich des Ortskerns) und der Hauptstraße genannt.



Abbildung 10: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Hauptzentrums Lindlar Ortskern



## Gemeinde Lindlar Einzelhandelskonzept



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2020



Tabelle 10: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage im Lindlarer Ortskern zur Einstufung als Hauptzentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftlicher Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	Kuschnerus 2018: 94 f.	Innenstadt-, Ortszentren	Städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Lindlarer Ortskerns	✓
Verflechtungsbereich	Kuschnerus 2018: 94 f.	Größerer Einzugsbereich, i. d. R. gesamtes Stadtgebiet	Gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion für rund 22.000 Einwohner	✓
ÖPNV-Anbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltepunkte liegen vor (Bus)	✓
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2018: 94 f.	Breites Spektrum an Einzelhandelsangeboten, insbesondere zentrentypische und ggf. auch nahversorgungsrelevante Sortimente, Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs	Im Hinblick auf grundzentrale Versorgungsfunktion der Gemeinde angemessene Branchendifferenzierung bei einem deutlichen Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf	✓
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Kuschnerus 2018: 94 f.	Breites Spektrum an Dienstleistungsangeboten	Im Hinblick auf grundzentrale Versorgungsfunktion der Gemeinde ausreichende Anzahl und Dichte von Komplementärnutzungen vorhanden, die das Einzelhandelsangebot ergänzen und nachgeordnet auch 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 (gesamtgemeindliche) wird wahrgenommen, weitere perspektivische Aufwertung zu empfehlen	✓

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

### 4.3 Lindlarer Sortimentsliste

Die Ableitung einer ortstypischen Sortimentsliste ist richterlich und wissenschaftlich als Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung anerkannt. Sie dient maßgeblich dazu, den zentralen Versorgungsbereich in Lindlar dahingehend zu schützen, dass großflächige Einzelhandelsentwicklungen mit Sortimenten, die derzeit die Funktionsfähigkeit dieser Lage 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 „Lindlarer“ – Sortimentsliste einer individuellen Betrachtung der jeweiligen Situation. Darüber hinaus sind die Vorgaben der Landesplanung in Anlage 1 zum Ziel 6.5-2 des Landesentwicklungsplans NRW zu beachten. Die dort (folgend) aufgeführten Sortimente sind als Mindeststandard in die Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente zu übernehmen. Die Auflistung dieser zentrenrelevanten Sortimente kann ergänzt, nicht jedoch reduziert werden:

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

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

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel

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

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

Der Vorschlag für eine „Lindlarer Sortimentsliste“ unterscheidet nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind Waren des täglichen Bedarfs, die wohnungsnah angeboten werden sollen. Sie sind aufgrund ihrer Eigenschaften nahezu immer auch als zentrenrelevant einzustufen. Jedoch kommt diesen Sortimenten im Hinblick auf die Gewährleistung einer adäquaten wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge eine besondere Aufgabe zu.
- Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie mit einem geringen Flächenanspruch in Relation zu ihrer Wertschöpfung verbunden sind, viele Besucher anziehen, häufig im Zusammenhang mit anderen Innestadt Nutzungen 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 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Standortumfeld, um das notwendige Absatzpotenzial zu erreichen.



- Eine andere Beschaffenheit weisen die nicht zentrenrelevanten Sortimente auf. Diese beanspruchen häufig große Flächen in Verbindung mit einer geringen Wertschöpfung, so dass 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.

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

In Tabelle 11 werden alle in Lindlar erfassten Sortimente und Warengruppen aufgelistet und ihre quantitative Präsenz sowohl gesamtgemeindlich als auch in Bezug auf das Lindlarer Hauptzentrum dargestellt.

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

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

- Parfümerie/Kosmetik
- Optik/Hörgeräteakustik
- Blumen/Zimmerpflanzen
- Zeitschriften/Zeitungen
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- Kunst/Antiquitäten, Spiegel, Bilder, -rahmen

Diese Sortimente werden bereits heute zu großen Anteilen innerhalb des Lindlarer Ortskerns angeboten und tragen so zum dortigen Branchenmix und zur Versorgungsfunktion des Hauptzentrums bei. Die Anteile, bezogen auf die gesamtgemeindliche Ausstattung, liegen zwischen ca. 54 % bei Blumen/Zimmerpflanzen und rund 98 % bei Optik/Akustik.

Für drei Sortimente wird die Zuordnung zu den zentrenrelevanten Sortimenten dagegen nicht durch die derzeitige Angebotssituation hergeleitet, sondern von der angestrebten räumlichen Steuerung des Einzelhandels und der Annahme, dass diese Sortimente zur Konzentration der Einkaufsfrequenzen und zu positiven Nachbarschaftseffekten führen können und so zu einer Aufwertung des Lindlarer Hauptzentrums beitragen. Dies sind:

- Fahrräder und Zubehör, E-Bikes, Pedelecs
- Leuchten/Lampen
- Bettwaren

Die Einstufung als zentrenrelevant erfolgt unter der Zielsetzung, diese Sortimente zukünftig im Ortskern zu konzentrieren. Fachmarktansiedlungen oder -erweiterungen außerhalb der Abgrenzung sollen so ausgeschlossen werden.



Tabelle 11: Sortimentbezogene Verkaufsflächenanteile im Lindlarer Hauptzentrum

Sortiment	Verkaufsflächen/-anteile			Begründung der Zentrenrelevanz		
	Gemeinde Lindlar in m <sup>2</sup>	im Hauptzentrum in m <sup>2</sup>	Anteil im Hauptzentrum in %	LEP NRW	Angebots-situation	zukünftige Steuerung
<b>Nahversorgungsrelevante/Zentrenrelevante Sortimente</b>						
<i>Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke/Spirituosen/Tabak, Backwaren, Fleischwaren, Reformwaren, sonstig. Lebensmittel)</i>	7.715	4.070	52,8	X		
<i>Körperpflege, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel</i>	415	230	55,4	X		
<i>Parfümerie/Kosmetik</i>	505	475	94,1		X	
<i>Medizinische und pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren,</i>	345	225	65,2	X		
<i>Optik, Hörgeräteakustik</i>	205	200	97,6		X	
<i>Blumen, Zimmerpflanzen</i>	410	220	53,7		X	
<i>Zeitschriften, Zeitungen</i>	95	55	57,9		X	
<i>Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel</i>	180	95	52,8	X		
<i>Bücher</i>	75	70	93,3	X		
<i>Bekleidung, Wäsche</i>	1.020	895	87,7	X		
<i>Schuhe</i>	470	460	97,9	X		
<i>Sportbekleidung, Sportschuhe</i>	15	5	33,3	X		
<i>Uhren, Schmuck</i>	40	40	100,0	X		
<i>Lederwaren, Taschen, Koffer</i>	95	95	100,0	X		
<i>Freizeit, Spielwaren</i>	195	175	89,7	X		
<i>kleinteilige Camping- und Sportartikel</i>	-	-	-	X		
<i>Fahrräder und Zubehör, E-Bikes, Pedelecs</i>	80	0	0,0			X
<i>Elektrokleingeräte</i>	400	135	33,8	X		
<i>Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Telefone, Foto</i>	20	5	25,0	X		
<i>Leuchten, Lampen</i>	165	10	6,1			X
<i>Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires</i>	1.675	310	18,5	X		
<i>Haus-, Heimtextilien, Gardinen und -zubehör</i>	170	140	82,4		X	
<i>Bettwaren</i>	5	0	0,0			X
<i>Kunst/Antiquitäten, Spiegel, Bilder, -rahmen</i>	230	195	84,8		X	
<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>						
<i>Zoobedarf, Tiernahrung</i>	85	40	47,1			
<i>Matratzen und Lattenroste</i>	-	-	-			
<i>großteilige Sportgeräte und Campingartikel</i>	-	-	-			
<i>Musikalien, Waffen, Jagd, Angeln</i>	-	-	-			
<i>Elektrogroßgeräte</i>	40	25	62,5			
<i>Abgepasste Teppiche/Läufer</i>	-	-	-			
<i>Möbel/Küchen</i>	2.600	200	7,7			
<i>Bau- und Heimwerkerbedarf (Eisenwaren, Bodenbeläge, Farben, Tapeten, Sanitär, Kamine, Installationsmaterial, Maschinen, Werkzeuge, Baustoffe/-elemente, Sicht- und Sonnenschutz)</i>	2.250	160	7,1			
<i>Gartenartikel und -geräte, Pflanzgefäße, Pflanzen und Samen Outdoor</i>	1.330	35	2,6			
<i>Auto-/Motorradzubehör</i>	60	0	0,0			
<b>Summe</b>	<b>20.890</b>	<b>8.565</b>	<b>41,0</b>	-	-	-

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020



Tabelle 12: Lindlarer Sortimentsliste

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

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

## 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 Drogeriewaren.

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

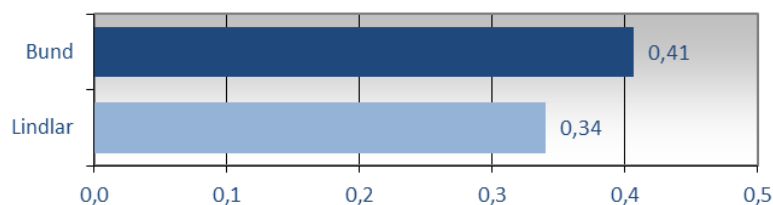
Die Bewertung der Nahversorgungsqualität einer Kommune konzentriert sich im Rahmen der Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auf die Lebensmittelbranche.

Betrachtet man zunächst die Verkaufsflächenausstattung von Lebensmittelbetrieben mit mindestens 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Verhältnis zur Einwohnerzahl, so ergibt sich für die Gemeinde Lindlar eine unterdurchschnittliche Versorgungskennziffer. Jedem Einwohner stehen rechnerisch 0,34 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Lebensmittelbetrieben mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur Verfügung.

Dieser Wert liegt unter dem Bundesdurchschnitt, der durch eine Kennziffer von 0,41 für das Jahr 2018 abgebildet werden kann.

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

Abbildung 11: Verkaufsflächen in Lebensmittelbetrieben >400 m<sup>2</sup> je Einwohner



Quelle: Daten: handelsdaten.de 2019 und eigene Ergänzung für Lindlar 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

In Abbildung 12 sind alle Lebensmittel-SB-Betriebe der Gemeinde Lindlar räumlich verortet. Für jeden Betrieb wurde das Kriterium „fußläufige Erreichbarkeit“ mit einem Radius von ca. 700 m Luftlinie als maximal zumutbare fußläufige Entfernung definiert; dies entspricht ca. zehn bis 15 Gehminuten. Der tatsächliche Zeitaufwand hängt dabei auch vom Alter und dem gesundheitlichen Zustand der Kunden sowie den tatsächlichen Wegebeziehungen ab.

Mit Blick auf die Karte wird zunächst deutlich, dass

- sich die Lebensmittel-SB-Betriebe auf drei Ortsteile konzentrieren: Lindlar im Zentrum der Gemeinde, Schmitzhöhe im westlichen Teil und Frielingsdorf im Osten,

- somit zwar ein Großteil der flächengroßen Gemeinde nicht innerhalb eines fußläufigen Einzugsbereichs liegt, die größeren zusammenhängenden Siedlungsgebiete mehrheitlich aber fußläufig einen Nahversorger erreichen können.
- „Unterversorgt“ sind dagegen bspw. Hartegasse/Kapellensüng/ Brochhagen, Hohkeppel, Altenrath, Horpe, Remshagen, Linde und Teile Scheels.
- Im Ortskern Lindlar liegt eine Überschneidung der fußläufigen Einzugsbereiche mehrerer Lebensmittel-SB-Betriebe vor.



Umfassende und übergeordnete Nahversorgungsfunktionen übernehmen somit die Lebensmittel-SB-Betriebe in dem abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich in Lindlar, die durch weitere nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote ergänzt werden und insofern ein meist umfassendes Angebot für den täglichen Bedarf bereitstellen. Dies sind Standorte der beiden Lebensmittelvollsortimenter Edeka und Rewe sowie eine Filiale von Norma.

Diesen Betrieben kommt eine hohe Bedeutung für die flächendeckende Grundversorgung im Lindlarer Gemeindegebiet zu. Dies wird u. a. deutlich durch die Einwohnerzahl innerhalb des definierten Versorgungsradius.

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

Deshalb wurden auch die weiteren Lebensmittel-SB-Betriebe in der Gemeinde, die Standorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen belegen, in Bezug auf ihre Versorgungsfunktion klassifiziert, und zwar in

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

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

Auch größere Lebensmittel-SB-Betriebe können diesen Status geltend machen, wenn ihr Standort bestimmten Anforderungen genügt. Im LEP NRW werden diese Vorgaben in Ziel 6.5-2 definiert, regelmäßig ist hingegen für großflächige Lebensmittel-SB-Betriebe die Zuordnung zu einem zentralen Versorgungsbereich vorgesehen.

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

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

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

Im Lindlarer Gemeindegebiet ist für zwei Lebensmittel-SB-Betriebe unzweifelhaft festzustellen, dass sie in Ergänzung der in zentralen Versorgungsbereichen ansässigen Lebensmittel-SB-Betriebe wichtige Aufgaben der wohnungsnahen Versorgung übernehmen, ohne die Einzugsbereiche der Lebensmittel-Magnetbetriebe in einem zentralen Versorgungsbereich zu tangieren. Dabei handelt es sich um einen Edeka im Ortsteil Schmitzhöhe und Rewe in Frielingsdorf.

Die beiden Lebensmitteldiscounter Aldi/Altenlinde und Lidl/Kirschbäumchen befinden sich dagegen in einer Randlage des Hauptsiedlungskörpers des Ortsteils Lindlar. Das heißt, sie weisen zum einen deutlich weniger Einwohner innerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs auf, und zudem überschneiden sich eben diese mit den fußläufigen Einzugsbereichen der Lebensmittel-SB-Betriebe im zentralen Versorgungsbereich. Sofern noch nicht erfolgt, sollte die aktuelle bzw. zulässige Verkaufsflächenstruktur durch Überplanung festgeschrieben werden bzw. – unter Berücksichtigung der Regelungen des Ziels 6.5-7 LEP NRW.

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

- Unabhängig von der getroffenen Einstufung und von der Lage der Lebensmittel-SB-Betriebe haben alle Betriebe baurechtlichen Bestandsschutz.
- Darüber hinaus sind baurechtlich schützenswert nur die Lebensmittel-SB-Betriebe, die zur Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs beitragen sowie außerhalb zentraler Versorgungsbereiche die Lebensmittel-SB-Betriebe, die alleinverantwortlich die wohnungsnahen Versorgung eines bestimmten Einzugsbereichs übernehmen. Für diese Betriebe kommen grundsätzlich auch Verkaufsflächen-erweiterungen (z. B. zur Bestandssicherung) in Betracht.

- Ansiedlungen und Erweiterungen von Lebensmittel-SB-Betrieben außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen sollten nur noch an Standorten unterstützt werden, die derzeit über keine adäquate Versorgung verfügen, die Anforderungen der Ausnahmeregel des Ziels 6.5-2 LEP NRW erfüllen und keine Wettbewerbsintensivierung für die zentralen Versorgungsbereiche hervorrufen.
- Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen sollten unabhängig von bereits ansässigen Betrieben ermöglicht werden, wenn die Auswahl von Mikrostandort und Betriebstyp zur Aufwertung und Attraktivierung des zentralen Versorgungsbereichs beitragen kann und die Dimensionierung maßstäblich zur Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs ist.

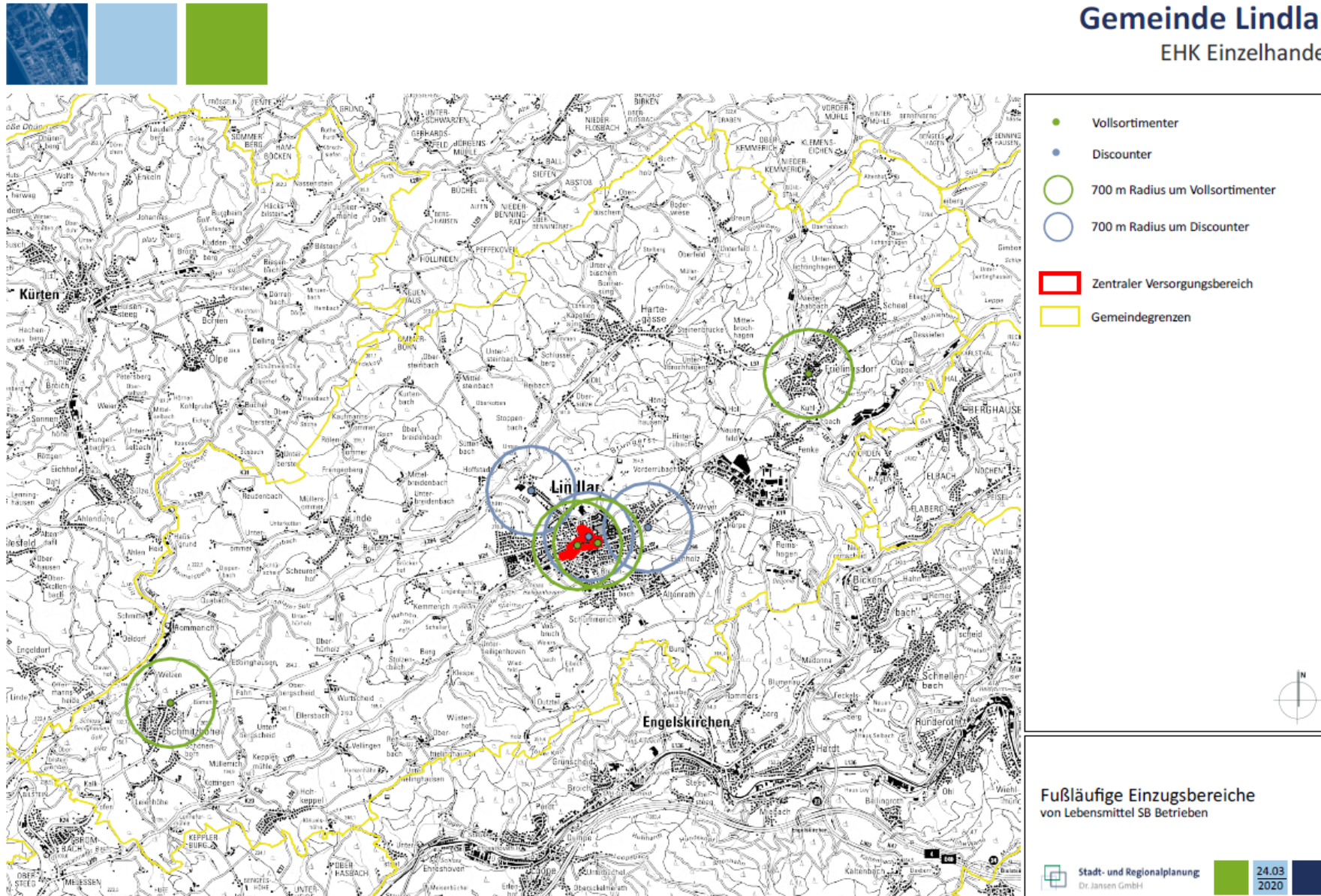
Weitere Hinweise zu den Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten von Lebensmittel-SB-Betrieben finden sich in Kapitel 7.3. Im Rahmen von Ansiedlungsleitlinien erfolgen hier standortbezogene Empfehlungen, differenziert nach der Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs bzw. an siedlungsintegrierten/nicht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





Abbildung 12: Fußläufige Lebensmittelversorgung in Lindlar

## Gemeinde Lindlar EHK Einzelhandel



Quelle: Kartengrundlage: [geoportal.nrw.de](http://geoportal.nrw.de), Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2019/2020



Tabelle 13: Versorgungskennzahlen, Leistungsfähigkeit und städtebauliche Integration der Lebensmittelvollsortimenter in Lindlar

Nr.	Betriebe/Standort	VKF in m <sup>2</sup>	Einwohner innerhalb eines 700-m-Radius	Standortmerkmale	Lage		
					in ZVB	in Konkurrenz zu ZVB	ergänzende wohnungsnahe Versorgung
1	<b>REWE</b> , Dr.-Meinerzhagen-Straße, Lindlar	2.200	4.435	Größter Lebensmittel-SB-Betrieb in der Gemeinde, gute Erreichbarkeit, einsehbar von frequentierter Straße und Busbahnhof, eigene Stellplätze, Verbundeffekte durch Nachbarschaftsnutzungen	<b>X</b>		
2	<b>Edeka</b> , Kölner Straße, Lindlar	950	4.590	Eingeschränkte Betriebsgröße, zentrale Lage im Ortskern, fußläufige Erreichbarkeit, Anbindung an Hauptverkehrsachse, eigene Stellplätze (jedoch begrenzt), Verbundeffekte durch Nachbarschaftsnutzungen	<b>X</b>		
3	<b>Lidl</b> , Kirschbäumchen, Lindlar	975	1.695	Angemessene Betriebsgröße, verkehrsgünstige Lage am Kreisverkehr, keine Einzelhandelsnutzungen im Umfeld		<b>X</b>	
4	<b>Aldi</b> , Altenlinde	795	845	Unterdurchschnittliche Betriebsgröße, keine Anbindung an Hauptverkehrsachse, eingeschränkte Einsehbarkeit, großzügiges Stellplatzangebot, keine Einzelhandelsnutzungen im Umfeld		<b>X</b>	
5	<b>Norma</b> , Friedhofstraße, Lindlar	690	4.630	Zentrale Lage im Ortskern, schwierige Erreichbarkeit mit Pkw (und für Anlieferung), keine Einsehbarkeit von frequentierter Lage, begrenztes Stellplatzangebot, Verbundeffekte durch Nachbarschaftsnutzungen	<b>X</b>		
6	<b>Edeka</b> , Lindlarer Straße, Schmitzhöhe	580	990	Nahversorger für Schmitzhöhe und umliegende Ortsteile, gute Erreichbarkeit und Einsehbarkeit, begrenztes Stellplatzangebot, keine frequenzstützenden Nachbarschaftsnutzungen			<b>X</b>
7	<b>REWE</b> , Corneliusstraße, Frielingsdorf	1.300	2.190	Nahversorger für Frielingsdorf und umliegende Ortsteile, gute Erreichbarkeit und Einsehbarkeit, ausreichendes Stellplatzangebot, begrenzte Synergien durch Umfeldnutzungen			<b>X</b>

Quelle: Einwohnerzahlen der Gemeinde Lindlar nach Melderegister zum 31.12.2018, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020



## 6 Sonstige Standorte

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

Über diese beiden baurechtlich relevanten, weil schützenswerten Standortlagen hinaus sind in der Gemeinde zwei weitere Lagen zu nennen, die in gewissem Maße durch Handel geprägt sind und entsprechend einer Bewertung und Steuerung bedürfen.

Dies sind der Ortskern von Frielingsdorf und der Industriepark Klaus.

### 6.1 Nahversorgungsstrukturen in Frielingsdorf

Wie in Abbildung 12 zu erkennen ist, befindet sich Frielingsdorf im westlichen Teil des Lindlarer Gemeindegebiets. Der Frielingsdorfer Ortskern ist im Bereich Montanusstraße, Jan-Wellem-Straße, Corneliusstraße verortet und weist zum Lindlarer Ortskern eine Entfernung von rund 5 km auf.

Als zweitgrößter Ort der Gemeinde übernimmt Frielingsdorf in Ergänzung des Hauptorts Lindlar Versorgungsfunktionen für die angrenzenden Ortsteile und Weiler, insbesondere im von Lindlar räumlich abgewandten Umfeld.

Die Hauptversorgung wird dabei durch einen großflächigen Vollsortimenter im räumlichen Mittelpunkt der Versorgungslage geleistet, dessen wichtige und schützenswerte Bedeutung bereits in der Auseinandersetzung mit der Nahversorgungssituation in der Gemeinde thematisiert wurde. Ergänzt wird die Versorgung von neun weiteren Einzelhandelsbetrieben, deren Dimensionierung und Sortimentskonzept überwiegend auf eine Nahversorgung ausgerichtet sind. Eine Ausnahme bildet eine Filiale von Centershop benachbart zum Rewe-Markt. Centershop belegt das ehemals durch den Vollsortimenter genutzte Ladenlokal.

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

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

### 6.2 Standortbereich Industriepark Klaus

In der Gemeinde Lindlar ist hinsichtlich der räumlichen Verteilung des Einzelhandels eine Konzentration auf die Ortskerne erkennbar. Während die Standorte des Lebensmitteleinzelhandels in Altlinde (Aldi) und am Kirschbäumchen (Lidl) einer zentrenorientierten und wohnungsnahen Einzelhandelsentwicklung als nicht zuträglich bewertet wurden, sind für den sonstigen zentrenrelevanten Einzelhandel in der Vergangenheit keine entsprechend kritischen Standorte entwickelt worden.

So gibt es in Lindlar keine dezentrale Standortagglomeration des Einzelhandels, wie sie in vielen anderen Kommunen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten etabliert wurden und heute die Ortskerne unter Wettbewerbsdruck setzen.

Der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten verhält sich hingegen im Hinblick auf die Zentrenentwicklung neutral. So wirkt seine Platzierung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zwar nicht unterstützend, aber auch nicht beeinträchtigend auf die Situation und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, Einflüsse werden jedoch vielfach von zentrenrelevanten Randsortimenten ausgelöst. Für die Situation in Lindlar ist zudem zu beachten, dass die zulässige Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels in Nordrhein-Westfalen nach Ziel 6.5-1 des LEP grundsätzlich an Allgemeine Siedlungsbereiche gekoppelt ist. Der Industriepark Klaus, in dem neben einer Bäckerei zur Versorgung der Beschäftigten ein großflächiger OBI Bau- und Gartenmarkt und ein ebenfalls großflächiger Anbieter von Gartenmöbeln ansässig sind, ist hingegen als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen

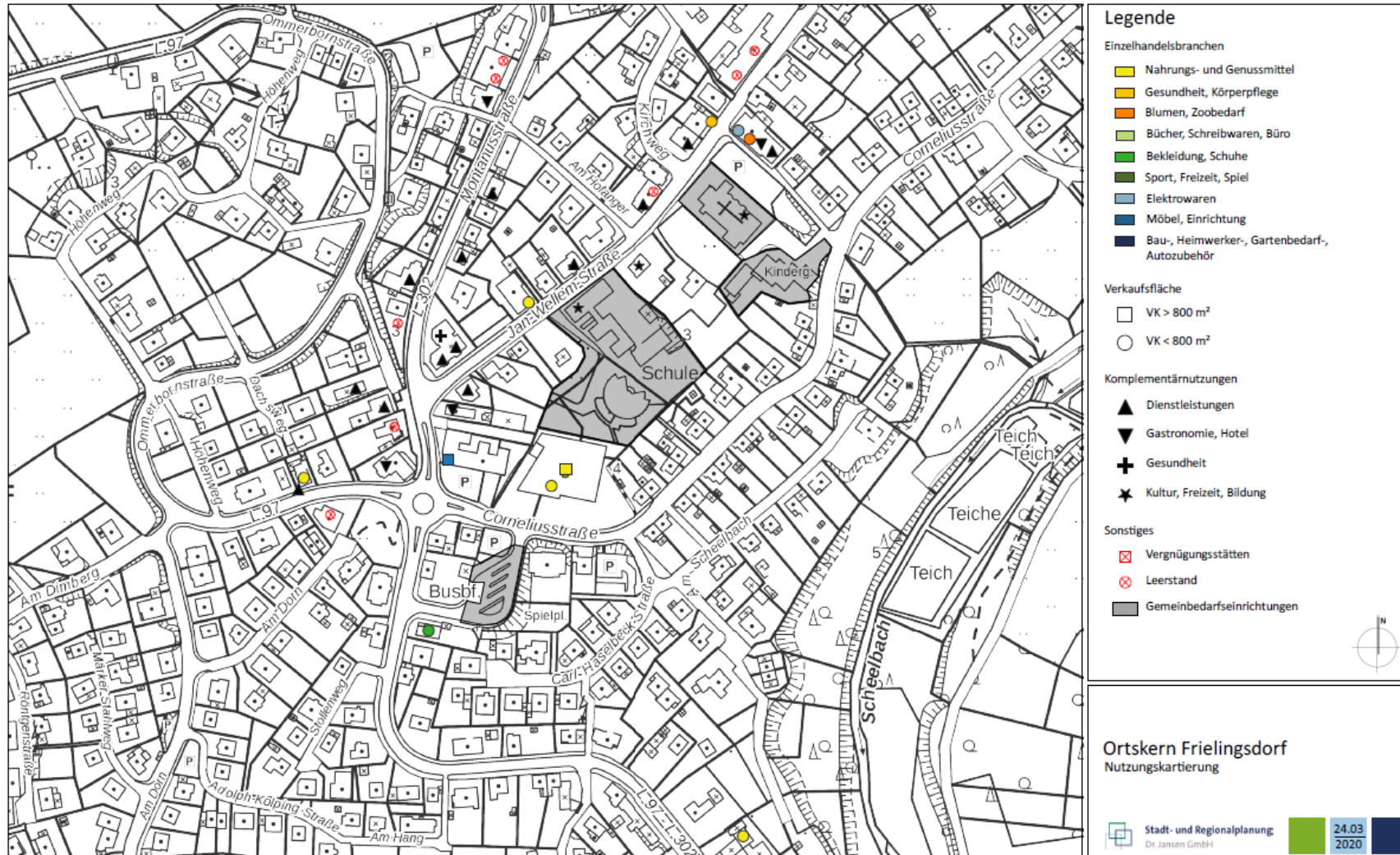
(GIB) ausgewiesen. Auch hier sollten Verkaufsflächenbestand und zulässige Nutzungen den Rahmen für eine Überplanung setzen.

Auch wenn es sich bei den beiden großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Industriepark Klause um etablierte Einzelhandelsbetriebe handelt, von denen derzeit keine oder nur geringe Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich im Ortskern Lindlar ausgelöst werden, sollten Im Hinblick auf den Schutz des Lindlarer Hauptzentrums und die wohnungsnaher Versorgung hier zukünftig – unter Beachtung der Vorgaben des Ziels 6.5-7 des LEP NRW – grundsätzlich Einzelhandelsansiedlungen/-erweiterungen ausgeschlossen werden.

Abbildung 13: Nutzungsstruktur im Ortskern Frielingsdorf



## Gemeinde Lindlar Einzelhandelskonzept



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

## 7 Ziele der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung

### 7.1 Übergeordnete Zielsetzungen

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

Als vorrangiges Ziel der Einzelhandelsentwicklung in Lindlar ist die Sicherung und Stärkung der Einzelhandelsbedeutung unter Berücksichtigung der grundzentralen Versorgungsfunktion zu verfolgen. Entsprechend wird ein maßvoller Ausbau der Einzelhandelsfunktion empfohlen, um eine wettbewerbsfähige Positionierung des Handels einerseits und eine angemessene Versorgung der Bevölkerung andererseits zu unterstützen.

In räumlicher Hinsicht ist primär das Ortszentrum Lindlars als Versorgungsstandort zu fördern. Hier gilt es, die städtebaulich ansprechende und nutzungsstrukturell stabile Situation zu erhalten, aber auch Ausbau und Stärkung gezielt zu fördern. Der Ausbau erfordert die Aktivierung bislang anderweitig genutzter Flächen, insbesondere durch Zusammenführung benachbarter Immobilieneigentümer. Eine Stärkung ist auch durch Maßnahmen möglich, die angrenzend zum zentralen Versorgungsbereich und in weiteren, insbesondere den touristisch bedeutsamen Gebieten des Gemeindegebietes platziert werden. Die Konzentration von Angebotsergänzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten wie auch sonstigem frequenzstärkenden Gewerbe und Infrastrukturen unterstützt die Verbundeffekte, und mit weiteren Arbeitsplätzen im Ortskern werden Arbeitnehmer mit Wohnsitz in anderen Kommunen auf die Angebote des Ortskerns gelenkt. Hohe Bedeutung ist auch der verbesserten Verknüpfung von Ortskern und touristischen Einrichtungen beizumessen, die Touristen als weitere Zielgruppe an den Ortskern führt.

Mit den bestehenden Lebensmittelbetrieben in Frielingsdorf und Schmitzhöhe wird die Bevölkerung in diesen Ortschaften wohnungsnah versorgt. Diese Angebote gilt es zu erhalten. Zusätzliche Angebote in weiteren Ortschaften dürften aufgrund der Siedlungsstruktur nur an wenigen Standorten tragfähig zu betreiben sein. Gleichwohl sollte ein weiteres Ziel lauten, maßstäbliche Einzelhandelsangebote zu ergänzen, wenn sie im Einklang mit den übergeordneten Vorgaben stehen und somit auch die vorhandenen Angebotsstrukturen im Gemeindegebiet weder im Bestand noch hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten beeinträchtigen.

Mit den Einzelhandelsbetrieben im Industriepark Klausen wird auch in langfristigen Bedarfssparten ein gewisses Angebot vorgehalten, allerdings steht dieser Standortbereich nicht im Einklang mit der Vorgabe in Nordrhein-Westfalen, großflächige Einzelhandelsbetriebe im Allgemeinen Siedlungsbereich zu verorten. Standorte für ansiedlungswillige neue Betriebe sollten diese Vorgabe zwingend einhalten und möglichst einen engen räumlichen Bezug zum Hauptort Lindlar aufweisen.

Der Stärkung des Hauptzentrums abträglich wären weitere Standortentwicklungen von Einzelhandelsbetrieben innerhalb und außerhalb des Gemeindegebietes, die sich beeinträchtigend auf die Situation und Entwicklungschancen der Einzelhandelsbetriebe im Hauptzentrum Lindlar auswirken. Insbesondere die Magnetbetriebe des kurzfristigen Bedarfs übernehmen eine stabilisierende Funktion, da sie den kleinteiligen Handels- und Dienstleistungsbetrieben wichtige Frequenzen zuführen. Das bauleitplanerische Instrumentarium sollte konsequent genutzt werden, um unerwünschten Standort- und Wettbewerbsentwicklungen im Gemeindegebiet vorzubeugen. Neben einer weiteren Streuung von Einzelhandelsstandorten sollte zudem das Ziel verfolgt werden, weitere zentrenfördernde Nutzungen, insbesondere aus Gastronomie und Dienstleistung, möglichst nahe zum Einzelhandelszentrum zu positionieren, um Verbundeffekte aufzubauen.





## 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 Gemeinde Lindlar vorgenommen:

- Die Entwicklungsziele für die Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet Lindlar wurden formuliert.
- Im Ortskern wurde ein zentraler Versorgungsbereich identifiziert und als Hauptzentrum eingestuft und abgegrenzt, dies nicht nur unter Einzelhandelsaspekten, sondern auch unter Berücksichtigung der komplementären Dienstleistungsangebote/Infrastruktur, der städtebaulichen Situation sowie der Entwicklungspotenziale und -ziele.
- Die Versorgungsbedeutung und das Zusammenspiel des zentralen Versorgungsbereichs mit den sonstigen Einzelhandelsstandorten in der Gemeinde Lindlar wurden abgestimmt.
- Es wurden die Standorte von Lebensmittelbetrieben identifiziert, die aktuell in Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs wohnungsnah Versorgungsfunktionen übernehmen.
- Die „Lindlarer Sortimentsliste“ enthält die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente, die vorrangig innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs anzusiedeln sind.

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

Grundsätzlich sind Wettbewerbsintensivierungen, die die Gefährdung oder Schwächung des Hauptzentrums im Sinne städtebaulicher Auswirkungen nach sich ziehen, zu vermeiden. Das zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet bereitstehende Instrumentarium sollte daher konsequent genutzt werden.

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

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

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

## 7.3 Ansiedlungsleitlinien

Mit der Formulierung von Ansiedlungsleitlinien sowie einer zugehörigen Matrix soll der Gemeinde Lindlar eine Orientierungshilfe zur Verfügung gestellt werden, um die Zentrenentwicklung der Gemeinde 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 und die Vorgaben des LEP NRW hinzuweisen.


- 1.) Insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig auf den zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden. Dabei ist die Dimensionierung der Vorhaben der Versorgungsbedeutung anzupassen. Steht im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich kein Standort zur Verfügung, der eine Ansiedlung oder Verlagerung ermöglicht, sind zunächst naheliegende Standorte auf ihre Eignung für den jeweiligen Betrieb, aber auch die Möglichkeit zur städtebaulich-funktionalen Einbindung dieses Standorts in den zentralen Versorgungsbereich zu prüfen.
- 2.) Ausnahmsweise kann auch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit Nahrungs- und Genussmitteln außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs erfolgen, sofern ein Beitrag zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung geleistet wird. Diese Situation stellt sich in Flächengemeinden mit ausgedehnten Gemeinden häufiger als in Gemeinden mit hoher Bevölkerungskonzentration. Hinweise hierfür liegen vor, wenn
  - der Standort eine siedlungsintegrierte Lage aufweist,
  - sich innerhalb eines fußläufigen Einzugsbereichs von 700 m (Radius um den Planstandort) eine Ausstattung mit Bevölkerung/Kaufkraft vorliegt, die einen wesentlichen Anteil der Tragfähigkeit des Betriebs sichert und
  - keine Überschneidung des Verflechtungsbereichs mit einem zentralen Versorgungsbereich vorliegt.
- 3.) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen auf das Hauptzentrum konzentriert werden, insbesondere gilt dies für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. An allen anderen Standorten sollte auf die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment verzichtet werden.
- 4.) Auch für Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment kann grundsätzlich unter der Zielsetzung der prioritären Zentrenentwicklung empfohlen werden, Standorte in einem Hauptzentrum zu prüfen. Da jedoch insbesondere für großflächige Betriebe (z. B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelhäuser) in den zentralen Versorgungsbereichen in der Regel keine geeigneten Standorte ausgewiesen werden können, sind unter Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben auch in anderen Standortlagen Ansiedlungsoptionen offen zu halten. Dies gilt in besonderem Maß für das Hauptzentrum Lindlar, dessen begrenzte Flächenreserven für größere Betriebseinheiten mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden sollten.




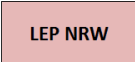
Abbildung 14: Bewertungsmatrix für zukünftige Einzelhandelsansiedlungen und -erweiterungen

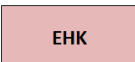
Ansiedlungs- vorhaben	Verkaufsfläche	Zentraler Versorgungs- bereich	außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs	
			ASB	GIB
mit nahversorgungs- relevantem Kernsortiment	> 800 qm VK		M / LEP NRW	LEP NRW
	≤ 800 qm VK		M / LEP NRW <sup>1)</sup>	EHK
mit zentren- relevantem Kernsortiment	> 800 qm VK		LEP NRW	LEP NRW
	≤ 800 qm VK		EHK / LEP NRW <sup>1)</sup>	EHK
mit nicht zentren- relevantem Kernsortiment	> 800 qm VK		M / LEP NRW	LEP NRW
	≤ 800 qm VK		M / LEP NRW	EHK

1) Gem. Ziel 6.5-8 LEP NRW zu Einzelhandelsagglomerationen

 Ansiedlung / Erweiterung ist möglich

 Ansiedlung / Erweiterung ist grundsätzlich möglich, soweit durch Einzelfallprüfung Maßstäblichkeit und Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben gesichert ist, ggf. zu berücksichtigen <sup>1)</sup>Agglomeration

 Ansiedlung / Erweiterung ist nach den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen nicht zulässig

 Ansiedlung / Erweiterung ist planerisch nicht erwünscht und sollte ausgeschlossen werden

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

## 8 Zusammenfassung der Untersuchung

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

- Die im Jahr 2019 rund 22.000 Einwohner zählende Gemeinde Lindlar wird landesplanerisch als Grundzentrum eingestuft. Die flächengroße Gemeinde gliedert sich in sechs Kirhdörfer und eine Vielzahl von Ortsteilen und Weilern.
- Die Einzelhandelsposition der Gemeinde Lindlar wird durch die ländliche Siedlungsstruktur ebenso geprägt wie durch die Nähe zum leistungsstarken Oberzentrum Köln und der Kreisstadt Gummersbach, die ihre Einzelhandelsversorgungsbedeutung in jüngerer Vergangenheit tendenziell ausbaut.
- Das Kerneinzugsgebiet des Einzelhandels in Lindlar beschränkt sich unter Berücksichtigung des Wettbewerbsumfelds und der grundzentralen Versorgungsfunktion auf das eigene Gemeindegebiet. Den Lindlarer Einwohnern steht ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von insgesamt ca. 136,2 Mio. EUR zur Verfügung. Wenige Betriebe strahlen dabei über das Gemeindegebiet hinaus.
- Die Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Lindlar umfasst aktuell insgesamt 72 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 20.890 m<sup>2</sup> und einer Bruttoumsatzleistung von ca. 78,8 Mio. EUR (im Jahr 2018). Das größte flächenbezogene Angebot der Gemeinde wird durch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bereitgestellt. Nachgeordnet erreichen auch die Branchen Möbel/Einrichtung und Bau-/Heimwerker-/Gartenbedarf vergleichsweise hohe Ausstattungskennziffern. Der Verkaufsflächenanteil des großflächigen Einzelhandels beträgt rund 64 % und ist somit im interkommunalen Vergleich überdurchschnittlich.
- Die Einzelhandelszentralität von etwa 58 % stellt dar, dass die Kaufkraft der Lindlarer Bewohner den Einzelhandelsumsatz in Lindlar relativ deutlich übersteigt. In Summe sind demnach die Kaufkraftabflüsse aus Lindlar größer als die Kaufkraftzuflüsse; warengrup-

penspezifisch sind teilweise deutliche Unterschiede erkennbar. Der errechnete Zentralitätswert entspricht der üblichen Versorgungsbedeutung von Grundzentren.

- Für die Gemeinde Lindlar wurde im Hauptort Lindlar ein zentraler Versorgungsbereich zur Abgrenzung empfohlen.
- Im Rahmen der Entwicklung der gemeindlichen Einzelhandelsstruktur wurden folgende Ziele formuliert:
  - Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion
  - Schutz und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs im Lindlarer Ortskern als wichtigster Einzelhandelslage
  - Sicherung der Nahversorgung in den Ortsteilen
  - Maßvolle Weiterentwicklung ergänzender Einzelhandelsstandorte für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten
  - Vermeidung einer weiteren Streuung von Einzelhandelsstandorten und zentrenfördernden Nutzungen

Die Analyse konnte aufzeigen, dass zur Sicherung und Stärkung einer ortskernorientierten Einzelhandelssteuerung eine konsequente bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung – insbesondere hinsichtlich der Standorte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten – erforderlich ist. So kommt der Reglementierung nahversorgungs- und auch zentrenrelevanter Sortimente an Standorten außerhalb des abgegrenzten, städtebaulich integrierten zentralen Versorgungsbereichs in Anbetracht der gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs eine Schlüsselrolle für eine städtebaulich ausgerichtete Einzelhandels- und Standortentwicklung zu.

Der Gemeinde Lindlar wird daher empfohlen, die Abgrenzungen und Funktionszuweisung des zentralen Versorgungsbereichs sowie die „Lindlarer Sortimentsliste“ zu beschließen und in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Gleichmaßen sollte die Umsetzung der Handlungsempfehlungen, speziell zur Stabilisierung des zentralen Versorgungsbereichs sowie zur Stärkung der Nahversorgung, verfolgt werden.



## Abbildungen

Abbildung 1: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland (in Mrd. EUR und %)	12
Abbildung 2: Verkaufsflächenentwicklung im Einzelhandel 2000 – 2018 (in Mio. m <sup>2</sup> )	13
Abbildung 3: Nettoumsatz, Marktanteil und jährliche Entwicklung des Onlinehandels	14
Abbildung 4: Marktanteile und Wachstumsrate des Onlinehandels nach Branchen	15
Abbildung 5: Lage im Raum	20
Abbildung 6: Beschäftigtenstruktur in Lindlar im Vergleich (in %)	22
Abbildung 7: Pendlerverflechtungen der Gemeinde Lindlar	23
Abbildung 8: Einzelhandelsausstattung in Lindlar nach Angebotsschwerpunkt (in %)	26
Abbildung 9: Verteilung des Einzelhandels in Lindlar nach Ortsteilen	28
Abbildung 10: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Hauptzentrums Lindlar Ortskern	44
Abbildung 11: Verkaufsflächen in Lebensmittelbetrieben >400 m <sup>2</sup> je Einwohner	50
Abbildung 12: Fußläufige Lebensmittelversorgung in Lindlar	53
Abbildung 13: Nutzungsstruktur im Ortskern Frielingsdorf	57
Abbildung 14: Bewertungsmatrix für zukünftige Einzelhandelsansiedlungen und -erweiterungen	61

## Tabellen

Tabelle 1: Sortimente, Warengruppen und Bedarfe	8
Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in Lindlar	21
Tabelle 3: Einwohner in Lindlar nach Ortsteilen im Jahr 2018	21
Tabelle 4: Einzelhandelsausstattung in Lindlar nach Angebotsschwerpunkt	26
Tabelle 5: Bereinigte Einzelhandelsausstattung in Lindlar	29
Tabelle 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Lindlar	31
Tabelle 7: Zentralitätskennziffern nach Warengruppen des Lindlarer Einzelhandels	32
Tabelle 8: Einzelhandelsausstattung des Hauptzentrums Lindlar nach Branchen	42
Tabelle 9: Komplementärnutzungen im Hauptzentrum Lindlar	42
Tabelle 10: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage im Lindlarer Ortskern zur Einstufung als Hauptzentrum	45
Tabelle 11: Sortimentsbezogene Verkaufsflächenanteile im Lindlarer Hauptzentrum	48
Tabelle 12: Lindlarer Sortimentsliste	49
Tabelle 13: Versorgungskennzahlen, Leistungsfähigkeit und städtebauliche Integration der Lebensmittelvollsortimenter in Lindlar	54