



Einzelhandelskonzept

als zukünftige Leitlinie zur Steuerung
des Einzelhandels in der Stadt Rösrath

0.	Kurzzusammenfassung	2
1.	Allgemeine Daten zur Einzelhandelstruktur in Rösrath	3
1.1	Zentrenkonzept und Liste der zentrenrelevanten Sortimente	4
1.2	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Rösrath-Mitte	10
1.3	Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Forsbach	12
1.4	Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Hoffnungsthal	14
2.	Bestandsdaten zum Einzelhandel in Rösrath	16
2.1	Einzelhandelsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen	16
2.2	Einzelhandelsstruktur außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	20
2.3	Nahversorgung der Bevölkerung	24
2.3	Umsatzstruktur und Bindungsquote	27
2.4	Analyse der Bestandsdaten	31
2.5	Internethandel	32
2.6	Allgemeine Entwicklung im Einzelhandel	34
2.7	Kaufkraftpotentiale in Rösrath	35
2.8	Bevölkerungsentwicklung und demographischer Effekt	36
3.	Prognosen zum Einzelhandel in Rösrath	39
3.1	Berechnungsschritte und Ergebnisse der Einzelhandelsprognose	39
3.2	Analyse des Prognoseergebnisses	42
4.	Planungsinstrumente	44
5.	Ziele und Maßnahmen	46
5.1	Zielvorstellungen für den Einzelhandel in Rösrath	46
5.2	Einzelmaßnahmen zur Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandort Rösrath	53
5.3	Planerische Maßnahmen für den Einzelhandelsstandort Rösrath	49
6.	Literatur	60
7.	Anhang	62

0. Kurzzusammenfassung

Ziele:

- ➔ Zentralörtliche Funktion als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums erhalten.
- ➔ Hauptzentrum Rösrath-Mitte und Nebenzentren Hoffnungsthal und Forsbach sichern.
- ➔ Planungsrechtliche Konzentration von Einzelhandel in zentralen Versorgungsbereichen.
- ➔ Einhaltung der Obergrenzen der Verkaufsflächen innerhalb der Prognosewerte.
- ➔ Entgegenwirken zum beginnenden Abwärtstrend in den Innenstadtlagen.
- ➔ Aufwertung der Einkaufszonen, insbesondere der Fußgängerbereiche.
- ➔ Stärkung und Revitalisierung der Interessengemeinschaften der Einzelhändler.
- ➔ Interessante, qualitätsvolle und abwechslungsreiche Durchmischung des Einzelhandels.

Maßnahmen:

- Ansiedlung eines Vollsortimenters/ Discounters als Frequenzbringer in Rösrath-Mitte
 - Ansiedlung je eines Vollsortimenters als Frequenzbringer in Forsbach und Hoffnungsthal
(Maßnahmen werden bereits umgesetzt!)
 - Stärkere Berücksichtigung der Kernzielgruppen, insbesondere Altersgruppe „Ü 50“.
 - Barrierefreie und altersgerechte Zugänge zu den Fachgeschäften.
 - Aufwertung der Innenstadtbereich: Bodenbeläge, Querungshilfen, Begrünung, Parkplätze.
(Maßnahmen wurden durchgeführt – weitere Maßnahmen folgen!)
 - Sonderaktionen zu Feiertagen, verkaufsoffene Sonntage, Straßenfeste unter Schirmherrschaft der Interessengemeinschaften. (Maßnahmen werden bereits umgesetzt!)
 - Erarbeitung eines einheitlichen Werbekonzeptes unter Mitwirkung der jeweiligen Interessengemeinschaften.
 - Vermietung und Mietpreise ausgelegt auf ein qualitätsvolles Angebot an Fachgeschäften.
 - Fachgeschäfte mit eigenen Internetauftritten und E-Commerce-Angeboten.
 - Verfügungsfond aus dem Integrierten Handlungskonzept „Rösrath Nord“.
- (Maßnahmen sollen noch umgesetzt werden, Maßnahmen wurden bereits umgesetzt)

Prognoseergebnisse

Zusammenfassend kann als Ergebnis der mittelfristigen Prognose festgehalten werden, dass es nach 2018 unter Annahme stabiler Konjunkturdaten und einer positive Bevölkerungsentwicklung zu einem gemäßigttem Bedarf an neuen Verkaufsflächen kommen wird, der innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche abgedeckt werden sollte.

Allgemeine Daten zur Einzelhandelstruktur in Rösrath

Die Stadt Rösrath ist in der landesplanerischen, zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums eingeordnet. Die Einwohnerzahl lag Ende 2016 bei 28.778. (*Daten.IT.NRW*)

Die Stadt Rösrath gestaltet sich im Hinblick auf die Einzelhandelsstruktur als aufgeteilt in die Ortsteile Rösrath-Mitte, Forsbach und Hoffnungsthal. Weitere Ortslagen ohne oder mit nur sehr geringer Einzelhandelsstruktur sind Rambrücken, Menzlingen, Lüghausen, Bleifeld, Durbusch, Eigen, Stöcken, Hofferhof sowie einige einzelne Weiler. Die Ortslage Kleineichen stellt mit den Möbelmärkten Höffner und Skonto eine Besonderheit dar, denn trotz der riesigen Verkaufsflächen ist die Nahversorgung für den täglichen Bedarf nicht gewährleistet.

Rösrath befindet sich in der Randlage zum Ballungsraum Köln und ist verkehrstechnisch sowohl über die BAB A3 und A4 als auch durch die Regionalbahn hervorragend mit dem großstädtischen Raum verbunden. Dies führt für die Stadt Rösrath als Wohnstandort zu einem großen Standortvorteil. Allerdings bedeutet dies auch für den Einzelhandel einen erheblichen Nachteil aufgrund der bestehenden Konkurrenzsituation.

Zur Stärkung, Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Einzelhandelsstruktur in Rösrath führt dieses Einzelhandelskonzept im Anschluss an das durch den Rat der Stadt Rösrath beschlossene „Zentrenkonzept“ zunächst eine Bestandsanalyse mit aktualisierten Daten von 2016/2017 durch. Im Vergleich mit den Bestandsdaten von 2008 lässt sich die Entwicklung der letzten Jahre ablesen und bewerten. Daran anschließend wird anhand der Bestandsdaten eine Prognoseberechnung mit insgesamt drei Szenarien ermittelt. Die Szenarien haben einen Zeithorizont bis 2023 bzw. 2028. Aus den Ergebnissen ergibt sich ein Prognosekorridor, der den jeweiligen oberen und unteren Rand des Prognoseergebnisses beschreibt. Die Ergebnisse werden auf ihre Plausibilität hin untersucht und analysiert.

Zusammen mit den zur Verfügung stehenden Planungsinstrumenten werden Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung erstellt und konkrete Einzelmaßnahmen vorgeschlagen.

Die durchgeführten Prognose und die daraus resultierenden Maßnahmevorschläge und Zielsetzungen beziehen sich in der Konsequenz ausschließlich auf den klassischen Einzelhandel. Dies bedeutet, dass die Sektoren wie Dienstleistung (Rechtsanwälte, Notare, Versicherungen, ...), Gesundheit (Ärzte, Therapeuten, ...), Gastronomie (Imbiss, Café, Gaststätten,...) und auch der Sektor Kfz-Handel, Werkstätten mit Reifenhandel in der Prognoseberechnung sowie in den Maßnahmen- und Zielkatalogen keine Berücksichtigung finden.

Die Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes in regelmäßigen Abständen (z.B. alle drei bis fünf Jahre) ist auch zukünftig notwendig, um auf aktuelle Aspekte und bisher nicht absehbare Faktoren (Konjunkturentwicklung, Einzelhandelsprojekte in Nachbarstädten, politische Ereignisse, etc.) reagieren zu können. Das Ursprungskonzept von 03/2008 wurde bereits in 02/2011 überarbeitet und aktualisiert.

1.1 Zentrenkonzept und Liste der zentrenrelevanten Sortimente

Der am 13.06.2007 durch den Landtag in Düsseldorf beschlossene § 24a des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) stellte klar, dass die in die landesplanerischen Regelungen eingeführten „zentralen Versorgungsbereiche“ sowie die zentrenrelevanten Sortimente von den Kommunen räumlich und funktional festgelegt werden sollten. Es sollten die zentralen Versorgungsbereiche je nach ihrer Funktion in Hauptzentren (Innenstädte bzw. Ortsmitten der Gemeinden) und Nebenzentren (Stadtteilzentren) oder Nahversorgungszentren unterschieden werden. Haupt- und Nebenzentren dürften nur dann ausgewiesen werden, wenn eine ausreichende Infrastruktur verschiedener öffentlicher und privater Nutzungen vorhanden war. Große Einzelhandelsvorhaben, die durch Warensortimente geprägt waren, die diese Zentren gerade ausmachten, dürften nur noch in den Haupt- und Nebenzentren angesiedelt werden, wobei sie in ihrer Größe an die Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereich angepasst sein mussten. Ein Vorhaben war in der Regel dann in seiner Größe verhältnismäßig, wenn der prognostizierte gesamte, und auch der jeweils sortimentsbezogene Umsatz die Kaufkraft des zugeordneten Einzugsbereichs nicht überstieg.

In Absatz 2 des § 24a LEPro wurden die Voraussetzungen an die Haupt- und Nebenzentren abschließend aufgeführt. Die aufgelisteten Anforderungen wurden für die in Betracht kommenden Haupt- und Nebenzentren in der Stadt Rösrath abgeprüft und den tatsächlichen Gegebenheiten gegenübergestellt.

Mit Ablauf des 31.12.2011 ist das LEPro NRW außer Kraft gesetzt und mittlerweile durch den Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) ersetzt worden, der das Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ enthält. Die Regelungen sollen dazu beitragen, die Inanspruchnahme von Freiraum für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu vermeiden und in Folge der Stärkung von Zentren und integrierten Lagen eine kompakte Siedlungsentwicklung zu gewährleisten. Mithilfe des LEP – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel sollen Einzelhandelsgroßprojekte zukünftig auf geeignete Standorte gelenkt werden. Der sachliche Teilplan großflächiger Einzelhandel enthält insgesamt sieben Ziele und drei Grundsätze.

Während Ziele der Landesentwicklung nach § 4 ROG für die planenden Kommunen und Behörden bindend sind, können die Grundsätze unter bestimmten Voraussetzungen planerisch überwunden werden. Nach dem Integrationsgebot dürfen nur noch solche Baugebiete für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden, wenn sie in einem allgemeinen Siedlungsbereich liegen (ASB-Pflicht, Ziel 1). Das Konzentrationsgebot gibt vor, dass Baugebiete für den großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen (ZVB-Pflichtigkeit). Dabei darf weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden, noch die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich beeinträchtigt werden. Es ist Aufgabe der Gemeinden zentrale Versorgungsbereiche als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentrum räumlich und funktional festzulegen. Auch die Aufstellung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente ist eine Angelegenheit der Städte und Gemeinden. Dabei gilt es, die zentrenrelevanten Leitsortimente, die der LEP – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel für ganz Nordrhein-Westfalen festgelegt hat, zu beachten. (*Höing*)

Die Einzelhandelskonzeption zur Bestimmung von zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt Rösrath (kurz „Zentrenkonzept“) wurde vom Rat der Stadt Rösrath am 05.11.2007 beschlossen. Darin festgesetzt sind die räumlichen Abgrenzungen der drei zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Rösrath: Das Hauptzentrum Rösrath-Mitte sowie die beiden Nebenzentren Hoffnungsthal und Forsbach. Darüber hinaus trifft das Zentrenkonzept eine Aussage darüber, dass großflächige Einzelhandelsgeschäfte (i.d.R. über 800 qm Verkaufsfläche) nur noch innerhalb der festgesetzten zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden dürfen und zum Schutz der Innenstädte die festgesetzten zentrenrelevanten Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entsprechend beschränkt werden.

Dies bezieht sich auf die folgende Liste der Rösrather zentrenrelevanten Sortimente:

Rösrather Liste der zentrenrelevanten Sortimente

- 1. Bücher/ Zeitschriften/ Bürobedarf/ Papier/ Schreibwaren**
- 2. Bekleidung/ Lederwaren/ Schuhe**
- 3. Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)**
- 4. Foto/ Optik**
- 5. Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)**
- 6. Uhren/ Schmuck**
- 7. Spielwaren, Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe**
- 8. Gesundheits- und Körperpflegemittel, medizinische, orthopädische und pharmazeutische Artikel**
- 9. Nahrungs- und Genussmittel**

Die zentrenrelevanten Leitsortimente nach § 24a LEPro gelten als Richtschnur für die Liste der Rösrather zentrenrelevanten Sortimente. In der Bestandsaufnahme zum Zentren- und Einzelhandelskonzept wurden die einzelnen Fachgeschäfte nach Sortimenten geordnet aufgenommen. Es konnte festgestellt werden, dass die Sortimente 1. bis 7. der oben aufgeführten Liste in den Rösrather Haupt- und Nebenzentren mehrfach vorhanden sind und gegenüber neuen großflächigen Einzelhandelseinrichtungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche geschützt werden sollten. Der Abschnitt 5. „Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)“ wird im Weiteren genauer definiert. Neben den Leitsortimenten des § 24a LEPro wurde festgestellt, dass die Sortimente „Gesundheits- und Körperpflegemittel, medizinische, orthopädische und pharmazeutische Artikel“ und „Nahrungs- und Genussmittel“ für die Rösrather Haupt- und Nebenzentren als stadtspezifisch und zentrenrelevant anzusehen sind.

In den Sortimenten 1. bis 7. der Liste der Rösrather zentrenrelevanten Sortimente finden sich in den zentralen Versorgungsbereichen eine Vielzahl von kleinen, fachspezifischen Einzel-

handelsgeschäften, die bei einer großflächigen Konkurrenz im übrigen Stadtgebiet erhebliche Existenzprobleme hätten. Bei Geschäftsaufgabe oder Wegzug dieser fachspezifischen Anbieter würde es zu einer nachhaltig negativen Entwicklungstendenz in den zentralen Versorgungsbereichen kommen.

Der in früheren Versionen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rösrath genannte Punkt „Fahrräder und Zubehör“ ist nicht mehr Bestandteil der Liste der Rösrather zentrenrelevanten Sortimente, da im Bestand entsprechende Fachgeschäfte keine prägende Funktion (mehr) ausstrahlen.

Im Abschnitt „Gesundheits- und Körperpflegemittel, medizinische, orthopädische und pharmazeutische Artikel“ ist in den Haupt- und Nebenzentren vermehrt eine kleinteilige und traditionelle Angebotsstruktur zu verzeichnen, die gerade den Scharm und die Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche in den Ortsteilen ausmacht. Dieser z.T. als „kleinstädtisch“ (im positiven Sinn und zur Unterscheidung von Großstädten wie Köln) zu bezeichnender Eindruck ist typisch für die Einkaufssituationen in Rösrath und sollte unbedingt gesichert werden.

Gerade im Bereich „Nahrungs- und Genussmittel“ ist festzustellen, dass die Nahversorgung durch die bestehende Einzelhandelsstruktur ausreichend abgedeckt ist, so dass keine weiteren großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche als notwendig erachtet werden. (siehe auch: Karte der Standorte und Einzugsbereiche der Nahversorger)

Unter Würdigung der ortsspezifischen Gegebenheiten im Hinblick auf Einzelhandelsangebot und dessen Entwicklungsfähigkeit, muss der Abschnitt 5. Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren und Einrichtungszubehör (ohne Möbel) konkretisiert und genauer definiert werden. Nach Begutachtung der zentralen Versorgungsbereiche sind folgende Einzel-Sortimente zu bewerten:

Zentrenrelevante (Rand-) Sortimente

- **Haushaltstextilien (u.a. Haus-, Tisch-, Bettwäsche; aus WZ 47.51)**
- **Vorhänge und Gardinen (aus WZ 47.53)**
- **Elektrische Kleingeräte (aus WZ 47.54)**
- **Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ 47.59.2)**
- **Haushaltsgegenstände (u.a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht-elektrische Haushaltsgeräte; aus WZ 47.59.9)**
- **Bilder, Bilderrahmen, Geschenkartikel (aus WZ 47.78.3)**

Nicht-zentrenrelevante (Rand-) Sortimente

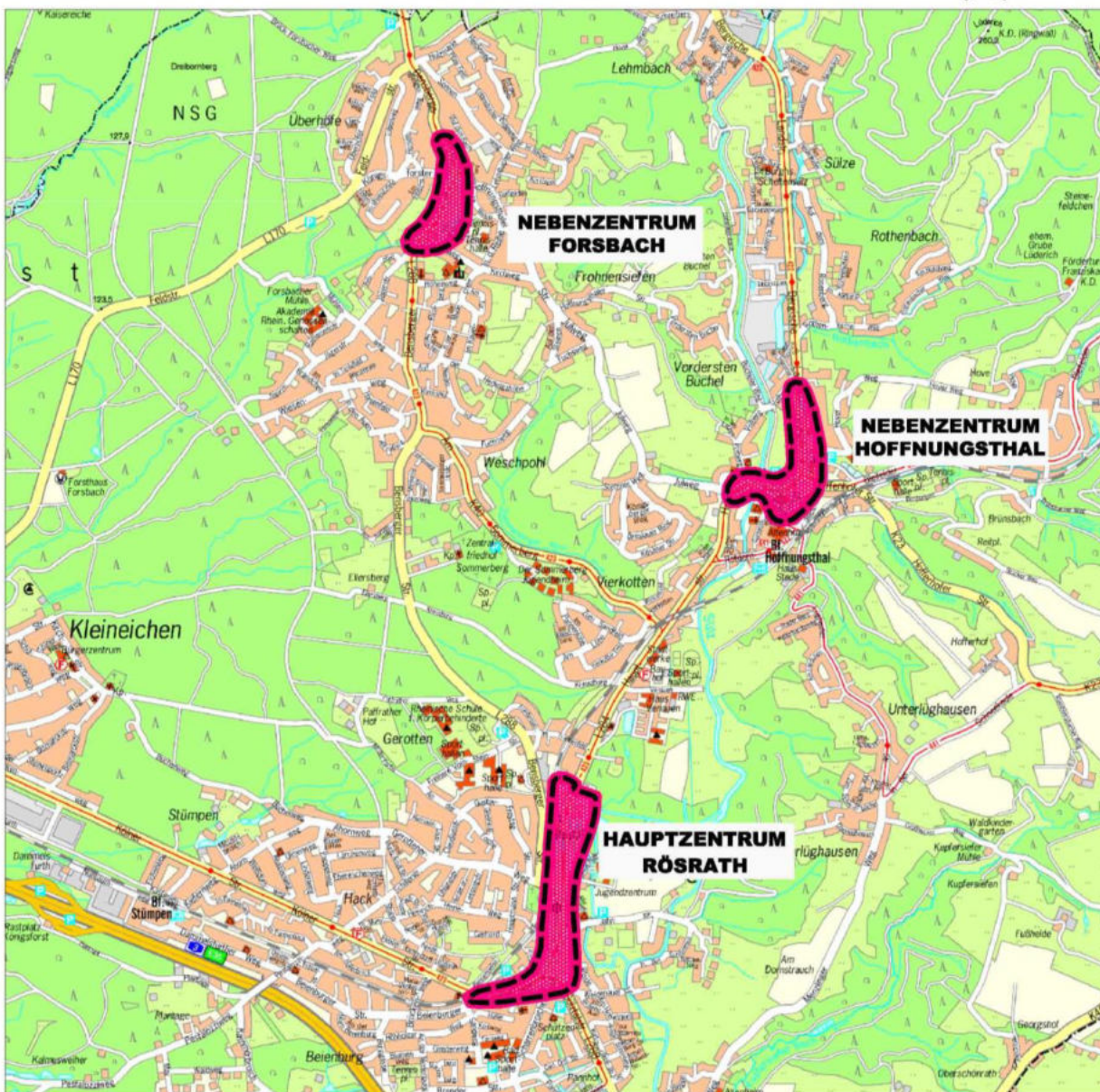
- **Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken), Dekorations-/Möbelstoffe, Decken, Kissen u.ä. (aus WZ 47.51)**
- **Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche (aus WZ 47.53)**
- **Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte / „weiße Ware“; aus WZ 47.54)**
- **Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel (WZ 47.59.1)**
- **Holz, Flecht- und Korbwaren (u.a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen; aus WZ 47.59.9)**
- **Lampen, Leuchten, Beleuchtungsartikel (aus WZ 47.59.9)**
- **Sonstige Haushaltsgegenstände (u.a. Bedarfsartikel für den Garten; aus WZ 47.59.9)**
- **Kunstblumen (aus WZ 47.78.3)**



Zentrenkonzept - Übersicht



Darstellungen ohne Maßstab



Kartendaten: © Rheinisch-Bergischer Kreis, CC-BY 4.0, 2016

1.2 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Rösrath-Mitte

Das Hauptzentrum Rösrath-Mitte wird straßenbegleitend an der „Hauptstraße“ gebildet durch eine Agglomeration von Einzelhandel, Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Der Innenstadtbereich beginnt im Südwesten der „Hauptstraße“ an der Einmündung „Beienburger Straße“, verläuft über den „Sülztalplatz“ bis zum Umfeld des Bahnhofes Rösrath mit dem Standort eines Lebensmittel-Discounters sowie des Vollsortimenters gegenüber des Bahnhofparkplatzes als nördliche Begrenzung. (Zeichnerische Festsetzung siehe Seite 9 – Erhebung der Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen aus 09/2016)

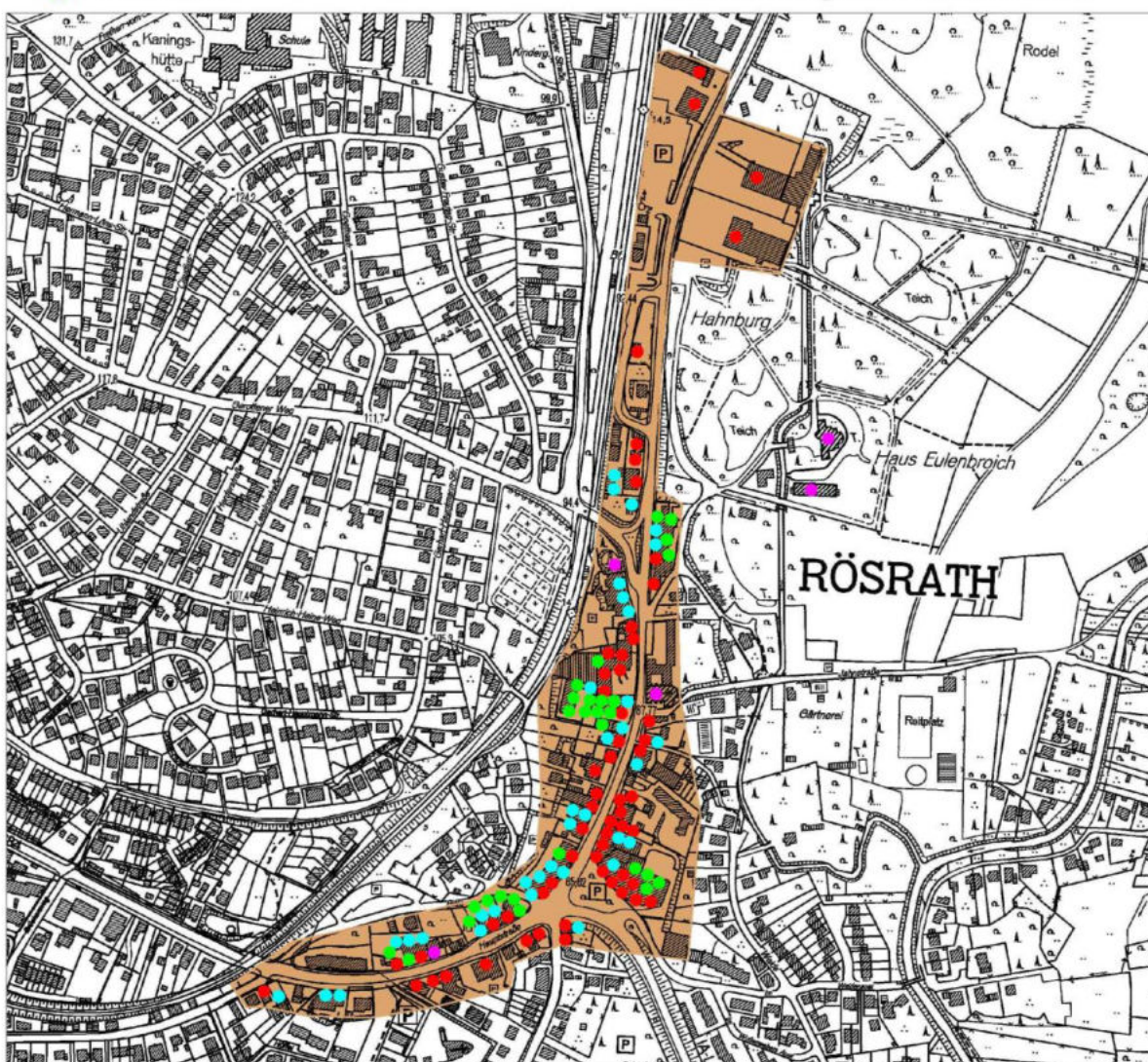


stadt
RÖSRATH

Hauptzentrum Rösrath

- Versorgung
- Dienstleistung
- Gesundheit
- Öffentlich

Darstellungen ohne Maßstab



©Geobasisdaten, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer Kreis, 2016

1.3 Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Forsbach

Ein Stadtteilzentrum von Rösraith ist die Ortsmitte des Stadtteils Forsbach. Das Nebenzentrum wird straßenbegleitend an der „Bensberger Straße“ (L 288) gebildet durch eine Agglomeration von Einzelhandel, Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Der Bereich des Stadtteilzentrums beginnt im Süden der „Bensberger Straße“ an der Einmündung „Jägerstraße“, verläuft über den „Halfenhof“ als zentralen Platz des Ortsteils mit einem Vollsortimenter, über die Kreuzung „Hoffnungsthaler Straße“ bis zur Bensberger Straße Nr. 300 als nördliche Begrenzung.

Nach Süden hin wird der zentrale Versorgungsbereich klar definiert durch die sich anschließende öffentliche Grünanlage mit dem Feuerwehrgerätehaus. Nach Norden wurde die Grenze hinter der Bensberger Straße Haus-Nr. 300 gezogen, da sich im weiteren nördlichen Verlauf der Bensberger Straße zwar noch einzelne Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungen befinden, diese jedoch aufgrund ihrer Anzahl und räumlichen Verteilung nicht zum Nebenzentrum Forsbach gezählt werden können. (Zeichnerische Festsetzung siehe Seite 11 – Erhebung der Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen aus 09/2016)

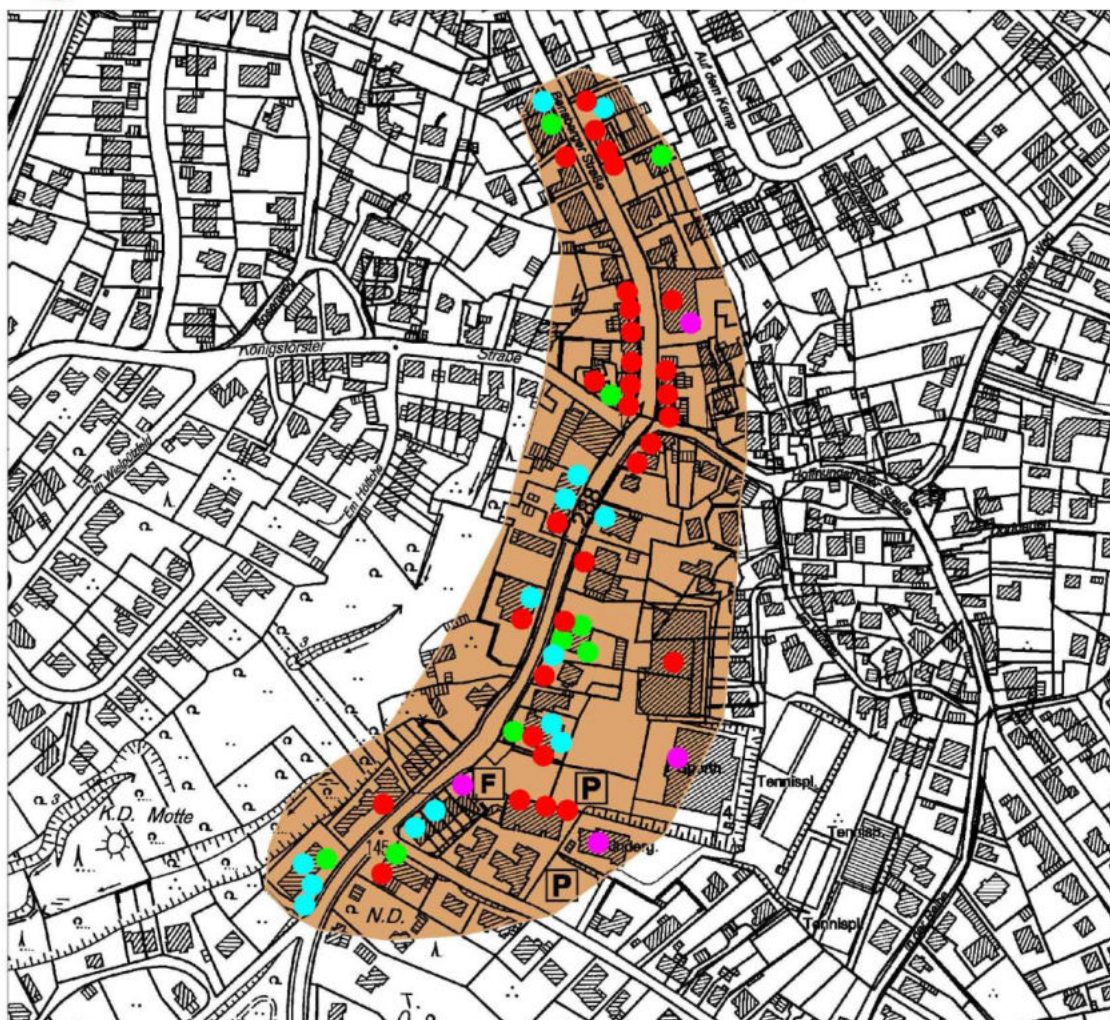


stadt
RÖSRATH

Nebenzentrum Forsbach

- Versorgung
- Dienstleistung
- Gesundheit
- Öffentlich

Darstellungen ohne Maßstab



©Geobasisdaten, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer Kreis, 2016

1.4 Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Hoffnungsthal

Ein weiteres Stadtteilzentrum von Rösraht ist die Ortsmitte des Stadtteils Hoffnungsthal. Das Nebenzentrum wird straßenbegleitend an der „Hauptstraße“ (L 284) gebildet durch eine Agglomeration von Einzelhandel, Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen.

Der Bereich des Stadtteilzentrums beginnt im Süden der „Hauptstraße“ mit der Hausnummer 216 verläuft über den „Rathausplatz“ und den „Veurneplatz“ als zentralen Platz des Ortsteils bis zur Einmündung der „Volberger Straße“ als nördliche Begrenzung. Im Südosten ist die Bahnhofstraße bis zur Einmündung „Poltesgarten“ Teil des Nebenzentrums Hoffnungsthal. (Zeichnerische Festsetzung siehe Seite 13 – Erhebung der Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen aus 09/2016)



Nebenzentrum Hoffnungsthal

- Versorgung
- Dienstleistung
- Gesundheit
- Öffentlich

Darstellungen ohne Maßstab



©Geobasisdaten, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer Kreis, 2016

1. Bestandsdaten zum Einzelhandel in Rösrath

2.1 Einzelhandelsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen

Der Einzelhandel in der Stadt Rösrath wurde im Rahmen des „Zentrenkonzeptes“ detailliert untersucht. Dazu wurde 2008 eine Bestandsanalyse erhoben, die sich auf die Zahl und Größe der Einzelhandelsgeschäfte bezog. (*Stadt Rösrath*) Weiterhin gab es im Rahmen eines Stadtmarketingkonzeptes 2006 eine Erhebung zum Einzelhandel in Rösrath mit konkreten Zählergebnissen und Befragungen von Einzelhändlern. (*Dr. Jansen*) Zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes und um Vergleichsdaten zu sammeln wurde im September 2016 eine neue Bestandserhebung durch die Stadtverwaltung durchgeführt.

Die Zählungen wurden differenziert nach den drei zentralen Versorgungsbereichen Rösrath-Mitte, Hoffnungsthal und Forsbach sowie dem übrigen Stadtgebiet (inkl. Gewerbegebiet Scharrenbroich). Die Verkaufsflächen wurden bei der Erfassung auf jeweils 25 qm auf- bzw. abgerundet und beziehen sich entweder auf eine Ortsbegehung, auf Abmessungen in der Katasterkarte oder auf eine Befragung der Einzelhändler. Bei den Größenklassen wurden sinnvolle Unterteilungen vorgenommen in kleine Einzelhandelsgeschäfte bis 100 qm Verkaufsfläche, mittlere Einzelhandelsgeschäfte von 125 bis 400 qm Verkaufsfläche, große Einzelhandelsgeschäfte mit 425 bis 800 qm Verkaufsfläche und schließlich großflächige Einzelhandelsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche über 800 qm. (siehe auch Listen auf Seite 18)



Ortsteil Rösrath-Mitte, Hauptstraße 23

Im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Rösrath-Mitte befinden sich insgesamt 59 Einzelhandelsgeschäften mit 8.375 qm Verkaufsflächen im Einzelhandel. Diese verteilen sich auf 47 kleine Einzelhandelsgeschäfte bis 100 qm mit zusammen 2.625 qm Verkaufsflächen, 8 mittlere Einzelhandelsgeschäfte mit 2.075 qm Verkaufsfläche, 2 große Einzelhandelsgeschäfte mit 1.075 qm Verkaufsfläche sowie 2 großflächigen Einzelhandelsgeschäften mit zusammen 2.600 qm Verkaufsfläche.



Ortsteil Hoffnungsthal, Hauptstraße 251

Im zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Hoffnungsthal gibt es insgesamt 3.500 qm Verkaufsfläche verteilt auf 34 Einzelhandelsgeschäfte. Die 31 kleinen Einzelhandelsgeschäfte haben zusammen eine Verkaufsfläche von 1.825 qm. Zwei mittlere Einzelhandelsgeschäfte haben eine Verkaufsfläche von 275 qm. Große Einzelhandelsgeschäfte sind im Nebenzentrum Hoffnungsthal nicht vertreten. Ein großflächiger Einzelhandel hat im zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Hoffnungsthal 1.400 qm Verkaufsfläche.



Ortsteil Forsbach, Bensberger Straße 284

Der zentrale Versorgungsbereich Nebenzentrum Forsbach umfasst 25 kleine Einzelhandelsgeschäfte mit zusammen 1.500 qm Verkaufsfläche sowie 1 mittleres Einzelhandelsgeschäft mit 200 qm Verkaufsfläche. Im Nebenzentrum Forsbach besteht ein großes Einzelhandelsgeschäft mit 500 qm Verkaufsfläche und ein großflächiger Einzelhandel mit 1.400 qm Verkaufsfläche. Insgesamt befinden sich im zentralen Versorgungsbereich 28 Einzelhandelsgeschäfte mit zusammen 3.600 qm Verkaufsflächen.

Anzahl der Geschäfte nach Größenklassen in den zentralen Versorgungsbereichen

VK-Flächen	Hauptzentrum Rösrath	Nebenzentrum Hoffnungsthal	Nebenzentrum Forsbach	ZVB Gesamt	
0 bis 100 qm	47	31	25	103	
101 bis 400 qm	8	2	1	11	
401 bis 800 qm	2	0	1	3	7 Geschäfte größer 400 qm
größer 801 qm	2	1	1	4	5,8 % der Geschäfte sind größer 400 qm
Summe	59	34	28	121	

Verkaufsfläche der Geschäfte nach Größenklassen in den zentralen Versorgungsbereichen

VK-Flächen in qm	Hauptzentrum Rösrath	Nebenzentrum Hoffnungsthal	Nebenzentrum Forsbach	ZVB Gesamt	
0 bis 100 qm	2.625	1.825	1.500	5.950	
101 bis 400 qm	2.075	275	200	2.550	
401 bis 800 qm	1.075	0	500	1.575	6.975 qm in Geschäften größer 400 qm
größer 801 qm	2.600	1.400	1.400	5.400	45,1 % Anteil an Gesamtverkaufsfläche
Summe	8.375	3.500	3.600	15.475	

Quelle: Eigene Erhebung 09.2016



Lidl, am Bahnhof Rösrath

Im Vergleich der Daten von 2007 mit der Bestandserhebung aus 2016 wird deutlich, dass in den zentralen Versorgungszentren die Verkaufsflächen leicht (um 575 qm) gesunken sind. Bei der Verteilung der Verkaufsflächen auf die Größenklassen fällt auf, dass die großflächigen Einzelhandelsbetriebe zunehmen. Dies steht im bundesweiten Trend zu steigenden Betriebsgrößen, großen Filialen und großen Anbietern. Diese Tendenz geht auf Kosten der mittleren und großen Anbieter mit spezialisierten Angeboten auf Verkaufsflächen zwischen 101 und 800 qm, die im gesamten Stadtgebiet rückläufig sind. Gegen den bundesweiten Trend ist im Stadtgebiet von Rösrath allerdings auch die Anzahl der kleinen Geschäfte (bis 100 qm) deutlich angestiegen. In allen drei Zentren fiel durch den Konkurs der Drogeriekette „Schlecker“ jeweils ein wichtiger Frequenzbringer im Bereich des kurzfristigen Bedarfs weg.

In der Analyse der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche zeichnet sich eine unterschiedliche Entwicklung ab. In Rösrath-Mitte fallen insgesamt 7 Geschäfte mit 2.925 qm Verkaufsfläche weg. Hier ist sowohl Leerstand als auch eine Umnutzung der ehemaligen Verkaufsflächen zu Dienstleistungen oder zu Wohnnutzungen im Hinblick auf die Versorgungslage ein Problem.

Im zentralen Versorgungsbereich Hoffnungsthal bleibt die Verkaufsfläche im Vergleich zu 2007 beinahe unverändert. Gleichzeitig findet jedoch ein Umbau auf der Anbieterseite statt. Insgesamt fallen 4 Geschäfte weg, dafür wird durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche aus einem großen Verbrauchermarkt ein großflächiger Vollversorger.

Im zentralen Versorgungsbereich Forsbach ist ein deutlicher Zuwachs sowohl in der Verkaufsfläche als auch in der Anzahl der Geschäfte zu verzeichnen. Seit der ersten Bestandsaufnahme 2007 wurde nun auch der Stadtteil Forsbach mit einem großflächigen Vollsortimenter im zentralen Versorgungsbereich ausgestattet. Insgesamt ist ein Zuwachs von 2.125 qm Verkaufsflächen zu verzeichnen.

2.2 Einzelhandelsstruktur außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Rösrath ergibt sich ein weniger differenziertes Bild im Einzelhandel. Hier wurde nur noch unterschieden nach „normalen“ Einzelhandel bis 400 qm Verkaufsfläche und großen bzw. großflächigen Einzelhandel über 400 qm Verkaufsfläche. Im „kleinflächigen“ Einzelhandel gibt es in Rösrath außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche insgesamt 2.000 qm Verkaufsfläche. Im großflächigen Einzelhandel bestehen in Rösrath außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche acht Einzelhandelsgeschäft-

te mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche. Neben den ansässigen Edeka und Aldi im Gewerbegebiet Scharrenbroich, Netto in Stümpen, Aldi in Hoffnungsthal sowie den Baumärkten „OBI“ und „MoBau“ ragt das Rösrather Möbelzentrum (mit Möbel Höffner und Möbelmarkt Skonto) mit dem weitaus größten Anteil an Verkaufsflächen heraus. Insgesamt gibt es in Rösrath außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche 66.550 qm Verkaufsfläche.



Dezentraler Standort Gewerbegebiet Scharrenbroich, Edeka Breidohr



Dezentraler Standort Gewerbegebiet Scharrenbroich, Aldi



Dezentraler Standort Gewerbegebiet Scharrenbroich, Mobau und OBI

Verkaufsflächen der Einzelhandelsgeschäfte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

	VK- Fläche	Anzahl
Sortimente Lebensmittel (> 800 qm Verkaufsfläche)	5.000 qm	4
Sortimente Baumärkte/ Gartencenter (> 400 qm VK)	5.400 qm	3
Sortimente Möbel/ Einrichtungsgegenstände (> 400 qm VK)	53.650 qm	4
Gesamter sonstiger Einzelhandel	<u>2.000 qm</u>	
SUMME	66.050 qm	

Quelle: eigene Erhebung 2016

In der Gegenüberstellung der Bestandsdaten aus 2007 und 2016 zeigt sich im Bereich Baumärkte/ Gartencenter keine Veränderung.

Im Sortiment Lebensmittel ist ein größerer Nahversorger (Edeka Forsbach-Altvolberg) weggefallen, während die übrigen Verbrauchermärkte unverändert blieben. Daraus resultiert ein Minus in der Verkaufsfläche von 600 qm.

Einen großen Zuwachs der Verkaufsfläche verzeichnet das Sortiment Möbel. Durch den Ausbau von Möbel Höffner und den neuen Möbelmarkt Skonto ergeben sich zusätzliche 12.600 qm Verkaufsfläche.

2.3 Nahversorgung der Bevölkerung

Die Nahversorgung der Rösrather Bevölkerung mit kurzfristigem Bedarf wird über die vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte flächendeckend gewährleistet. Die Darstellung in der Karte „Standorte und Einzugsbereiche Nahversorger“ bezieht sich auf einen jeweiligen Radius von 600 m. In diesem Abstand wird die maximale fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorger zu Einkaufszwecken gesehen. Neben den kleineren Läden - vornehmlich in den zentralen Versorgungsbereichen – stellen mehrere größere bzw. großflächige Discounter und Vollsortimenter im Stadtgebiet die Nahversorgung der Bevölkerung sicher.

In den kleineren Ortsteilen sind partiell kleinere Einzelhandelsgeschäfte zur Nahversorgung vorhanden. Diese stehen jedoch mit den großen Einzelhandelsgeschäften im Wettbewerb und sind i.d.R. kaum konkurrenzfähig, da die überwiegende Mehrheit der Bevölkerung nicht auf eine fußläufige Nahversorgung angewiesen ist. Andererseits sind diese Standorte für größere Versorger aufgrund der geringen Kundenzahl im Einzugsgebiet uninteressant.



Nahversorgung Lehmbach, Aldi Hoffnungsthal

Insbesondere gilt diese Konstellation für den Ortsteil Kleineichen. Einerseits ist hier kein großflächiger Einzelhandel zur Versorgung vorhanden, andererseits ist die Kundenzahl in diesem Einzugsgebiet zu gering, als dass der Standort für einen Discounter oder Vollsortimenter lohnend wäre.

Durch den Wegfall des Edekas in Forsbach-Altvolberg ist hier ein Lücke in der Nahversorgung der Forsbacher Bevölkerung entstanden, die nur zum Teil durch den neuen (und größeren) Verbrauchermarkt REWE am Halfenhof kompensiert wird.



Nahversorgung Stümpen, Netto

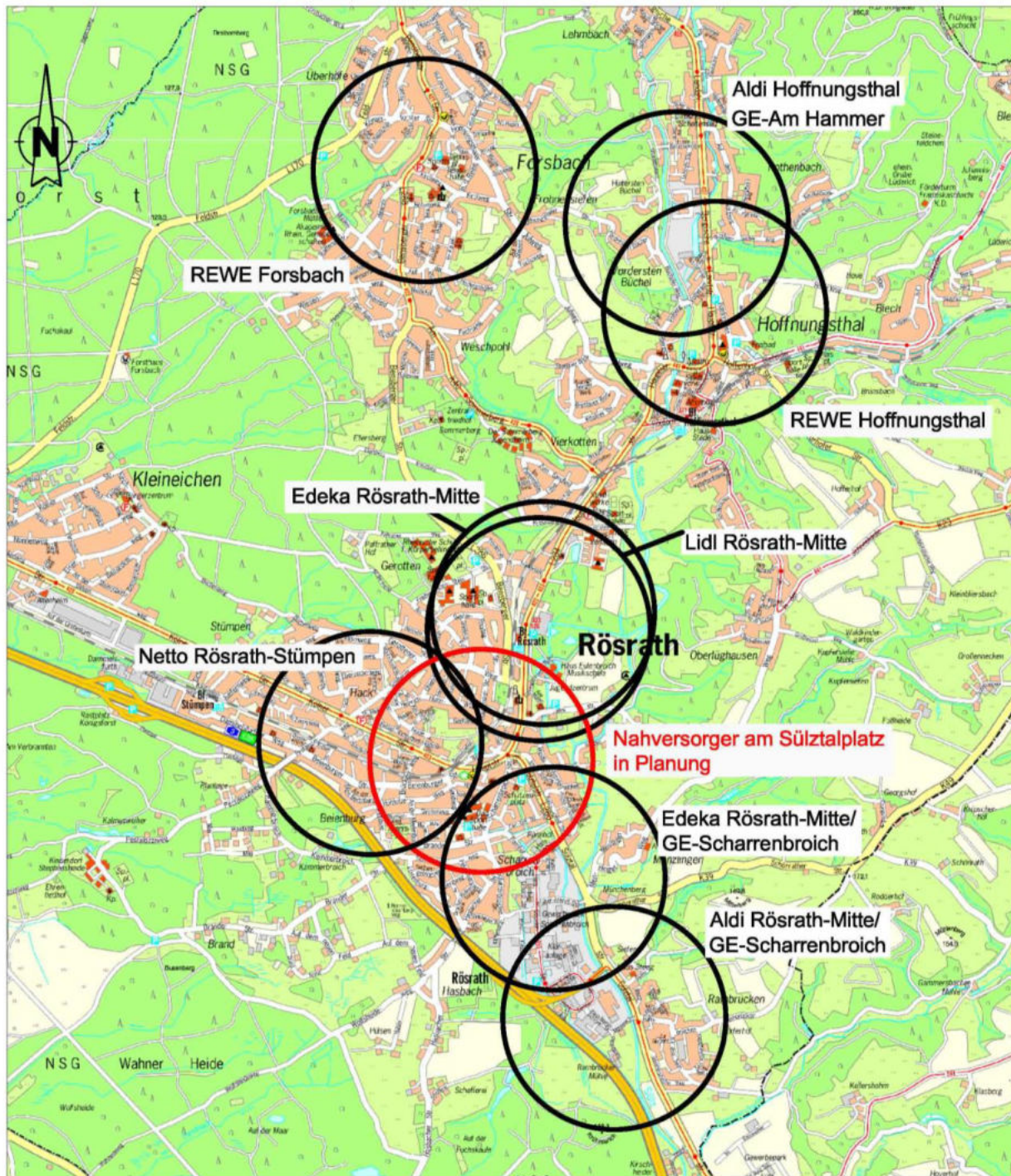
Einzelhandelskonzept



RÖSRATH stadt

Standorte und Einzugsbereiche Nahversorger Stand 02.2017

Darstellungen ohne Maßstab



Kartendaten: © Rheinisch-Bergischer Kreis, CC-BY 4.0, 2016

2.3 Umsatzstruktur und Bindungsquote

Eine Befragung der Einzelhändler zum Thema Umsatz ergibt kaum vergleichbare Daten, da die angegebenen Zahlen als zu unsicher angesehen werden müssen. Aufgrund von Konkurrenzsituationen oder aus steuerlichen Gründen werden oft unrichtige bzw. geschönte Umsatzzahlen angegeben. Außerdem wird für die Prognoseberechnung ein Durchschnittswert benötigt, der durch einzelne Ausreißer nach oben oder unten (bei einer relativ geringen Zahl der Befragten) verfälscht wäre.

Die Umsätze in den einzelnen Sortimenten können jedoch auch errechnet werden aus Zahlen und Daten, welche aus bekannten Ansätzen speziell für die Stadt Rösrath und den Kreis zur Verfügung stehen und Durchschnittswerte für einzelne Sortimente bieten. (*GfK GeoMarketing GmbH (2), BBE Handelsberatung (1), HDE, LDS (1), IHK Köln(1)*)

Die ermittelten Ergebnisse wurden mit Vergleichszahlen aus früheren Berechnungen auf ihre Plausibilität überprüft und mit vorhandenen Daten aus vorgenommenen Befragungen in Rösrath verglichen. (*Dr. Jansen*)

So können die durchschnittlichen Umsatzzahlen für jedes einzelne Sortiment in Rösrath nach Euro/qm-Verkaufsfläche ermittelt werden. Mit der in der Bestandaufnahme erhobenen Verkaufsfläche multipliziert können alle durchschnittlichen Umsatzzahlen errechnet und für jedes Sortiment getrennt addiert werden. Aufsummiert ergeben sich die Umsatzzahlen für den kurzfristigen, den mittelfristigen und den langfristigen Bedarf. Diese Aufsummierungen zusammen ergeben wiederum den Gesamtumsatz der Einzelhändler in Rösrath. Da dieser Wert bekannt ist, kann hier eine Gegenprobe erfolgen, ob die ermittelten Durchschnittswerte korrekt in die Berechnung eingesetzt wurden.

Aus der Gegenüberstellung der zur Verfügung stehenden Daten für die Einzelhandelskaufkraft je Sortiment in Rösrath und den berechneten Umsätzen je Sortiment in Rösrath können die Bindungsquoten herausgearbeitet werden.

Die Bindungsquote bezeichnet das Verhältnis vom Umsatz eines einzelnen Sortimentes in Rösrath gegenüber der Ausgabe der Rösrather Bürger für dieses Sortiment. Es wird hier ausgedrückt, welchen Anteil der Ausgaben für ein Sortiment jeder einzelne Rösrather Bürger in Rösrath lässt, bzw. außerhalb Rösrath ausgibt. Bei einem Wert von 100 % entspricht der Umsatz in Rösrath genau der Ausgabe für dieses Sortiment in Rösrath. Es ist also kein Kaufkraftabfluss aber auch kein Kaufkraftzufluss festzustellen. Bei Werten über 100 % ist ein Kaufkraftzufluss, bei Werten unter 100 % ein Kaufkraftabfluss festzustellen.

Alle gezählten und aufgenommenen Einzelhandelsgeschäfte wurden nach Sortimenten geordnet und entsprechend in kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen Bedarf aufgeteilt.

Im kurzfristigen Bedarf sind folgende Sortimente eingeordnet: Blumen und Pflanzen; Drogerieartikel und Parfüm; Nahrung und Genuss; Schreibwaren, Tabak und Büroartikel; Apothekenprodukte.

Dem mittelfristigen Bedarf wurden folgende Sortimente zugeordnet: Bekleidung; Bücher; Freizeit, Sport und Spielwaren; Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Geschenk- und Deko-Artikel; Schuhe und Lederwaren.

Im Segment langfristiger Bedarf wurden die Sortimente Elektroartikel und Informationstechnologien; Uhren, Schmuck, Optik und Foto; Baumärkte und Gartencenter; Möbel und Einrichtungsgegenstände eingeordnet.

Bindungsquoten der Sortimente in Rösrath

Für den kurzfristigen Bedarf werden in den einzelnen Sortimenten folgende Bindungsquoten in Rösrath erreicht:

Bei Pflanzen und Blumen liegt die Bindungsquote bei **79 %**,

bei Drogerieartikel und Parfüm liegt die Bindungsquote bei **42 %**,

bei Nahrung und Genuss liegt die Bindungsquote bei **83 %**,

bei Schreibwaren, Tabak und Büroartikeln liegt die Bindungsquote bei **71 %**,

bei Apothekenartikeln liegt die Bindungsquote bei **88 %**.

Im mittelfristigen Bedarf werden in Rösrath in den einzelnen Sortimenten folgende Bindungsquoten erreicht:

Bei Bekleidung liegt die Bindungsquote bei **26 %**,

bei Büchern liegt die Bindungsquote bei **65 %**,

bei Freizeit, Sport und Spielwaren liegt die Bindungsquote bei **49 %**,

bei GPK, Geschenke und Deko-Artikel liegt die Bindungsquote bei **17 %**,

bei Schuhen und Lederwaren liegt die Bindungsquote bei **25 %**.

Für den langfristigen Bedarf werden in den einzelnen Sortimenten folgende Bindungsquoten in Rösrath erreicht:

Bei Elektroartikeln und Informationstechnologien liegt die Bindungsquote bei **19 %**,

bei Uhren, Schmuck, Optik und Foto liegt die Bindungsquote bei **38 %**,

bei Baumärkten und Gartencenter liegt die Bindungsquote bei **98 %**,

bei Möbeln und Einrichtungsgegenständen liegt die Bindungsquote bei **650 %**.

Sortiment	Umsatz-Sortiment	VK-Flächen	Bindungsquote	EH-Kaufkraft Rö
Kurzfristiger Bedarf				
Blumen, Pflanzen	562.500,00 €	225 qm	79%	708.000,00 €
Drogerie, Parfüm	7.855.000,00 €	1.950 qm	42%	18.519.600,00 €
Nahrung, Genuss	59.050.000,00 €	11.700 qm	83%	70.800.000,00 €
Schreibwaren, Tabak, Bürobedarf	4.500.000,00 €	525 qm	71%	6.375.600,00 €
Apotheke	10.500.000,00 €	525 qm	88%	11.840.400,00 €
	82.467.500,00 €	14.925 qm		Kurzfristiger Bedarf
Mittelfristiger Bedarf				
Bekleidung	4.590.000,00 €	1.700 qm	26%	18.000.000,00 €
Bücher	1.237.500,00 €	225 qm	65%	1.904.400,00 €
Freizeit, Sport, Spielwaren	4.215.000,00 €	900 qm	49%	8.520.000,00 €
GPK, Geschenke, Dekoartikel	495.000,00 €	200 qm	17%	2.880.000,00 €
Schuhe, Lederwaren	1.072.500,00 €	275 qm	25%	4.320.000,00 €
	11.677.500,00 €	3.325 qm		Mittelfristiger Bedarf
Langfristiger Bedarf				
Elektroartikel, Informationstechnolo	3.232.500,00 €	675 qm	19%	17.040.000,00 €
Uhren, Schmuck, Optik, Foto	2.680.000,00 €	400 qm	38%	7.080.000,00 €
Sonstige	1.887.500,00 €	1.100 qm		
Baumärkte Gartencenter	24.920.000,00 €	5.400 qm	98%	25.320.000,00 €
Möbel, Einrichtungsgegenstände	114.005.000,00 €	53.650 qm	650%	17.520.000,00 €
	146.725.000,00 €	61.225 qm		Langfristiger Bedarf
Kurz-, lang- und mittelfristiger Bedarf in Zentren und großflächiger Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereich	240.870.000,00 €	79.475 qm		
Kleinflächiger Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	2.000.000,00 €	2.000 qm		
Gesamtsummen Rösrath	242.870.000,00 €	81.475 qm	114%	212.260.000,00 € Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Quelle: Eigene Berechnung 2017

2.4 Analyse der Bestandsdaten

Bei den Bestandsdaten des Einzelhandels in Rösrath fällt zunächst eine große Anzahl von kleinen Geschäften unter 100 qm auf. Diese Einzelhandelsgeschäfte haben sich (bisher) in Rösrath gegenüber den Discountern und Vollsortimentern gehalten und bieten auf kleinem Raum ein spezialisiertes Angebot. Dieses Angebot kann auch weiterhin aufrecht erhalten bleiben, wenn es dieses spezielle Angebot und die Serviceleistungen nicht oder nicht in dieser Auswahl und Qualität in den Discountern und Vollsortimentern gibt oder es im Vergleich besser ist. Die allgemeine Entwicklung zeigt jedoch, dass es im Konkurrenzkampf für die kleinen Einzelhandelsgeschäfte bis 100 qm zunehmend schwerer wird.

Die Bindungsquoten im kurzfristigen Bedarf liegen (außer Drogerieartikel) alle im Bereich zwischen 70 und 90%. Dies bedeutet zwar einen minimalen Rückgang gegenüber 2007, kann jedoch in Anbetracht der Lage von Rösrath neben der Metropolregion Köln als ein akzeptabler Wert bezeichnet werden und spricht auch für eine ausreichende Nahversorgung der Bevölkerung in Rösrath und deren Ortsteile. Die Bindungsquote bei den Drogerieartikeln ist aufgrund der zwischenzeitlichen „Schlecker-Pleite“ nochmal etwas gesunken. Gleichwertiger Ersatz ist in den Nebenzentren derzeit nicht in Sicht. Die Grundversorgung wird jedoch weitgehend von den vorhandenen Vollsortimentern gewährleistet.

Im mittelfristigen Bedarf sind die Bindungsquoten (bis auf den Bereich Bekleidung) leicht positiv. Wesentlichen Anteil hat hier der Zuwachs der Geschäftsvielfalt im Nebenzentrum Forsbach. Die Bindungsquoten sind im Hinblick auf das benachbarte Ballungszentrum Köln mit seiner enormen Anziehungskraft und der breiten Palette an Auswahl in verschiedenen Qualitätsstufen im mittelfristigen Bereich sowie spürbaren Abflüssen nach Bergisch Gladbach und Siegburg realistisch als ausreichend bis befriedigend anzusehen. Eine weitere Steigerung scheint kaum möglich zu sein.

Die Bindungsquoten im langfristigen Bedarf stagnieren insgesamt, wobei der Bereich Möbel weiterhin durch die überregionale Attraktivität und Bekanntheit den Löwenanteil im Kaufkraftzufluss darstellt.

Im Ganzen betrachtet hat Rösrath eine Bindungsquote für alle Sortimente (Zentralitätskennziffer) zusammen von ca. 114 %. Dieser Prozentsatz scheint zunächst ein überdurchschnittlich gutes Ergebnis zu bedeuten. Allerdings darf nicht außer Acht gelassen werden, dass die enormen Kaufkraftzuflüsse des Rösrather Möbelzentrums das Ergebnis „schönen“. Ohne

das Sortiment Möbel und Einrichtungsgegenstände würde die Gesamtbindungsquote für Rösrath nur noch bei knapp 65 % liegen und auf bedenkliche Kaufkraftabflüsse hinweisen.



Möbel Höffner, Rösrather Möbelzentrum

2.5 Internethandel

Der Internethandel hat in den letzten Jahren einen enormen Aufstieg genommen und stellt eine gewaltige und weiter ansteigende Konkurrenz für die ortsansässigen Einzelhändler dar. Deutschlandweit hat der gesamte interaktive Handel mit Waren und Dienstleistungen 2016 einen Umsatz von ca. 72,4 Mrd. €. In den letzten Jahren wurden jeweils die Wachstumsraten des Vorjahres deutlich gesteigert. So war von 2014 auf 2015 ein Mehr von 9,5% gemessen worden, von 2015 auf 2016 waren es 10,8 %. Für 2018 werden schon Steigerungen von 8 % erwartet, was einen Umsatz von ca. 80 Mrd. € bedeuten würde. Es ist nicht zu erwarten, dass diese Entwicklung in den darauffolgenden Jahren deutlich anders ausfallen wird.

(bevh(2))

Betrachtet man nur den einzelhandelsrelevanten Teil des Internethandels ohne Dienstleistungen und den klassischen Versandhandel, so bleiben für 2015 knapp 47 Mrd. € Umsatz.

Für 2016 waren es bereits 52 Mrd. €. Zurückgerechnet auf jeden einzelnen Verbraucher hat so rein statistisch gesehen jeder Bürger in Rösrath etwa 600 Euro im Internet für einzelhandelspezifische Waren ausgegeben. Dies entspricht pro Person in etwa 10% des gesamten einzelhandelsrelevanten Umsatzes in Rösrath. Insofern wird deutlich, dass der Internethandel inzwischen eine mächtige Konkurrenzsituation gerade für kleine Fachgeschäfte aufgebaut hat. Da diese Entwicklung nach alle Prognosen in den nächsten Jahren noch zunehmen wird, müssen die ortsansässigen Fachgeschäfte neue Ideen und Möglichkeiten kreieren, um auch langfristig überleben zu können.

Im Ranking der einzelnen Sortimente, die im Internet gekauft werden, steht die Bekleidung mit großem Abstand an erster Stelle und hat alleine einen deutschlandweiten Umsatz von 12,1 Mrd. €. An zweiter Stelle stehen Elektro- und Telekommunikationsartikel mit 7,95 Mrd. € Umsatz. Auf Rang drei liegen die Bücher/ E-Books mit 3,84 Mrd. € Umsatz. Danach folgen die Sortimente: Schuhe (3,5 Mrd. €), Computer/ Zubehör/ Spiele/ Software (3,03 Mrd. €), Möbel/ Lampen/ Deko (2,9 Mrd. €), Haushaltswaren/ -geräte (2,9 Mrd. €) und Hobby/ Freizeitartikel (2,3 Mrd. €). (*bev* (2))

Im Online-Handel werden in den einzelnen Sortimenten zum Teil sehr hohe Anteile am gesamten Branchenumsatz erzielt. So stehen hier die Bücher/ E-Books mit ca. 50% an der Spitze. Gefolgt werden sie von Elektronik/ Telekommunikation mit über 30%, Hobby/ Freizeit mit knappen 30% und Bekleidung mit über 20%.

Im Bereich Bücher/ E-Books ist mit ca. 50% Marktanteilen seit einiger Zeit eine gewisse Sättigung erreicht. Eine weitere Steigerung wird allgemein nicht erwartet. Im Umkehrschluss bedeutet dies jedoch auch für die heute bestehenden, stationären Buchhandlungen keine weiter wachsende Konkurrenz.

Die Marktanteile im Sortiment Elektronik/ Telekommunikation sorgen aktuell dafür, dass große Filialisten im Elektrohandel keinen Bedarf in klein- und mittelgroßen Städten für neue stationäre Läden sehen.

Im Bereich der Bekleidung ist ein sehr starkes Gefälle zwischen Ballungsräumen und den ländlichen Räumen zu sehen. Während in den weitläufigen und gut besuchten Fußgängerzonen der Großstädte viele Bekleidungsläden und vor allem bundesweit agierende Ketten kaum Bedeutungsverlust befürchten müssen, sind in ländlichen Regionen und Ballungsrandzonen kaum noch Bekleidungsläden zu finden. Für die wenigen Verbleibenden wird der Konkurrenzdruck (auch in Rösrath) immer größer. Eine Ausnahmestellung nehmen hierbei die boomenden Factory-Outlet-Centren ein, die in aller Regel nicht in den Ballungsräumen zu finden sind. Aufgrund des großen Angebotes auf relativ kleiner Fläche und aufgrund der

günstigen Preise können sie jedoch enorm hohe Besucher- und Umsatzzahlen aufweisen. Im Sortiment Möbel ist im Online-Handel grundsätzlich keine oder nur eine geringe Konkurrenzsituation zu beobachten, obwohl auch hier große Umsatzzahlen im e-Commerce erzielt werden. Grund hierfür ist die Aufteilung des Marktes auf eine verhältnismäßig geringe Anzahl an (überwiegend bundesweit tätigen) Möbelanbietern, die ihre Waren sowohl im Internet als auch im stationären Handel anbieten. Bereits in einem sehr frühen Stadium des Internet-Handels haben sie es geschafft, sich auch in diesem Medium erfolgreich als Anbieter zu positionieren und somit selbst das Online-Geschäft bestimmen.

Im Bereich Lebensmittel hat der Online-Handel zurzeit nur etwa 0,2% Umsatzanteil in Deutschland. Der Online-Lebensmittelhandel wird bisher als ein Experimentierfeld angesehen. Bis 2020 wird eine Steigerung bis auf 4 bis 6% prognostiziert, so dass hier (noch) keine nennenswerten Marktanteile erwartet werden und eine Bedrohung für den stationären Handel (noch) nicht zu befürchten ist.

2.6 Allgemeine Entwicklung im Einzelhandel

In den letzten Jahren haben regelmäßig die großflächigen Betriebe (über 800qm Verkaufsfläche) die größten Umsatzsteigerungen erbracht. Nach Umfragen lag das Wachstum des gesamten Einzelhandels 2016 bei 3,1%. Eine stabile Weiterentwicklung wird auch für 2017 erwartet. *(bevh (2))*

Auf der Nachfrageseite steigen die Konsumausgaben der privaten Haushalte seit Jahren kontinuierlich und deutlich an. Eine Umkehrung dieses Trends ist derzeit nicht in Sicht. Allerdings sinkt dabei auch der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben. *(Statistisches Bundesamt (2))*

Zukunftsprognosen sind jedoch stets abhängig von tagesaktuellen Ereignissen und persönlichen Entscheidungen der Einzelhändler.

Der Einzelhandel ist mehr als andere Branchen von der gesamten konjunkturellen Situation im Land und vom privaten Konsumverhalten abhängig. Das verfügbare Einkommen der Bevölkerung stagniert seit Ende der 90er Jahre. Hinzu kommt, dass ein immer kleinerer Anteil der Haushaltsausgaben auf den Einzelhandel entfällt. *(IHK (1))* Allerdings sorgen die zunehmende Beschäftigung in den letzten Jahren und das wachsende Einkommen für mehr Kaufkraft *(NRW.BANK)*

Konnte Ende 2007/ Anfang 2008 noch von einem Aufwärtstrend (Arbeitslosenzahlen, bundesweite Umsatzzahlen, bundesweite Prognosen) und einem positiven Konsumklima ge-

sprochen werden, wurde die Stimmung durch die weltweite Krise im Bankengewerbe und das Platzen der sogenannten Immobilienblase nachhaltig gedrückt. Auch wenn der Einzelhandel nicht die ganz schlimmen Einbrüche durch den Börsen-Crash erlebte, wie sie einige Prognosen voraussahen, war die Zurückhaltung der Konsumenten deutlich zu spüren. Anfang 2010 schien die Krise überwunden, der private Konsum stieg deutlich. Während in vielen EU-Ländern die Konjunktur nicht in Schwung kam oder gar völlig zusammenbrach wie in Griechenland, zeigte sich die Konsumenten in Deutschland unbeeindruckt und ausgabefreudig. Dies betraf auch oder gerade den Einzelhandel. Die Niedrigzinspolitik tat ein Übriges dazu bei, die konsumorientierte Haltung der Verbraucher zu unterstützen. Und auch innenpolitisch schwierige Zeiten, wie 2015 während der Flüchtlingskrise, konnten die positive Einzelhandelslage nicht grundsätzlich beeinflussen.

Die Kaufkraftentwicklung wird konjunkturell bedingt voraussichtlich langsam weiter steigen. Durch die weiterhin steigenden Energiepreise und Lebenshaltungskosten wird dies nur zu einer verhaltenen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben führen. Die einzelhandelsrelevanten Ausgaben werden sich in Zukunft immer stärker aufteilen in faktischen „Vor-Ort-Käufen“ und dem e-Commerce-Handel. Hierbei werden die Anteile des Internethandels sukzessiv immer größeren Raum einnehmen und damit tendenziell zu einer Schwächung des örtlichen Einzelhandels führen.

Bei den Verkaufsflächen ist sowohl im bundesweiten Trend als auch lokal in der Stadt Rösrath eine gewisse Sättigung zu beobachten. Dies führt dazu, dass durch neue Vorhaben kaum mehr zusätzliche Umsätze generiert werden können, sondern ausschließlich eine Verdrängung stattfindet.

2.7 Kaufkraftpotentiale in Rösrath

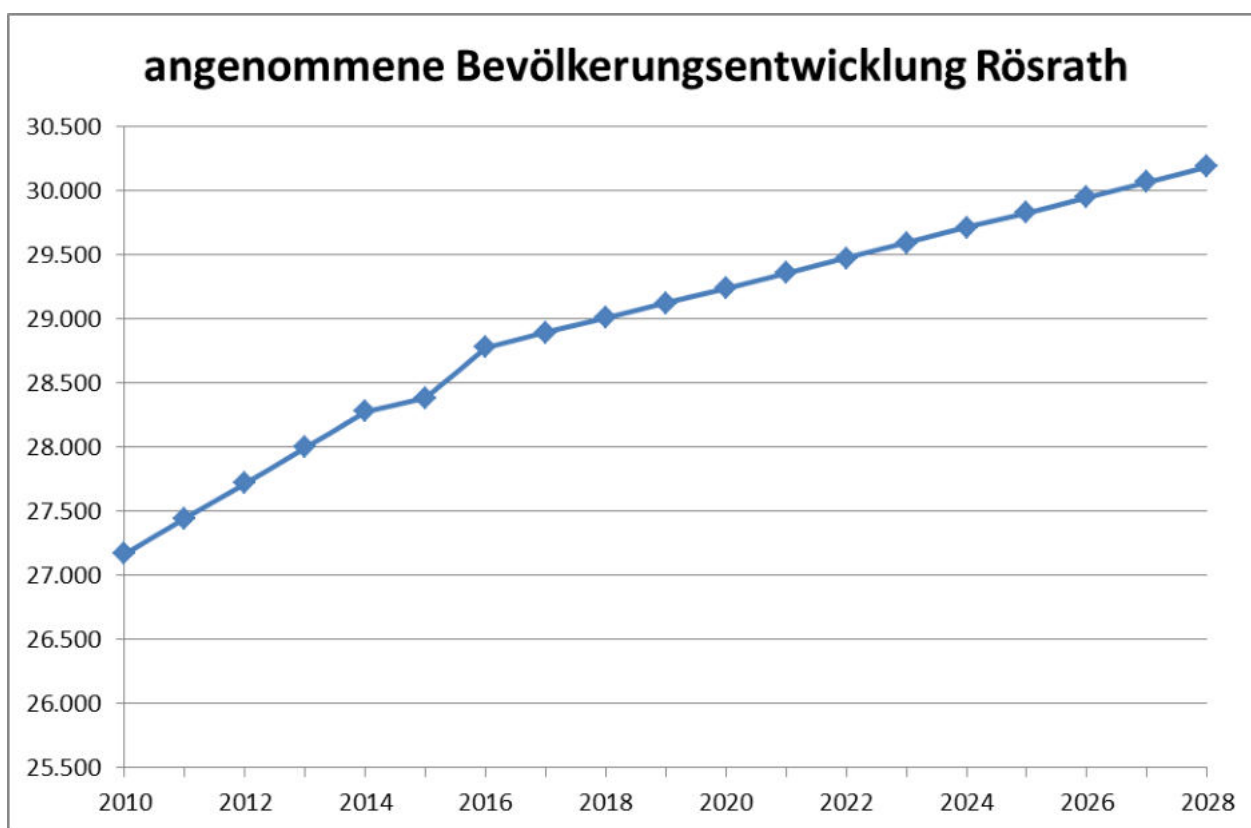
Rösrath hat im bundesweiten Vergleich ein überdurchschnittlich hohes Kaufkraftpotential. Dies drückt sich aus in den GfK-Index-Zahlen. Demnach hat Rösrath im Jahr 2016 bei einem bundesweiten Durchschnitt von 100 eine einzelhandelsspezifische Index-Zahl von 115,6. Rösrath hat also 15,6 % mehr Kaufkraftpotential als die durchschnittliche bundesdeutsche Kommune. Bei der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rösrath im Jahr 2007 betrug der Index noch 118,6. Hier ist in den letzten Jahren also eine leichte Abnahme der Kaufkraft zu beobachten. Heruntergerechnet hatten die Einwohner von Rösrath somit eine einzelhandelsspezifische Kaufkraft im Jahr 2016 von 212,26 Mio. Euro (oder 6.735 Euro je Einwohner). *(GfK GeoMarketing GmbH (1+2), IHK Köln (1))*

2.8 Bevölkerungsentwicklung und demographischer Effekt

Die Einwohnerzahlen für Rösrath veränderten sich zwischen 2007 bis 2009 kaum und waren sogar leicht rückläufig. Ab 2011 konnte jedoch ein kontinuierlicher Zuwachs verzeichnet werden, der sich auch in den kommenden Jahren verstetigen wird. Grund hierfür ist der enorme Bevölkerungsdruck auf den Ballungsraum Köln und die damit verbundene Ausweichreaktion in die umliegenden Kommunen sowie die seit 2014 anhaltende Zuwanderung durch Flüchtlingsbewegungen. In den Jahren 2015 bis 2016 waren jeweils Steigerungen von deutlich über 1 % pro Jahr zu verzeichnen.

Die Hildesheimer Planungsgruppe hatte 2006 im Auftrag des Rheinisch-Bergischen Kreises eine Bevölkerungsprognose für die Kommunen im Kreis aufgestellt. Die sehr ausführlichen Datensätze stellten für die Stadt Rösrath insgesamt einen stabilen bis leicht positiven Trend dar. Die gesamte Bevölkerungsprognose hatte einen Horizont bis 2031. Für die Stadt Rösrath wurden demnach bis 2020 leicht positive Bevölkerungsentwicklungen vorhergesagt. Bis 2027 stagniert die Bevölkerungszahl um danach leicht zu sinken. (*Hildesheimer Planungsgruppe*)

Neuere Modellrechnungen der Bertelsmann Stiftung (*Bertelsmann Stiftung*) und vom Land NRW (*Daten IT.NRW*) bestätigen weiterhin den leichten Trend des Bevölkerungswachstums. Im Vergleich mit den tatsächlich vorliegenden Zahlen zeigt sich jedoch, dass der Zuwachs an Einwohnern deutlich über den berechneten Werten liegt. (reale Einwohnerzahl 2015 = 28.386, Prognose Daten IT.NRW = 27.910, Prognose Bertelsmann Stiftung = 27.880) Die nochmals deutlich gestiegene Einwohnerzahl für 2016 (28.778) lässt die Schere zwischen realem Bevölkerungswachstum und vorliegenden Prognosen noch deutlicher werden. Aus diesem Grund sollen die für die Einzelhandelsprognose wichtigen Bevölkerungszahlen für 2023 und 2028 entsprechend angepasst werden. Für die Berechnung der Einzelhandelsprognose geht die Stadt Rösrath für das Jahr 2023 von 29.500 Einwohnern und für das Jahr 2028 von 30.000 Einwohnern aus. Somit wird ein kontinuierlicher Zuwachs von ca. 0,4 % pro Jahr abgebildet. Die Einwohnerzahlen sind in die Berechnung der Einzelhandelsprognosen für 2023/2028 insofern eingeflossen, als dass die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner berechnet wird und somit eine steigende Einwohnerzahl eine steigende Gesamtkaufkraft beinhaltet.



Quelle: eigene Berechnung

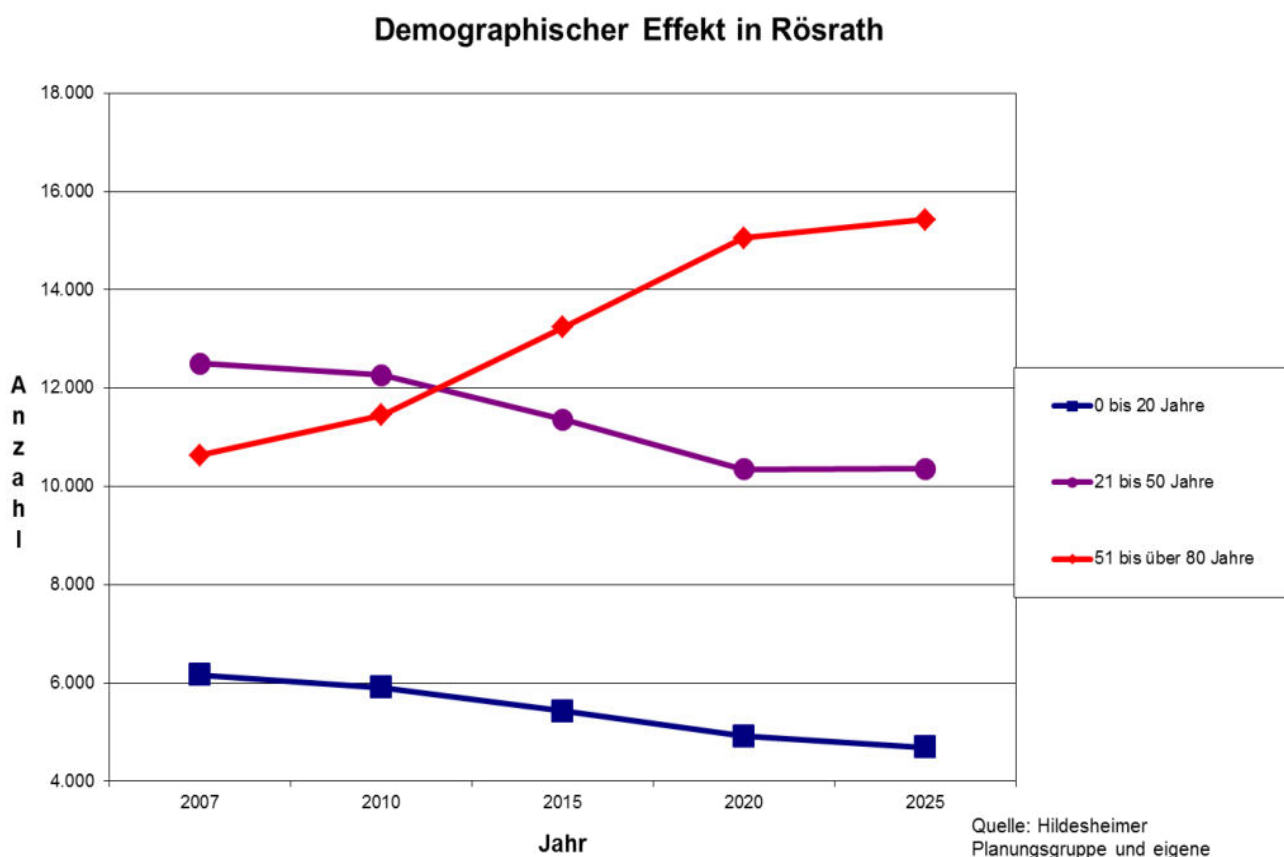
Die demographische Entwicklung sieht auch für die Stadt Rösrath eine Verschiebung der Altersstruktur voraus. Ausgehend von den Basisdaten im Jahr 2007 sollen hier beispielgebend die Altersgruppen 0 bis 20 Jahre, 21 bis 50 Jahre und über 51 Jahre betrachtet werden. Die prozentuale Verteilung im Jahr 2007 ergibt 21% für die bis 20-jährigen, 43% für die mittlere Gruppe und 36% für die Gruppe „Ü50“. Bis 2020 verändert sich das Bild dahingehend, dass nur noch 16% in der Gruppe bis 20 Jahre sind, 34% in der mittleren Gruppe und 50% in der Gruppe „Ü50“. Sehen die prozentualen Verschiebungen noch nicht so außerordentlich und dramatisch aus, so sind die nominalen Veränderungen aussagekräftiger. Die Altersgruppe 0 bis 20 Jahre schrumpft um 1.320 Einwohner, die mittlere Gruppe 21 bis 50 Jahre schrumpft noch deutlicher um 2.290 Personen und nur die Gruppe „Ü50“ wächst überdurchschnittlich um 4.570 Einwohner.

Dieser demographische Effekt ist im Jahr 2016 wie prognostiziert zu spüren und wird sich durch die aktuelle Bevölkerungsstruktur auch in den nächsten Jahren so fortsetzen.

Durch den demographischen Effekt hat sich im Gesamtbild (nicht nur von Rösrath) allerdings auch eine Veränderung im Altersgefühl eingestellt. Durch allgemein steigende Gesundheit

und Fitness bis ins hohe Alter, eine steigende Lebenserwartung und den späteren Renteneinstieg haben sich die Grenzen des gefühlten „Alt-Werdens“ immer weiter nach hinten verschoben.

Im Marketing wird die „Generation 50+“ auch gerne als „best ager“ bezeichnet. Das interessanteste Merkmal dieser Generation auch im Hinblick auf das Einzelhandelskonzept ist das durchschnittlich hohe zur Verfügung stehende Einkommen, gepaart mit einem konsumfreundlichen und qualitätsbewussten Kaufverhalten.



2. Prognosen zum Einzelhandel in Rösrath

3.1 Berechnungsschritte und Ergebnisse der Einzelhandelsprognose

Für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Rösrath wurde ein Prognosemodell erstellt, das eine mittelfristige Entwicklung bis 2023 sowie eine längerfristige Entwicklung bis 2028 aufzeigen soll. Wobei die Aussage über eine langfristige Entwicklung in den Variablen zu unsicher erscheint, als dass eine sichere Voraussage über langfristige Konjunktur-, Umsatz und Kaufkraftentwicklung oder langfristige Bevölkerungsentwicklung getätigt werden könnte.

In der vorliegenden Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes konnte durch einen Abgleich der aktuellen Bestandsdaten und der durchgeführten Prognose für 2015 eine Überprüfung des berechneten Verkaufsflächenbedarfs durchgeführt werden. Dieser Vergleich konnte im Weiteren in die neue Prognose einfließen und die Plausibilitätsprüfung verbessern.

Für die Prognose wurden jeweils drei Szenarien berechnet, um einen gewissen Prognosekorridor auf zu zeigen. So wurden eine „Zurückhaltende Prognose“, eine „Status Quo Prognose“ und eine „Optimistische Prognose“ berechnet. Ergebnis ist ein Flächenbedarf in qm-Verkaufsfläche im Jahr 2023.

Maßgebliche Parameter hierbei sind die Umsätze in den Sortimenten, die Kaufkraftentwicklung sowie die Bevölkerungsentwicklung.

Die Umsatzerwartung im stationären Handel soll laut allgemeiner Umsatzentwicklung stabil bis leicht positiv ausfallen. Von daher wird die „Optimistische Prognose“ mit einer linearen Steigerung von 0,5 % pro Jahr berechnet. Der Mittelwert aus den letzten 10 Jahren für den Umsatz ergibt eine Steigerung von 0,45%. (*HDE*). Bei der „Status Quo Prognose“ bleibt die Umsatzentwicklung bei Null. In der „Zurückhaltenden Prognose“ sinkt die allgemeine Umsatzentwicklung um 0,5 % pro Jahr.

Die Kaufkraftentwicklung der Rösrather Bevölkerung ist im landesdurchschnitt überdurchschnittlich – sie ist in den letzten Jahren jedoch zurückgegangen. In der „Optimistischen Prognose“ wird die Kaufkraft zusätzlich um 0,5 % pro Jahr steigen. In der Status Quo Prognose bleibt sie über die Jahre gleich. In der „Zurückhaltenden Prognose“ sinkt die Kaufkraft pro Jahr leicht um 0,1 %.

Für die Berechnung der Einzelhandelsprognose wird für das Jahr 2023 von 29.500 Einwohnern (+ 800) und für das Jahr 2028 von 30.000 Einwohnern (+ 1.400) ausgegangen

Im ersten Berechnungsschritt werden die realen Umsätze je Sortiment mit den erwarteten Umsatzentwicklungen, der Kaufkraftentwicklung und der Bevölkerungsentwicklung verrechnet. Als Zwischenergebnis stehen die berechneten Umsätze je Sortiment in 2023 jeweils für ein Szenario.

Die berechneten Umsätze je Sortiment werden zu Umsätzen in den kurz-, mittel- und langfristigen Sortimenten und schließlich zu einem Gesamtumsatz im Einzelhandel aufaddiert. Zusammen mit dem durchschnittlichen Qm-Umsatz kann für jedes Szenario der jeweilige Bedarf (oder Überhang) an Verkaufsflächen in qm ermittelt werden, in dem die bestehende Gesamtverkaufsflächen in 2016 mit den Gesamtverkaufsflächen 2023 verglichen werden.

Diese „Rohwerte“ müssen im nächsten Berechnungsschritt auf ihre Plausibilität überprüft werden und an einigen Stellen bereinigt werden: So wird das Sortiment Möbel und Einrichtungsgegenstände aufgrund des hohen Ausgangswertes prozentual in der Prognose überbewertet. Die Prognose für die gesamte Verkaufsfläche in Rösrath würde allein durch den prozentualen Zuwachs vom Rösrather Möbelzentrum um das doppelte ansteigen. Bei einer Bindungsquote von 650 % (in 2017) ist realistisch nicht von einer beinahe Verdoppelung des Umsatzes aus zu gehen. Hier werden also „nur“ Steigerungen durch die erhöhte Kaufkraft, hervorgerufen durch die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt. Darüber hinaus kann im Sektor der mittelfristigen Sortimente realistisch nicht davon ausgegangen werden, dass die Bindungsquote gegenüber der Konkurrenz aus dem Ballungszentrum deutlich und nachhaltig verbessert werden kann. Vielmehr ist hier eher zu verhindern, dass die Bindungsquote noch weiter sinken wird. In so fern werden auch hier nicht die sonst berechneten Umsatzsteigerungen angesetzt, sondern nur eine Steigerung durch die erhöhte Kaufkraft, hervorgerufen durch die Bevölkerungsentwicklung eingesetzt. Darüber hinaus wird in der bereinigten Prognose ein Korrektiv im Hinblick auf Verluste durch den Internethandel einbezogen.

In der mittelfristigen Prognose bis 2023 liegt der berechnete Prognosekorridor zwischen 3.000 qm bei der „Optimistischen, bereinigten Prognose“ und (-)470 qm in der „Zurückhaltenden, bereinigten Prognose“.

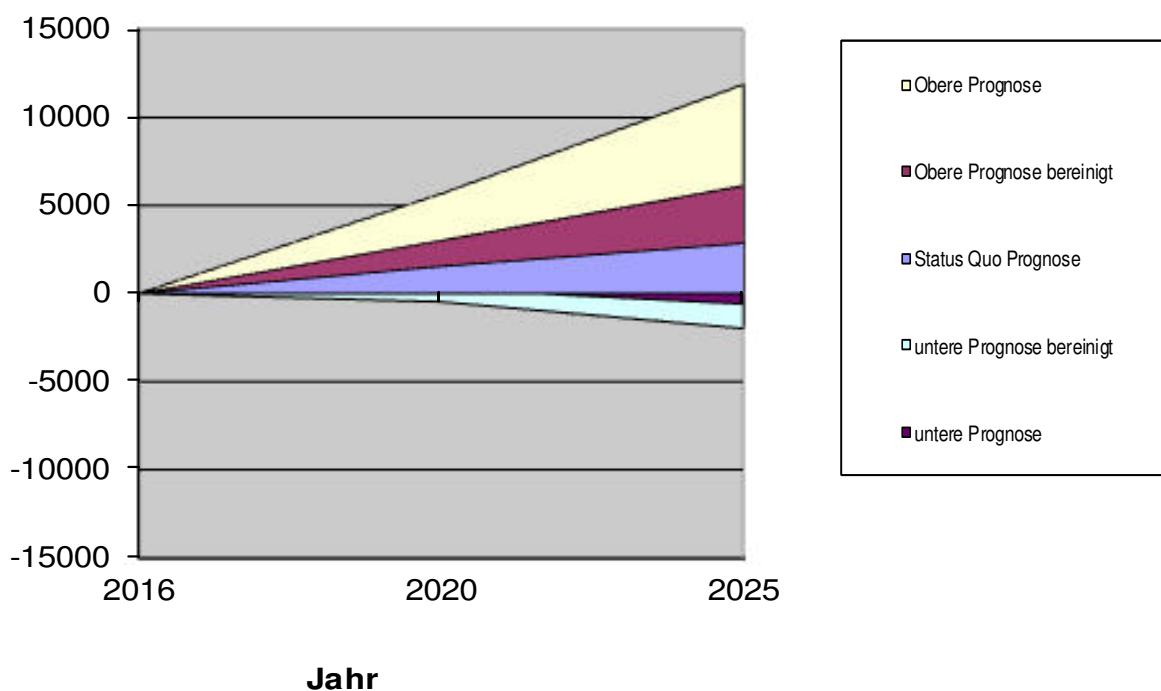
Prognoseergebnisse für den Einzelhandel in Rösrath Zeithorizont bis 2023 – bereinigte Prognose

Szenario	Zurückhaltende Prognose	Status Quo Prognose	Optimistische Prognose
Prognosejahr	2023	2023	2023
Gesamt-VK in qm	81.007	83.013	84.478
Bedarf (gerundet)	- 470 qm	1.540 qm	3.000 qm

In der längerfristigen Prognose bis 2028 werden die Ergebnisse gerundet. Die zurückhaltende sowie die optimistische Prognose können allenfalls als Tendenz ins Negative bzw. Positive gesehen werden. Die Status Quo Prognose sollte als Richtschnur für die zukünftige Entwicklung angesehen werden.

Prognoseergebnisse für den Einzelhandel in Rösrath Zeithorizont bis 2025 – bereinigte und gerundete Prognose

Szenario	Zurückhaltende Prognose	Status Quo Prognose	Optimistische Prognose
Prognosejahr	2028	2028	2028
Gesamt-VK in qm	79.500	84.000	87.500
Bedarf (gerundet)	- 1.500 qm	2.500 qm	6.000 qm



3.2 Analyse des Prognoseergebnisses

Zum ersten Mal kann im Einzelhandelskonzept der Stadt Rösrath eine Prognose aus einem früheren Konzept mit den realen Zahlen verglichen werden: Die Prognoseberechnung aus der letzten Aktualisierung sahen für das Jahr 2015 eine erwartete Verkaufsfläche in einer Bandbreite von 69.215 qm in der pessimistischen Variante bis zu 76.156 qm in der optimistischen Variante vorher. In den 2016 erhobenen Zahlen liegt die Verkaufsfläche bei 81.475 qm und damit um einiges höher als in der optimistischen Variante erwartet. Dies könnte bei vorschneller Betrachtung dazu führen, dass der Einzelhandel in Rösrath boomt und sich sehr positiv entwickelt hätte. Werden die Ergebnisse allerdings genauer untersucht, stellt man sehr schnell fest, dass der gesamte Zuwachs an Verkaufsflächen ausschließlich im Sektor Möbel durch den Möbelmarkt Skonto (+8.000qm) und das Rösrather Möbelzentrum (+5.000qm) realisiert wurde. Würde die Berechnung ohne diese beiden Einzelposten betrachtet, so liegt die gesamte Verkaufsfläche bei nur 68.475 qm und somit noch unter der pessimistischen Variante in der Prognoseberechnung!

Das Ergebnis mahnt zur Vorsicht, denn unter schlechten Vorzeichen ist ein Leerstand von Verkaufsflächen zu befürchten. Und dieser Leerstand bezieht sich ausdrücklich nicht auf die bereits heute leerstehenden Geschäfte, sondern käme zusätzlich hinzu.

Im mittelfristigen Sortiment (Bekleidung, Freizeit, Sport, Spielwaren, GPK, Geschenke, Deko-Artikel, Schuhe, Lederwaren) ist aufgrund der niedrigen Bindungsquote ein weiterer Bedarf in Rösrath zu sehen, gleichwohl sich die neu anzusiedelnden Geschäfte gegen die Konkurrenz behaupten müssen.

Der Prognosekorridor für 2023 zeigt eine Spannbreite von 3.470 qm Verkaufsfläche in der bereinigten Berechnung. Der Prognosekorridor sieht unter optimalsten Voraussetzungen einen zusätzlichen Bedarf von 3.000 qm Verkaufsfläche und im schlechtesten Fall ein Überhang mit Leerstand von 470 qm Verkaufsfläche.

Planerisch sollte eine Flächensicherungspolitik einsetzen, die potentielle Areale innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (rechtlich und planerisch) sichern kann, um sie zukünftig einer Einzelhandelsnutzung zuzuführen. Der berechnete Überhang mit Leerständen führt jedoch einem „worst-case-Szenario“ gleich vor Augen, welche Auswirkungen zu erwarten sind, wenn keine Maßnahmen ergriffen werden, um den Einzelhandel gegenüber der Konkurrenz aus Ballungszentrum und Internet zu stärken.

Der Planungskorridor für 2028 zeigt in seiner möglichen Breite ein sehr unscharfes Bild und kann nur die jeweils denkbar schlechtesten oder besten Rahmenbedingungen ausschöpfen. Von daher sollte nur die Status Quo Prognose als Richtschnur für die zukünftige Entwicklung bis 2028 angesehen werden.

Zusammenfassend kann als Ergebnis der mittelfristigen Prognose festgehalten werden, dass es nach 2018 unter Annahme stabiler Konjunkturdaten und einer positive Bevölkerungsentwicklung zu einem gemäßigtem Bedarf an neuen Verkaufsflächen kommen wird, der innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche abgedeckt werden sollte.

3. Planungsinstrumente

Der Kommune steht grundsätzlich eine Reihe von Planungsinstrumenten zur Verfügung, um die Einzelhandelsstruktur zu beeinflussen. Letztlich kann die Verwaltung in Zusammenarbeit mit der Politik jedoch immer nur Rahmenbedingungen schaffen, innerhalb derer die Einzelhändler einen Bewegungsspielraum ausschöpfen können.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB beinhaltet die Festsetzung der Art der Nutzung, die allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zulässig sind oder die nicht zulässig sind. Bestimmte Arten von Einzelhandel können im Bebauungsplan in Gewerbegebieten aber auch in Mischgebieten aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden. Diese städtebaulichen Gründe können die Entwicklung von festgesetzten zentralen Versorgungsbereichen oder umgekehrt die Sicherung der Gewerbeflächen für Handwerk und produzierenden Gewerbe sein. Auch können im Bebauungsplan durch weitergehende Festsetzungen die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen begrenzt werden.

Der Bebauungsplan ist jedoch i.d.R. immer eine Angebotsplanung. Das bedeutet, dass auf der Grundlage eines Bebauungsplans eine Flächensicherung erfolgen kann und ansiedlungswilligen Unternehmen eine Basis geschaffen werden kann. Die eigentliche Ansiedlungspolitik hängt jedoch zum größeren Teil von nicht durch planerische Vorleistungen zu steuernden Faktoren ab. Hier wären z.B. Standortfaktoren wie Bodenpreis, Lagegunst, Angebot und Nachfrage, Konkurrenzsituation, persönliche Faktoren zu nennen.

Großflächige Einzelhandelsgeschäfte mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche oder Einkaufszentren sind im Bebauungsplan nur in sonstigen Sondergebieten (§ 11 Abs. 3 BauNVO) zulässig.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) nach § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan ist keine Angebotsplanung sondern bezieht sich auf ein ganz konkretes Vorhaben. Diese Vorhaben werden i.d.R. jedoch durch den VEP lediglich ins Baurecht umgesetzt. Die eigentliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung hat bereits vor der Erstellung des VEPs stattgefunden.

Im planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB, für den kein Bebauungsplan aufgestellt wurde, muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der Nutzung in die nähere Umge-

bung einfügen. Unberücksichtigt bleiben dabei stadtplanerische Einzelhandelskonzeptionen mit Ausnahme der festgesetzten zentralen Versorgungsbereiche, die nicht negativ beeinträchtigt werden dürfen. Zur Steuerung der beabsichtigten Einzelhandelsentwicklung ist der § 34 nur sehr bedingt geeignet.

Großflächiger Einzelhandel ist gem. § 24a Landesentwicklungsprogramm i.V.m. dem Zentrenkonzept der Stadt Rösrath außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bereits heute ausgeschlossen. Einzelhandel unterhalb der sog. Vermutungsgrenze von 800 qm Verkaufsfläche ist im Sinne der allgemeinen Konkurrenzsituation und der Versorgungssituation in den Stadtteilen möglich, wenn es sich nach § 34 BauGB in die Umgebung einfügt oder nach § 30 BauGB zulässig ist. Eine Steuerung von Einzelhandel unterhalb der 800 qm-Regelung ist durch § 24a LEPro und Zentrenkonzept nicht möglich.

Der Gesetzgeber hat jedoch genau diese Steuerungsmöglichkeit für die ausdrücklich genannte Einzelhandelsentwicklung aufgenommen. In einem Plangebiet nach § 9 (2a) BauGB kann zur Erhaltung oder Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde festgesetzt werden, dass bestimmte Arten baulicher Nutzungen zulässig oder nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind. Voraussetzung ist das Vorliegen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (hier: „Einzelhandelskonzept“ und „Zentrenkonzept“), das Aussagen über die zu erhaltende oder zu entwickelnden zentralen Versorgungseinrichtungen erhält. Somit ist das Einzelhandelskonzept in Verbindung mit dem Zentrenkonzept die Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die ausschließlich Festsetzungen zur Nutzung hinsichtlich der Einzelhandelsstruktur beinhalten. Dadurch können im zentralen Versorgungsbereich bestimmte Einzelhandelsnutzungen als zulässig erklärt werden und umgekehrt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bestimmte Nutzungen als unzulässig festgesetzt werden. Diese festgesetzten Nutzungen können sich sowohl auf die Art als auch auf das Sortiment beziehen.

Ein beschlossenes Zentrenkonzept und ein beschlossenes Einzelhandelskonzept allein spiegelt nur die beabsichtigte Zielvorstellung der Verwaltung und der Politik wider. Eine rechtliche Handhabung resultiert hieraus noch nicht. Deshalb sollten nach dem Beschluss über dieses Konzept im nächsten Schritt Aufstellungsbeschlüsse zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung gemäß § 9 (2a) BauGB gefasst werden um die beabsichtigte Zielvorstellung auch rechtlich ab zu sichern und umsetzen zu können.

Ein weiteres Planungsinstrument ist das „Vergnügungsstätten und Spielhallenkonzept der Stadt Rösrath“, welches die festgesetzten zentralen Versorgungsbereiche Rösrath-Mitte, Forsbach und Hoffnungsthal für den Handel und Dienstleistungen sichert und stärkt. Ein sogenannter „Trading-down-Effekt“ in den Stadtteilen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Spielhallen konnte erfolgreich vermieden werden.

4. Ziele und Maßnahmen

5.1 Zielvorstellungen für den Einzelhandel in Rösrath

Die Landesplanung weist die Stadt Rösrath als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums aus. Vorrangiges Ziel muss es sein, diese zentralörtliche Funktion zu erhalten und für die Zukunft zu sichern. Da kein Sortiment in Rösrath mit Ausnahme „Möbel und Einrichtungsgegenstände“ bedeutende Kaufkraftzuflüsse verzeichnet, hingegen die gesamten Sortimente des mittelfristigen Bedarfs immense Kaufkraftabflüsse aufweisen, ist im wesentlichen die grundlegende Erhaltung der zentralen Versorgungsfunktion zu bewahren.

Wie im beschlossenen Zentrenkonzept der Stadt Rösrath bereits festgelegt, sind die zentralen Versorgungsbereiche Rösrath-Mitte, Forsbach und Hoffnungsthal als Haupt- und Nebenzentren der Stadt Rösrath in ihren Funktion als „Innenstadt“ zu sichern und zu festigen und in ihrer positiven Gemengelage aus Dienstleistungen, Gastronomie, Gesundheit, Kultur und Einzelhandel langfristig zu stärken. Darüber hinaus ist eine flächendeckende Nahversorgung der Bevölkerung im Sortiment Nahrung/ Genuss zu gewährleisten. Dies ist besonders wichtig vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung.

Durch die planungsrechtliche Reservierung der durch Bebauungsplan gesicherten Gewerbefläche für Handwerk und produzierendes Gewerbe soll eine Konzentration des Einzelhandels in den Innenstadtlagen erreicht werden. In diese Zielrichtung deutet auch der § 24a Landesentwicklungsprogramms i.V.m. dem beschlossenen Zentrenkonzept. Hiernach sind großflächige Einzelhandelsgeschäfte nur noch innerhalb der festgesetzten zentralen Versorgungsbereiche zulässig. Planerische Zielsetzung soll es darüber hinaus sein, durch Bebauungspläne nach § 9 (2a) BauGB in Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche neue, großflächige Einzelhandelsgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten aus zu schließen.

Mit hoher Priorität zu verfolgen ist die Einhaltung der Obergrenze der zukünftig neu zu errichtenden Verkaufsflächen innerhalb der errechneten Prognosewerte. Die Flächenwerte dürfen zur Sicherung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und zum Schutz des Fach-einzelhandels nicht überschritten werden. Ausnahmen können nur dann zulässig sein, wenn es sich um die Ansiedlung eines Geschäftes im mittelfristigen Bedarfssegment handelt oder es sich um einen integrierten Standort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs handelt. Grundsätzlich muss bei einer Neuansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen davon ausgegangen werden, dass sich kaum zusätzliche Kaufkraftzuflüsse bilden werden, sondern hauptsächlich ein Verdrängungseffekt eintreten wird. Die potenziellen Kaufkraftrückflüsse von aktuell in anderen Kommunen getätigten Einkäufe werden eher gering sein.

Besonders wichtig ist es, einen beginnenden Abwärtstrend „trading-down-Effekt“ (gerade in Rösrath-Mitte) entgegen zu wirken. Denn durch Leerstand und die Abwanderung von attraktiven Einzelhandelsfachgeschäften aus der Innenstadt kann es zu einem „Teufelskreis“ kommen. Je mehr Geschäfte schließen müssen, desto kleiner wird die Auswahl an Fachgeschäften und Vergleichsmöglichkeiten, desto unattraktiver wird der Einkauf in Rösrath und es kommen entsprechend weniger Kunden. Wenn immer weniger Kunden kommen, werden bald weitere Fachgeschäfte aufgeben (müssen) u.s.w.

Daher ist es in allen zentralen Versorgungsbereichen enorm wichtig, bestehende Frequenzbringer wie die Lebensmittelmärkte und die noch bestehenden Drogeriemärkte zu halten oder einen neuen, großflächigen Lebensmitteleinzelhandel (in Rösrath-Mitte) anzusiedeln. Hingegen sind weitere Anbieter von „Billigartikel“ für die Attraktivität des Standortes kontraproduktiv.

Sowohl für Rösrath-Mitte als auch für die Nebenzentren sollte nach der Schließung der Schlecker-Filialen ein entsprechender Ersatz im Sortiment Drogerieartikel und Parfüm herangeholt werden, da gerade dieses Sortiment auch als Frequenzbringer anzusehen ist.

Für die Sortimente im mittelfristigen Bedarf ist trotz der bestehenden Konkurrenzsituation in Köln darauf zu dringen, dass zukünftig neue Läden in Rösrath Mitte sowie in den Nebenzentren eröffnen können.



Leerstand von Geschäftsräumen (hier Hoffnungsthal)

Ziel muss auch die Schaffung eines Gesamtentwicklungsplanes für die Innenstadtbereiche sein. Dabei ist das Einzelhandelskonzept nur ein Baustein. Weitere Mosaiksteinchen könnten sein: Ein einheitliches Werbekonzept, Parkplatzkonzept, Gestaltungskonzept der Außenbereiche...

Die Gesamtentwicklungsplanung kann und soll für jedes Zentrum im Ergebnis ein klares und eigenes Profil ergeben, um sich gegen die überörtliche und regionale Konkurrenz abzugrenzen. Durch die immer gleich aussehenden Filialen von großen Einzelhandelsketten besteht die Gefahr, das ursprüngliche und charakteristische Erscheinungsbild zu verlieren.

Das Einkaufserlebnis muss für die Verbraucher wieder besondere Beachtung finden. Es reicht heute nicht mehr aus ein paar neue Läden aufzumachen. Das „drum herum“ muss genauso stimmen wie das Angebot. Das Herumdoktern an Symptomen und das überplanen einzelner Grundstücke kann dabei keine Gesamtlösung darstellen. Ziel muss die Aufwertung der Fußgängerbereiche der zentralen Versorgungsbereiche sein. Dies umfasst die Möblierung, Bodenbelag, Querungshilfen, Begrünung und Parkplätze.

Dabei stehen auch die Zusammenschlüsse der Einzelhändler in den zentralen Versorgungsbereichen (Interessengemeinschaft Hoffnungsthal, Ortskartell Forsbach und Interessengemeinschaft Forsbacher Gewerbetreibender, Gemeinsam für Rösrath) in besonderer Verantwortung.

Eine interessante, qualitätsvolle und nach den Kundenwünschen gut durchmischte Angebotspalette ist eine Zielsetzung, die in den zentralen Versorgungsbereichen angestrebt werden sollte. Dabei ist der Kundenwunsch nach preiswerter Ware durchaus nachvollziehbar, aus planerischer Sicht jedoch keinesfalls von hoher Priorität.



Wochenmarkt auf dem Sülzthalplatz

5.2 Planerische Maßnahmen für den Einzelhandelsstandort Rösrath

Planerische Maßnahmen zur Erhaltung und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und zum Schutz des Facheinzelhandels sollen die zur Verfügung stehenden Instrumente des Baugesetzbuches sein. Dabei ist hier in erster Linie Mittel des einfachen Bebau-

ungsplans gemäß § 9 (2a) BauGB zu nennen. Es sollen dabei für bestimmte Gebiete, die nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen, einfache Bebauungspläne aufgestellt werden, die festsetzen, dass bestimmte Arten der Nutzungen nicht zulässig sind. Eine nicht zulässige Art der Nutzung kann dabei der Einzelhandel sein, wobei genaue Sortimente im Bebauungsplan definiert werden können und sollen. Für den Bestandschutz der bereits existenten Geschäfte können in einfachen Bebauungsplänen gem. § 9 (2a) BauGB gebiets-spezifisch einzelne Bereiche von den festgesetzten Beschränkungen ausgenommen werden. Für jeden aufzustellenden einfachen Bebauungsplan ist einzeln zu prüfen, welche Einzelhandelsstrukturen bereits bestehen und welche Sortimente im Geltungsbereich ausgeschlossen werden sollen. Grundsätzlich soll die Neuansiedlung von Geschäften mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der festgesetzten zentralen Versorgungsbereiche jedoch verhindert werden.

Bereiche, in denen diese einfachen Bebauungspläne aufgestellt werden sollten, sind gekennzeichnet durch die Lage außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und befinden sich verkehrsgünstig an den Hauptverkehrsachsen in Rösrath oder in einem Gewerbegebiet. Teilweise stehen diese Bereiche aktuell für die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zur Verfügung da sie anders genutzt werden. Auf zukünftige Veränderungen z.B. durch Abriss von Gebäuden, Umnutzungsabsichten oder Verkauf von Schlüsselgrundstücken wäre dann durch die Aufstellung zu reagieren

Im Einzelnen sind dies die Bereiche:

- an der Bensberger Straße (L 288) zwischen Bahnhof und Schulzentrum, entlang der Sülztalstraße (L 288) zwischen dem Hauptzentrum und Ortsteil Rambrücken, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 I+II „Scharrenbroich“,
- in Hoffnungsthal an der Bergischen Landstraße (L 284) zwischen dem Nebenzentrum und Ortsteil Lehmbach, an der Hauptstraße vom Nebenzentrum Hoffnungsthal (Steinbruch) bis zum Hauptzentrum Rösrath-Mitte, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55 „GE-Lehmbach“,
- in Forsbach entlang der Bensberger Straße außerhalb des festgesetzten Nebenzentrums Forsbach.

Die in der Karte eingezeichneten, abstrahierten Bereiche stellen einen generellen Abstand vom je ca. 50m zu beiden Seiten der Straßenachse bzw. die Abgrenzung der Gewerbegebiete dar. Die genauen Geltungsbereiche der einfachen Bebauungspläne muss jeweils im Einzelfall geprüft und festgesetzt werden.

Ein erster Schritt in diese Richtung hat der Rat der Stadt Rösrath bereits mit dem inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 100 „Einzelhandelsentwicklung entlang der Kölner Str.“ vollzogen. Der einfache Bebauungsplan gemäß § 9 (2a) BauGB sichert den bestehenden Einzelhandel zwischen dem festgesetzten zentralen Versorgungsbereich Rösrath-Mitte und dem Ortseingang bei Kleineichen und schließt neue, großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in diesem Bereich aus.

In Hoffnungsthal wurden die zentrenrelevanten Sortimente bei der Aufstellung der Bebauungspläne im Gebiet der ehemaligen Firma Reusch berücksichtigt. Auch wurden bei Änderungen bestehender Bebauungspläne entsprechende Festsetzungen mit aufgenommen.

Weiterhin wurden generell bei Neuaufstellungen von Bebauungsplänen Festsetzungen in Misch- und Gewerbegebieten getroffen, die Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten konsequent ausschließt.

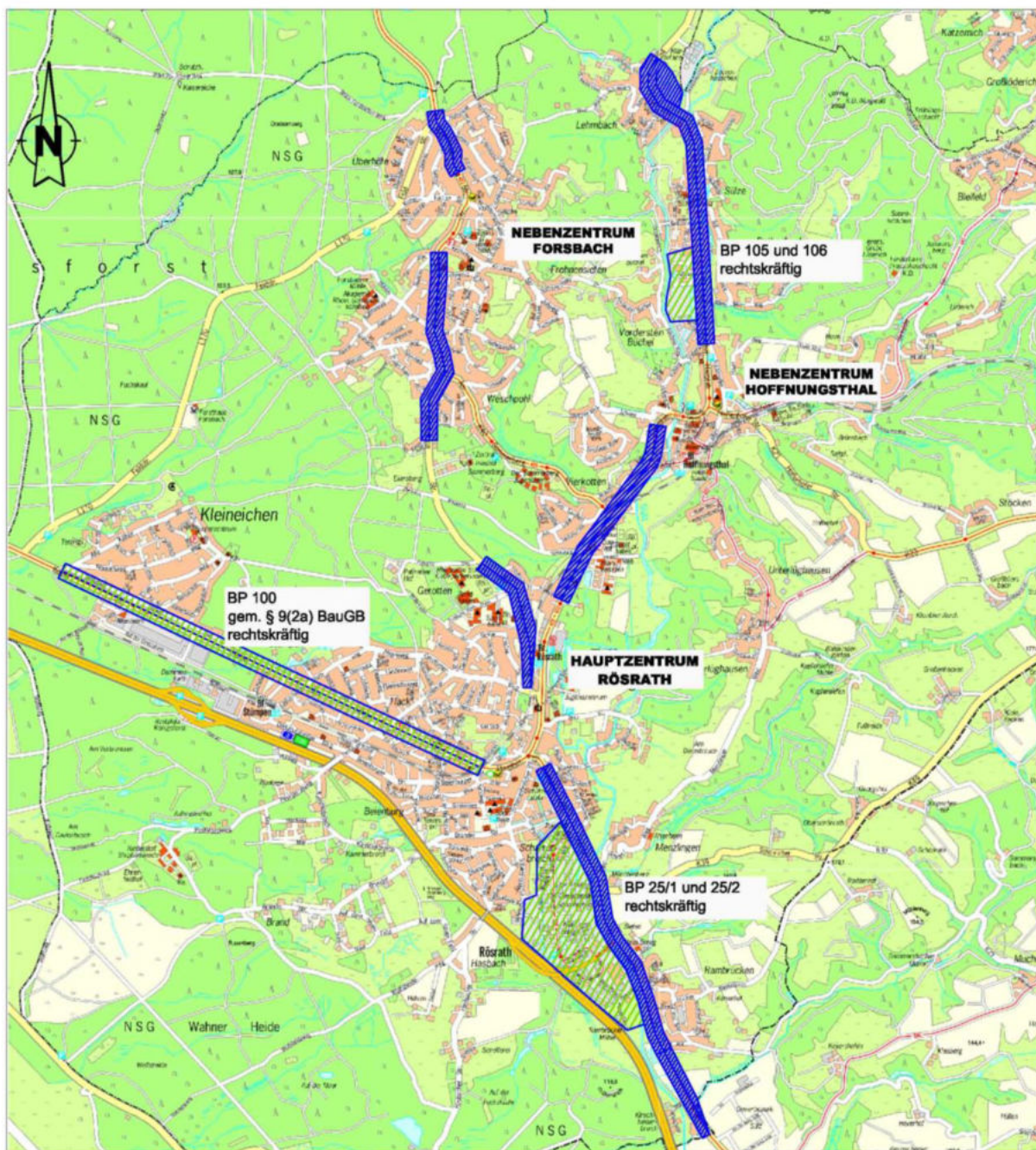
Einzelhandelskonzept

Einfache Bebauungspläne nach § 9 (2a) BauGB

Darstellungen ohne Maßstab



RÖSRATH stadt



5.3 Einzelmaßnahmen zur Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandort Rösrath

Die klassischen Verhaltensmuster der Konsumenten sind passé. Aber: nach wie vor gibt es Kernzielgruppen mit unterschiedlichen, grundsätzlichen Präferenzen. Verschiedene Altersgruppen kaufen tendenziell andere Marken und bevorzugen dafür auch unterschiedliche Einkaufsstätten. Die Zielgruppe der Zukunft schlechthin und gerade auch für Rösrath sind nach der demographischen Entwicklung die Senioren und die Altersgruppe „Ü 50“. Chancen für den Einzelhandel liegen in der Ausweitung von Beratung und Service-Funktionen. Die Folge des demographischen Wandels bieten neue Möglichkeiten für den Facheinzelhandel, etwa durch die Ausrichtung des Produkt- und Serviceangebot auf die Bedürfnisse älterer Bevölkerungsschichten, bei der Warenpräsentationen oder der Infrastruktur in den Läden und nicht zuletzt auch für die räumliche Distribution der Standorte. (IHK)

Gleichzeitig müssen sich die Geschäfte auch auf andere Zielgruppen einstellen und dafür teilweise sogar größere Umbauten in Kauf nehmen. Stufen und Treppen, die erst überwunden werden müssen um in Ladenlokale und Ausstellungsräume zu gelangen, bilden für Behinderte, Senioren mit Mobilitätseinschränkung oder Familien mit Kinderwagen schlichtweg ein Ausschlusskriterium. Ein barrierefreier Zugang ist hier in Zukunft eine Grundvoraussetzung.



Kein barrierefreier Zugang zu den Geschäften in Rösrath-Mitte

Die Aufwertung der Innenstadt mit Priorität des Fußgängerbereichs im zentralen Versorgungsbereich Rösrath-Mitte ist ein Maßnahme, die in Zusammenarbeit der Eigentümer mit der Stadt Rösrath umgesetzt wurde. Die Maßnahme umfasste die Möblierung, Bodenbelag, Querungshilfen, Begrünung und Parkplätze.

Durch Eigeninitiative einiger Privateigentümer sowie durch das 2009 von der Bundesregierung aufgelegte Konjunkturpaket II konnten gerade im zentralen Versorgungsbereich Rösrath die ersten Schritte einer Verbesserung der Außengestaltung gemacht werden. Bereits abgeschlossene oder noch laufende private Baumaßnahmen im Bereich Hauptstraße 51 bis 57 haben bereits das Erscheinungsbild der Rösrather Einkaufsmeile deutlich ins Positive gehoben. Durch weitere städtische Baumaßnahmen im Rahmen des Konjunkturpaketes II gab es im Laufe des Jahres 2010 teilweise neue Fußgängerbereiche und neue Baumstandorte bringen seitdem mehr Grün in die Innenstadt. Sie sorgen für ein freundliches Erscheinungsbild und für kühlenden Schatten im Sommer. Die Parkplatzsituation wurde teilweise neu geordnet. Darüber hinaus wurde die Bushaltestelle mit einem überdachten Wartehäuschen versehen und es wurden neue und einheitliche Leuchten entlang der Hauptstraße aufgestellt. So positiv diese Maßnahme auch zu bewerten ist, müssen weitere Aufwertungen (z.B. im Bereich des Sülztalplatzes) folgen.



Hauptstraße in Rösrath-Mitte nach Aufwertung

Ein von den Eigentümern einer Immobilie und von den Mietern oft unterschätztes, von den Kunden jedoch sehr wohl beachtetes Kriterium ist die Sauberkeit nicht nur im Geschäft selber, sondern auch vor der Tür. Hier zählt, wie so oft im Leben, der erste optische Eindruck. In diesem Punkt könnte an vielen Stellen in Rösrath mit relativ geringem Einsatz eine große Wirkung erzielt werden.

Durch die Stärkung und Erhaltung der ortsansässigen Interessengemeinschaften ist auch zukünftig gewährleistet, dass Sonderaktionen zu Feiertagen (z.B. Weihnachtsbeleuchtung), verkaufsoffene Sonntage, Straßenfeste u.s.w. zur weiteren Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche beitragen. In diesem Zusammenhang könnten die Initiatoren die erwirtschafteten Überschüsse aus solchen Veranstaltungen auch gut für eigene Maßnahmen zur Attraktivierung der Zentren nutzen. So würden die Bürger und Kunden letztlich selbst auch für die Verbesserung der Innenstadtsituation beitragen.

Im „Integrierten Handlungskonzept Rösrath Nord“ wird diesbezüglich ein sogenannter Verfügungsfond angeboten, der bestehende Initiativen stärken und die Kooperation der Akteure (wie z.B. Werbegemeinschaften) fördern soll. Der von privater Seite gestellte Finanzierungsbeitrag kann dabei durch Fördergelder verdoppelt werden. Förderfähig im Rahmen des Verfügungsfonds sind Aufwertungsmaßnahmen insbesondere im öffentlichen Raum wie z. B. Kunstobjekte, Stadtmöbel, Licht- und Grünanlagen oder Brunnen. Weiterhin können soziale Aktionen, Veranstaltungen oder Foto-Ausstellungen gefördert werden. Der Fonds richtet sich an Einzelhändler, Gewerbetreibende, Gastronomen, Immobilieneigentümer und Bürger gleichermaßen.

Als Trägerverein für die Umsetzung des Fonds wäre z. B. der Verein „Gemeinsam in Rösrath“ als Zusammenschluss der örtlichen Gewerbetreibenden denkbar.

Zusammen mit den ortsansässigen Interessengemeinschaften sind einheitliche Werbekonzepte zu erarbeiten, die einen bislang vorhandenen Wildwuchs eindämmen und kanalisieren sollen. Es soll dabei keineswegs auf Werbung verzichtet werden. Werbetafeln, die jedoch so positioniert sind, dass Gehwege blockiert werden, verärgert die Kundschaft und bewirkt das Gegenteil von der beabsichtigten Wirkung und Lenkung.



Störende Werbeaufsteller auf dem Gehweg

Um den einsetzenden Abwärtstrend mit Leerständen und Abwanderung bzw. Aufgabe von Fachgeschäften entgegen zu wirken, sollte auch von Seiten der Eigentümer und Vermieter die Preisgestaltung dahingehend überdacht werden, dass es nicht unbedingt um eine Gewinnmaximierung bei den Mieteinnahmen geht, sondern vielmehr um eine langfristige Sicherung der Mieteinnahmen. Denn wenn heute Fachgeschäfte wegen zu hoher Mietforderungen ihr Geschäft aufgeben, so könnte dies langfristig dazu führen, dass die Innenstadt bald so unattraktiv geworden ist, dass nur noch geringe oder gar keine Mieteinnahmen realisiert werden können. Gleichzeitig muss es den Geschäftsinhabern klar sein, dass örtliche Konkurrenz durchaus für die Kundenfrequenz von Vorteil ist, da oftmals eine Vergleichsmöglichkeit gewünscht wird und zu einer Kaufentscheidung positiv beiträgt.

In den kleineren Ortsteilen sollten die noch bestehenden Nahversorger erhalten bleiben. Die kleinen Einzelhandelsgeschäfte stehen jedoch im Wettbewerb mit den großen Discountern und Vollsortimentern und sind kaum konkurrenzfähig. Hier müssen daher neue Wege beschritten werden und neue Konzepte aufgestellt werden. Für diese Einzelhandelsläden gilt es, ein möglichst umfassendes Angebot auf sehr beschränktem Raum zu ermöglichen. Der Einzelhändler sollte in Zukunft nicht nur sein bisheriges Warenangebot verkaufen, sondern

kann die Ortsteilversorgung im Bezug auf eine Poststelle, eine Lottoannahme, ein Paketdienst, ein Textilreinigungsannahme, eine Kühl- und Gefriertheke, Getränke, Backshop etc. sicherstellen. Der Trend geht bei diesen dezentralen Einzelhandelsgeschäften hin zu dem alten „Tante-Emma-Laden“, in dem der Kunde alles bekommen hat. Nur werden heute dort vermehrt auch Dienstleistungen angeboten.

Es gilt für die Facheinzelhändler Strategien zu entwickeln, um neue Käuferschichten zu gewinnen, ohne die Stammkundschaft zu vergraulen. Dazu gehören Mut zu Veränderungen und frische Ideen, um den Verbraucher auch mal zu überraschen. Keine Schwellenängste, über Bord mit alten Traditionen, auf zu neuen Einkaufsmustern.

Um den immer mächtiger werdenden Konkurrenten „Internethandel“ erfolgreich die Stirn bieten zu können, müssen sich auch kleinere Fachgeschäft verstärkt dem eigenen Internetverkauf widmen. Dabei muss allerdings beachtet werden, dass der eigene Internethandel keineswegs „so nebenher“ erledigt werden kann. Die moderne Kundschaft am PC oder am Smartphone stellt gewisse Ansprüche an einen Internetauftritt und insbesondere an die Reaktionszeiten auf Anfragen oder Bestellungen.

Im Hauptzentrum Rösrath-Mitte sollten auch in Zukunft größere Lebensmitteleinzelhandels-einrichtungen über den Standort am Bahnhof hinaus etabliert sein. Dies könnte durch die Schließung der Baulücke Hauptstraße 11 bis 13 geschehen. Dies könnten jedoch auch – z.B. durch den Zusammenschluss von mehreren Grundstücken an der Hauptstraße 41 bis 47 – bisher anders genutzte Standorte sein. Wichtig ist weiterhin die Förderung des mittelfristigen Sortimentes. Außerhalb des Hauptzentrums sollten die Sortimente weiterhin durch einfache Bebauungspläne festgesetzt werden.



Baulücke und leerstehendes Gebäude Hauptstraße 11 - 13

Im Nebenzentrum Forsbach wurde ein großer Vollsortimenter für die Nahversorgung angesiedelt. Darüber hinaus sollen die kleineren Geschäfte zur Deckung des mittelfristigen Bedarfs auch zukünftig im Bestand gesichert werden.



Neue Fachgeschäfte im Bereich Forsbach-Halfenhof

Im Nebenzentrum Hoffnungsthal sollte die bestehende Struktur mit dem neuen, erweiterten Vollsortimenter gesichert werden und Ansiedlungen von Geschäften mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ausgeschlossen werden.



REWE in Hoffnungsthal

Im Gewerbegebiet Scharrenbroich sind die bestehenden großflächigen Einzelhandelsgeschäfte mit zentrenrelevanten Leitsortimenten über den rechtskräftigen Bebauungsplan im Bestand gesichert. Darüber hinaus sollen keine weiteren Neuansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet zulässig sein. Dies sollte durch eine rechtskräftige Planung abgesichert werden.

In den übrigen Stadtgebieten sind die noch bestehenden, meist kleinflächigen Einzelhandelsgeschäfte im Bestand zu sichern. Eine interne Konkurrenzsituation zwischen den kleinflächigen Geschäften kann und soll nicht unterbunden werden.

Im Bereich des Rösrather Möbelzentrums ist die überregionale Stellung zu sichern. Aufgrund des Wechsels des Eigentümers in 2010 sollten der Standort sowie die grundsätzliche Sortimentsliste nicht in Frage gestellt sein. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche, neue Lagerflächen sowie die Errichtung eines Möbeldiscountmarktes waren Maßnahmen, den Möbelstandort zukunftssicher zu gestalten und den Kaufkraftzufluss in Sortiment Möbel und Einrichtungsgegenstände weiter positiv zu beeinflussen. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Vorhaben wurde der Bebauungsplan Nr. 118 „Rösrather Möbelzentrum“ erstellt.

Literatur

Dr. Jansen: Dr. Paul G. Jansen GmbH Stadt und Regionalplanung; Stadtmarketing in der Stadt Rösrath – Stadtmarketingkonzept; Köln, Jul 2006

GfK GeoMarketing GmbH (1); GfK-Kaufkraft 2007; Dez, 2007

GfK Geomarketing GmbH (2); GfK Kaufkraft für Sortimente im Einzelhandel alle Obergruppen//Gemeinden; Dez. 2007

GfK Geomarketing GmbH (3); Kaufkraft der Deutschen 2016; www.gfk.com ; Nov. 2016

GfK Geomarketing GmbH (4); GfK-Prognose zum Einzelhandelsumsatz Deutschland 2016, Bruchsal, Jun. 2016

Dr. D. Acocella: Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung; Entwicklungskonzept für die Stadt Overath – Berichtsentwurf; Dortmund Aug 2007

Hildesheimer Planungsgruppe; Bevölkerungsprognose für den Rheinisch-Bergischen Kreis; Bergisch Gladbach, Feb 2006

HDE; HDE-Hauptverband des Deutschen Einzelhandels; HDE-Prognose (Destatis); Sep 2007

Höing, Johannes; Neue Regelungen im Landesplanungsrecht; ihk-nrw.de, o.A.

BBE (1); BBE-Handelsberatung; Aufschwung, aus: Immobilienzeitung vom 6.9.2007

BBE (2); BBE-Handelsberatung; Sortimentsanalyse Rösrath; Köln Jan.2011

Bevh (1) (Bundesverband e-commerce und Versandhandel); Aktuelle Zahlen zum Internet-handel – Auszug aus der bevH-Studie „Interaktiver Handel in Deutschland B2C“ www.bevh.org/markt-statistik, Apr.2018

Bevh (2) (Bundesverband e-commerce und Versandhandel); E-Commerce Umsatzveränderungen 2014/ 2015; www.bevh.org , Nov.2016

Stadt Rösrath; Zentrenkonzept; Rösrath Sep 2007

LDS (1); Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW; Veränderung von Umsätzen und Beschäftigten im NRW-Einzelhandel im Juli 2007; Düsseldorf Aug 2007

LDS (2); Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW; Umsatz und Beschäftigte im Einzelhandel NRWs – November 2007; Düsseldorf Jan 2008

LDS (3); Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW; Kommunalprofil Rösrath; Düsseldorf Dez 2007

Daten.IT.NRW: Landesdatenbank Nordrhein-Westfalen; Düsseldorf, 2017

IHK (1); Industrie und Handelskammer zu Köln; Branchenprofil Einzelhandel; Köln Jan 2007

IHK (2); Industrie- und Handelskammer zu Essen, Marktdaten zum Einzelhandel, Jun 2016

IHK (3); Einzelhandelszentralität 2016, Köln, Jun 2016

Statistisches Bundesamt (1); Handelsdaten, Wiesbaden, 2016

Statistisches Bundesamt (2); Einzelhandelsumsatz im Mai 2016; Wiesbaden, 2016

Statista.com; Prognose zum Umsatz 2016 in Deutschland bis 2020; (Zugriff Sept. 2016)

NRW.BANK: Wohnungsmarktbericht 2016; Düsseldorf, 2016

Bertelsmann Stiftung; Rösrath – Bevölkerungsstruktur 2012 – 2030; www.wegweiser-kommunen.de, Gütersloh, (Zugriff Feb. 2018)

5. Anhang

Hauptzentrum Rösrath – Bestandsaufnahme (eigene Erhebung 2016)

Nebenzentrum Forsbach – Bestandsaufnahme (eigene Erhebung 2016)

Nebenzentrum Hoffnungsthal – (eigene Erhebung 2016)

Bestandsaufnahme Hauptzentrum Rösrath

2016

Straße	Hausnr.	Bezeichnung	Bereich
Beienburger	3	Wein/ Getränkehandel	Versorgung
Beienburger		Immobilien	Dienstleist.
Eulenbroich		Musikschule	Öffent. Einr.
Hauptstr.	4	Versicherung	Dienstleist.
Hauptstr.	6	Sportschule	Dienstleist.
Hauptstr.	7	Tierbedarf	Versorgung
Hauptstr.	9	Allgem. Arzt	Gesundheit
Hauptstr.	9	Glas/ Porzellan	Versorgung
Hauptstr.	9	Immobilien	Dienstleist.
Hauptstr.	9	Kieferorthopäde	Gesundheit
Hauptstr.	9	Post	Öffent. Einr.
Hauptstr.	9	Rechtsanwalt	Dienstleist.
Hauptstr.	9	Schreibwaren	Versorgung
Hauptstr.	9	Spielhalle	Dienstleist.
Hauptstr.	13	Versorgung (Leer)	
Hauptstr.	16	Kopien	Versorgung
Hauptstr.	17	Allgem. Arzt	Gesundheit
Hauptstr.	17	Buchhandel	Versorgung
Hauptstr.	17	Friseur	Versorgung
Hauptstr.	17	Orthopädie	Gesundheit
Hauptstr.	17	Unternehmensberater	Dienstleist.
Hauptstr.	17	Versicherung	Dienstleist.
Hauptstr.	18	Heizung/ Sanitär	Versorgung
Hauptstr.	18	Rechtsanwalt	Dienstleist.
Hauptstr.	19	Apotheke	Versorgung
Hauptstr.	19	Augenarzt	Gesundheit
Hauptstr.	19	Tabak	Versorgung
Hauptstr.	22	Verbrauchermarkt	Versorgung
Hauptstr.	23	Kosmetik	Versorgung
Hauptstr.	23	Reisebüro	Dienstleist.
Hauptstr.	23	Sonnenstudio	Versorgung
Hauptstr.	23	Spielhalle	Dienstleist.
Hauptstr.	23	Tabak	Versorgung
Hauptstr.	23	Tanzschule	Dienstleist.
Hauptstr.	23	Wirtschaftsprüfung	Dienstleist.
Hauptstr.	25	Physiotherapie	Gesundheit
Hauptstr.	25	Sportschule	Dienstleist.
Hauptstr.	26	Gastronomie	Gastro
Hauptstr.	28	Dienstleistung (Leer)	Dienstleist.

Hauptstr.	28	Schuhe	Versorgung
Hauptstr.	29	Friseur	Versorgung
Hauptstr.	30	Arzt Innere	Gesundheit
Hauptstr.	30	Homöopathie	Gesundheit
Hauptstr.	30	Imbiss	Gastro
Hauptstr.	30	Nagelstudio	Versorgung
Hauptstr.	30	Pflege	Dienstleist.
Hauptstr.	30	Textilreinigung	Versorgung
Hauptstr.	30	Verbrauchermarkt	Versorgung
Hauptstr.	31	Nachhilfe	Dienstleist.
Hauptstr.	31	Unternehmensberater	Dienstleist.
Hauptstr.	32	Bekleidung	Versorgung
Hauptstr.	32	Schmuck	Versorgung
Hauptstr.	32	Textilreinigung	Versorgung
Hauptstr.	34	Elektrohandel	Versorgung
Hauptstr.	35	Eiscafé	Gastro
Hauptstr.	36	Dachdeckerbedarf	Versorgung
Hauptstr.	36	Dekoration	Versorgung
Hauptstr.	41	Bekleidung	Versorgung
Hauptstr.	43	Schuhe	Versorgung
Hauptstr.	45	Limousinen Service	Dienstleist.
Hauptstr.	45	Telekommunikation	Versorgung
Hauptstr.	47	Hausmeisterservice	Dienstleist.
Hauptstr.	49	Dentallabor	Gesundheit
Hauptstr.	49	Zahnarzt	Gesundheit
Hauptstr.	50	Gastronomie	Gastro
Hauptstr.	50	Schuhe	Versorgung
Hauptstr.	51	Apotheke	Versorgung
Hauptstr.	51	Arzt Innere	Gesundheit
Hauptstr.	51	Ergotherapie	Gesundheit
Hauptstr.	51	Heilpraktiker	Gesundheit
Hauptstr.	51	Neurologie	Gesundheit
Hauptstr.	51	Notfallpraxis	Gesundheit
Hauptstr.	51	Orthopädie	Gesundheit
Hauptstr.	51	Physiologie	Gesundheit
Hauptstr.	51	Rechtsanwalt	Dienstleist.
Hauptstr.	52	Friseur	Versorgung
Hauptstr.	52	Nachhilfe	Dienstleist.
Hauptstr.	57	Bank/Sparkasse	Dienstleist.
Hauptstr.	57	Bekleidung	Versorgung
Hauptstr.	57	Drogerie Rossmann	Versorgung
Hauptstr.	57	Gastronomie	Gastro

Hauptstr.	57	Versorgung (Leer)	
Hauptstr.	57	Zahnarzt	Gesundheit
Hauptstr.	59	Foto	Versorgung
Hauptstr.	59	Kosmetik	Versorgung
Hauptstr.	60	Blumen	Versorgung
Hauptstr.	61	Schreibwaren	Versorgung
Hauptstr.	63	Friseur	Versorgung
Hauptstr.	65	Krankenkasse	Dienstleist.
Hauptstr.	65	Unternehmensberater	Dienstleist.
Hauptstr.	66	Kirche	Öffent. Einr.
Hauptstr.	67	Bank/Sparkasse	Dienstleist.
Hauptstr.	69	Bücherei	Öffent. Einr.
Hauptstr.	71	Versicherung	Dienstleist.
Hauptstr.	73	Bäckerei	Versorgung
Hauptstr.	74	Friseur	Versorgung
Hauptstr.	74	Optiker	Versorgung
Hauptstr.	75	Schreibwaren	Versorgung
Hauptstr.	75	Übersetzer	Dienstleist.
Hauptstr.	76	Bank/ Sparkasse	Dienstleist.
Hauptstr.	76	Bank/ Sparkasse	Dienstleist.
Hauptstr.	77	Imbiss	Gastro
Hauptstr.	77	Versandhandel	Versorgung
Hauptstr.	78	Pilates	Gesundheit
Hauptstr.	78	Pedologie	Gesundheit
Hauptstr.	78	Psychologe	Gesundheit
Hauptstr.	78	Staubsauger Vertreter Schulung	Dienstleist.
Hauptstr.	78	Thai Massage	Dienstleist.
Hauptstr.	87	Automobile	Versorgung
Hauptstr.	104	Verbrauchermarkt	Versorgung
Hauptstr.	104	Verbrauchermarkt	Versorgung
Hauptstr.	105	Gebrauchtwaren	Versorgung
Hauptstr.	109	Bekleidung	Versorgung
Hauptstr.	16 c	Friseur	Versorgung
Hauptstr.	23 bis 25	Bekleidung "Erstings"	Versorgung
Hauptstr.	23 bis 25	Rechtsanwalt	Dienstleist.
Hauptstr.	31 bis 33	Bekleidung	Versorgung
Im Weiden.	5	Umgebaut zu Wohnungen	
Im Weiden.		Bekleidung	Versorgung
Kath. Zie.	115	Foto	Versorgung
Scharrenbr.		Musikinstrumente	Versorgung
Sülztalplatz	1	Änderungsschneiderei	Versorgung
Sülztalplatz	1	Eiscafé	Gastro

Sülztalplatz	1	Fahrschule	Dienstleist.
Sülztalplatz	1	Hautarzt	Gesundheit
Sülztalplatz	1	Imbiss	Gastro
Sülztalplatz	1	Kinderpsychologe	Gesundheit
Sülztalplatz	1	Krankengymnastik	Gesundheit
Sülztalplatz	1	Optiker	Versorgung
Sülztalplatz	1	Sanitätshaus	Gesundheit
Sülztalplatz	1	Telekommunikation	Versorgung
Sülztalplatz	1	Verbrauchermarkt	Versorgung
Sülztalplatz	1	Zahnarzt	Gesundheit
Sülztalstr.	2	Maler	Dienstleist.
Sülztalstr.	2	Telekommunikation	Versorgung

	Anzahl
Versorgung	59
Dienstleistungen	35
Gesundheit	26
Öffentliche Einrichtungen	4
Gesamt	124

Eigene Erhebung 2016

Bestandsaufnahme Nebenzentrum Forsbach**2016**

Straße	Hausnr.	Bezeichnung	Bereich
Bensberger	249	Krankengymnastik	Gesundheit
Bensberger	249	Medienunternehmen	Dienstleist.
Bensberger	249	Steuerberater	Dienstleist.
Bensberger	249	Unternehmensberater	Dienstleist.
Bensberger	252	Ing.-Büro	Dienstleist.
Bensberger	255	Gastronomie	Versorgung
Bensberger	256	Medienunternehmen	Dienstleist.
Bensberger	262	"Safetyline"	Dienstleist.
Bensberger	262	Apotheke	Versorgung
Bensberger	262	Gastronomie	Versorgung
Bensberger	262	Kosmetik	Versorgung
Bensberger	262	Maler	Dienstleist.
Bensberger	268	Allgem. Arzt	Gesundheit
Bensberger	268	Apotheke	Versorgung
Bensberger	268	Bekleidung	Versorgung
Bensberger	268	Sportmediziner	Gesundheit
Bensberger	270	Verbrauchermarkt	Versorgung
Bensberger	271	Immobilien	Dienstleist.
Bensberger	271	Kosmetik	Versorgung
Bensberger	272	Elektrohandel	Versorgung
Bensberger	274	Bank/Sparkasse	Dienstleist.
Bensberger	276	Bank/Sparkasse	Dienstleist.
Bensberger	280	Fahrräder	Versorgung
Bensberger	280	Kosmetik	Versorgung
Bensberger	281	Friseur	Versorgung
Bensberger	281	Versicherung	Dienstleist.
Bensberger	283	Bank/ Sparkasse	Dienstleist.
Bensberger	284	Metzgerei	Versorgung
Bensberger	286	Bäckerei	Versorgung
Bensberger	286	Blumen	Versorgung
Bensberger	289	Bekleidung	Versorgung
Bensberger	289	Friseur	Versorgung
Bensberger	289	Zahnarzt	Gesundheit
Bensberger	290	Post	Öffent. Einr.
Bensberger	290	Tiernahrung	Versorgung
Bensberger	291	Tabak	Versorgung
Bensberger	291	Uhrmacher	Versorgung

Bensberger	293	Friseur	Versorgung
Bensberger	298	Veterinär	Gesundheit
Bensberger	300	Antiquitäten	Versorgung
Bensberger	300	Skisport/ Bekleidung	Versorgung
Bensberger	302	Bestattung	Dienstleist.
Bensberger	304	Friseur	Versorgung
Bensberger	304	Kosmetik	Versorgung
Bensberger	307	KFZ-Kennzeichen	Versorgung
Bensberger	309	Pilates	Gesundheit
Bensberger	311	Fotografie	Dienstleist.
Bensberger	260 a	Freiwillige Feuerwehr	Öffent. Einr.
Bensberger	260 b	Sporthalle	Öffent. Einr.
Bensberger	260 c	Bekleidung	Versorgung
Bensberger	260 c	Buchhandlung	Versorgung
Bensberger	260 c	Kosmetik	Versorgung
Kirchweg	2	Bäckerei	Versorgung
Kirchweg	2	Zahnarzt	Gesundheit
Königsforst.	2	Gastronomie	Versorgung

	Anzahl
Versorgung	31
Dienstleistungen	14
Gesundheit	7
Öffentliche Einrichtungen	3
Gesamt	55

Eigene Erhebung 2016

Bestandsaufnahme ZVB Hoffnungsthal**2016**

Straße	Hausnr.	Bezeichnung	Bereich
Bahnhofstr.	1 bis 3	Bergische Gilde	Dienstleist.
Bahnhofstr.	4	Autokennzeichen	Versorgung
Bahnhofstr.	5	Blumen	Versorgung
Bahnhofstr.	6	Verwaltung	Öffent. Einr.
Bahnhofstr.	7	Kosmetik	Versorgung
Bahnhofstr.	8	Schuhe	Versorgung
Bahnhofstr.	9	Textilreinigung	Dienstleist.
Bahnhofstr.	10	Fahrschule	Dienstleist.
Bahnhofstr.	10	Heilpraktiker	Gesundheit
Bahnhofstr.	11	Friseur	Versorgung
Bahnhofstr.	12	Maler	Dienstleist.
Bahnhofstr.	16	Dentallabor	Gesundheit
Bahnhofstr.	16	Rechtsanwalt	Dienstleist.
Bahnhofstr.	18	Deko	Versorgung
Bahnhofstr.	19	Gastronomie	Versorgung
Bahnhofstr.	21	Heilpraktiker	Gesundheit
Hauptstr.	215	Gastronomie	Versorgung
Hauptstr.	216	Steuerberater	Dienstleist.
Hauptstr.	218	Hausmeisterservice	Dienstleist.
Hauptstr.	218	Thai-Massage	Gesundheit
Hauptstr.	219	Architekt	Dienstleist.
Hauptstr.	219	Rechtsanwalt	Dienstleist.
Hauptstr.	222	Zahnarzt	Gesundheit
Hauptstr.	230	Friseur	Versorgung
Hauptstr.	230	Reiseunternehmen	Dienstleist.
Hauptstr.	231	Apotheke	Versorgung
Hauptstr.	232	Versicherung	Dienstleist.
Hauptstr.	234	Bekleidung	Versorgung
Hauptstr.	235	Zahnarzt	Gesundheit
Hauptstr.	236	Bekleidung	Versorgung
Hauptstr.	236	Nagelstudio/ Kosmetik	Versorgung
Hauptstr.	237	Elektrohandel	Versorgung
Hauptstr.	238	Blumen	Versorgung
Hauptstr.	238	Hebammenpraxis	Gesundheit
Hauptstr.	239	Bäckerei	Versorgung
Hauptstr.	239	Maler	Dienstleist.
Hauptstr.	241	Leer	

Hauptstr.	242	Bank/Sparkasse	Dienstleist.
Hauptstr.	243	Optiker	Versorgung
Hauptstr.	244	Immobilien	Dienstleist.
Hauptstr.	244	Reisebüro	Dienstleist.
Hauptstr.	245	Friseur	Versorgung
Hauptstr.	247	Ingenieur	Dienstleist.
Hauptstr.	248	Bäckerei	Versorgung
Hauptstr.	248	Schmuck	Versorgung
Hauptstr.	248	Telekommunikation	Versorgung
Hauptstr.	250	Feinkost	Versorgung
Hauptstr.	250	Imbiss	Versorgung
Hauptstr.	250	Tabak	Versorgung
Hauptstr.	251	Fußpflege	Dienstleist.
Hauptstr.	251	Geschenkartikel/ Bekleidung	Versorgung
Hauptstr.	251	Ing.-Büro	Dienstleist.
Hauptstr.	252	Getränke	Versorgung
Hauptstr.	253	Apotheke	Versorgung
Hauptstr.	253	Tabak	Versorgung
Hauptstr.	254	Friseur	Versorgung
Hauptstr.	254	Textilreinigung	Dienstleist.
Hauptstr.	255	Immobilien	Dienstleist.
Hauptstr.	256	Buchhandel	Versorgung
Hauptstr.	258	Änderungsschneiderei	Versorgung
Hauptstr.	258	Immobilien	Dienstleist.
Hauptstr.	260	Arzt Innere	Gesundheit
Hauptstr.	260	Bank/Sparkasse	Dienstleist.
Hauptstr.	262	Schule/ Kinderhort	Öffent. Einr.
Hauptstr.	269	Arzt Innere	Gesundheit
Hauptstr.	269	Rechtsanwalt	Dienstleist.
Hauptstr.	270	Café	Versorgung
Hauptstr.	270	Konditorei	Versorgung
Hauptstr.	275	Kinderhort	Öffent. Einr.
Hauptstr.	278	Nachhilfe	Dienstleist.
Hauptstr.	278	Physiotherapie	Gesundheit
Hauptstr.	278	Projektmanagement	Dienstleist.
Hauptstr.	278	Rechtsanwalt	Dienstleist.
Hauptstr.	278	Steuerberater	Dienstleist.
Hauptstr.	278	Zahnarzt	Gesundheit
Hauptstr.	279	Gastronomie	Versorgung
Hauptstr.	279	Wohnung	
Hauptstr.	280	Allgem. Arzt	Gesundheit
Hauptstr.	280	Arzt Innere	Gesundheit

Hauptstr.	282	Physiotherapie	Gesundheit
Hauptstr.	282	Verbrauchermarkt	Versorgung
Hauptstr.	284	Friseur	Versorgung
Hauptstr.	284	Krankengymnastik	Gesundheit
Hauptstr.	285	Tankstellenshop	Versorgung
Hauptstr.	234 a	Krankengymnastik Help and Care	Gesundheit
Hauptstr.	234 a	Physiotherapie	Gesundheit
Hofferhofer	5	Bauelemente	Versorgung
Hofferhofer	6	Hausmeisterservice	Dienstleist.
Hofferhofer	7	Post	Öffent. Einr.
Hofferhofer	7	Schreibwaren	Versorgung
Hofferhofer	11	Immobilien	Dienstleist.
Hofferhofer	12	Wohnung	
Julweg		Kirche	Öffent. Einr.
Rath-platz		Café	Versorgung
Rath-platz		Eiscafé	Versorgung
Rotdornallee	31	Rechtsanwalt	Dienstleist.
Rotdornallee	44	Tierarzt	Gesundheit

	Anzahl
Versorgung	41
Dienstleistungen	30
Gesundheit	18
Öffentliche Einrichtungen	5
Gesamt	94

Eigene Erhebung 2016