

Einzelhandelskonzept der Gemeinde Hellenthal

unter Berücksichtigung des Prüfschemas Einzelhandel der Bezirksregierung Köln

1. Vorbemerkungen

Die Entwicklung des Einzelhandels ist ein mögliches Gestaltungsfeld kommunaler Entwicklungsplanung. Sie ist maßgeblich durch die in Art. 28 GG verankerte Selbstverwaltung der Gemeinden abgesichert. Die konkreten räumlichen, funktionalen und strukturellen Steuerungsmechanismen leiten sich aus den Befugnissen des Bau- und Planungsrechtes ab. Dieses bewegt sich in seinen Regelungen zwischen den rahmensetzenden Bedingungen der kommunalen Selbstverwaltung und den strikten Schutzbedürfnissen des privaten Eigentums, das im Art. 14 GG verankert ist.

Die maßgeblichen rechtlichen Instrumente sind dabei das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die dort verankerten Steuerungsempfehlungen haben Bezug zur Raumordnung auf bundesstaatlicher Ebene (Raumordnungsgesetz – ROG) sowie den jeweiligen Landesplanungsgesetzen.

Nach den landesplanerischen und städtebaulichen Vorgaben sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Sofern es sich um zentrenrelevante Sortimente handelt, dürfen diese nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden.

Aus Sicht der Landesplanung sollen kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte Vorschläge für die Ausgestaltung des landesplanerischen Steuerungsansatzes unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Besonderheiten entwickeln.

Die Bezirksregierung Köln hat zusammen mit der IHK Aachen ein Prüfschema für kommunale Einzelhandelskonzepte entwickelt, welches gerade für kleinere Städte und Gemeinden als Hilfestellung dienen soll.

Es bestehen gemäß Landesentwicklungsplan NRW (bisher Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW, 2013) folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen der Bauleitplanung von den Kommunen beachtet (Ziele) bzw. in die Abwägung von Bauleitplänen einbezogen (Grundsätze) werden müssen:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nur innerhalb der in den Regionalplänen dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ errichtet werden.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen errichtet werden.

- Welche Sortimente als zentrenrelevant gelten, regeln die Gemeinden über ortstypische Sortimentslisten. Bei der Festlegung der Liste sind so genannte „zentrenrelevante Leitsortimente“ zu beachten.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) dürfen ausnahmsweise auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden. Dazu ist nachzuweisen, dass eine Errichtung in integrierter Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, die Bauleitplanung der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung dient und zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigen.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen so dimensioniert werden, dass der zu erwartende Gesamtumsatz die sortimentsbezogene Kaufkraft in der Gemeinde nicht überschreitet (Grundsatz).
- Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen zentrenrelevante Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche anbieten (Ziel), wobei zentrale Versorgungsbereiche durch den absoluten Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen (Ziel). Der Umfang des zentrenrelevanten Randsortiments soll 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten (Grundsatz).
- Die Gemeinden werden veranlasst, vorhandene Standorte großflächiger Betriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen über Bebauungspläne auf den Bestand zu begrenzen. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt.
- Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche und Agglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ist auf der Ebene der Bauleitplanung entgegenzuwirken. Dabei ist eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden.
- Zwischen Kommunen durch förmliche Beschlüsse vereinbarte Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen zu berücksichtigen.
- Die Regelungen gelten auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

In Einzelhandelskonzept legen die Gemeinden ihre Entwicklungsziele für den Einzelhandel fest.

Für die **Gemeinde Hellenthal** besteht die Zielsetzung des Erhalts sowie einer moderaten Weiterentwicklung der vorhandenen Versorgungsstrukturen, um die Grundversorgung der Bevölkerung im Gemeindegebiet zu sichern.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Siedlungsstruktur und Verkehrsanbindung

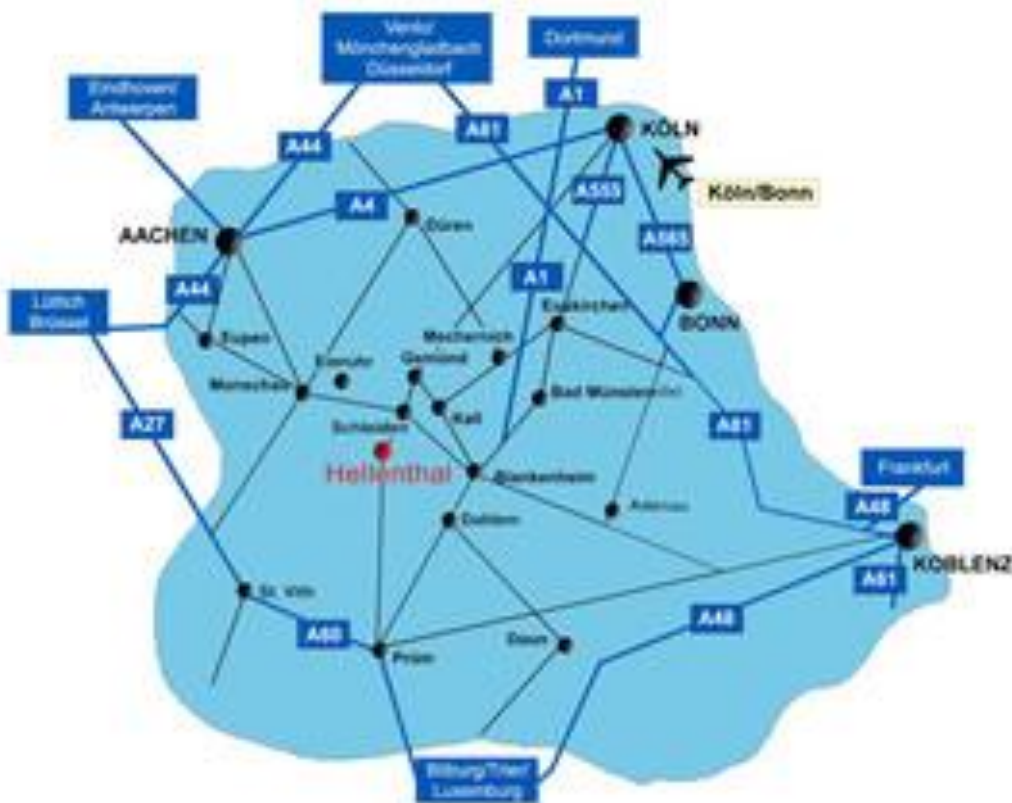
Die Gemeinde Hellenthal ist dem Kreis Euskirchen zugeordnet und umfasst insgesamt 60 Ortschaften und Weiler. Die Orte verteilen sich auf einer Fläche von rd. 138 qkm. Damit gehört die Gemeinde Hellenthal zu den flächenmäßig größten Gemeinden im Land Nordrhein-Westfalen.

Die Gemeinde Hellenthal ist im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Grundzentrum dargestellt.

Insgesamt gibt es in der Gemeinde Hellenthal über 2.500 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze. Der Schwerpunkt liegt beim produzierenden Gewerbe.

In der Nachbarschaft der Gemeinde befinden sich die Mittelzentren Schleiden und Mechenich sowie die Grundzentren Kall und Nettersheim. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Bonn, Köln und Aachen (ca. 50 bis 70 km).

Abbildung 1: Lage im Raum



2.2 Demographische Entwicklung

Die Gemeinde Hellenthal weist aktuell 7.936 Einwohner (**Stand 31.12.2016**) auf die sich auf den Kernort Hellenthal mit ca. 24 %, Blumenthal ca. 5 %, Reifferscheid ca. 7 % und auf die weiteren Ortsteile mit ca. 56 % verteilen.

Tabelle 1: Einwohner Gemeinde Hellenthal verteilt auf die Ortsteile

Aufbereitung I	2	Pfeiffershof	3
Blumenthal	416	Platiß	25
Bruch	14	Ramscheid	241
Bungenberg	41	Ramscheiderhöhe	10
Büschem	36	Reifferscheid	538
Dickerscheid	92	Rescheid	213
Dommersbach	146	Rodenbusch	2
Eichen	76	Schnorrenberg	62
Felser	119	Schwalenbach	49
Giescheid	88	Sieberath	92
Grube Wohlfahrt	6	Udenbreth	447
Hahnenberg	16	Unterdalmerscheid	8
Haus Eichen	10	Unterpreth	16
Hecken	215	Unterschömbach	25
Heiden	73	Wahld	28
Hellenthal	1936	Wiesen	92
Hescheld	103	Wildenburg	31
Hollerath	565	Winten	52
Hönningen	79	Wittscheid	63
Ingersberg	40	Wolfert	296
Kamberg	144	Wollenberg	189
Kammerwald	209	Zehnstelle	71
Kehr	24	Zingscheid	45
Kradenhövel	13		
Kreuzberg	127		
Linden	5		
Losheim	235		
Losheimergraben	10		
Manscheid	77		
Miescheid	65		
Miescheiderheide	15		
Neuhaus	23		
Oberdalmerscheid	19		
Oberpreth	6		
Oberreifferscheid	152		
Oberschömbach	102		
Paulushof	39	Insgesamt	7.936

Quelle: Gemeinde Hellenthal

3. Datenerfassung gemäß dem Prüfschema *)

Hellenthal ist im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Grundzentrum dargestellt.

1) Einwohner Anzahl:	7.936	
2) Kaufkraft insg. / Einw.:	6.124	IHK Aachen
3) Kaufkraft Nahversorg. / Einw.:	2.782	IHK Aachen
4) Kaufkraft Nahversorg. in 1000 €:	22.089	

3.1 Versorgungssituation der Gemeinde:

Nahversorgung:

Ermittlung der vorhandenen Nahversorger:

Discounter:		genehm. qm VK	Quelle:	Umsatz/qm VK	Quelle:	Umsatz in 1.000 €
NORMA	600	Bauaufs.	3.460 €	statista.com	2.076	
Netto	800	Bauaufs.	4.190 €	statista.com	3.352	

Vollsortimen- ter:		genehm. qm VK	Quelle:	Umsatz/qm VK	Quelle:	Umsatz in 1.000 €
Rewe	430	Bauaufs.	3.840 €	statista.com	1.651	

Drogeriemarkt:		genehm. qm VK	Quelle:	Umsatz/qm VK	Quelle:	Umsatz in 1.000 €
unbekannt	---		5.000 €		---	

Sonstige Einzelhan- delsbetriebe:		genehm. qm VK	Quelle:	Umsatz/qm VK	Quelle:	Umsatz in 1000 €
4 Bäcker	70	Bauaufs.	5.000 €	EHI, 2012	1.400	
2 Metzger	70	Bauaufs.	7.300 €	EHI, 2012	1.022	
1 andere Nahversorger	160	Bauaufs.	3.000 €	**	480	
			Umsatz Nahversorgung insg.		9.981	
			Kaufkraftbindung Nahver- sorgung in %		45,2	

Sonstiger grundzen- trenrelevanter Einzel- handel

	Anzahl
Apotheken	2
Bücher / Schreibwaren	1
Schuhe	2

*) Verfasser des Prüfschemas: Bez.Reg Köln Dez.35, IHK Aachen

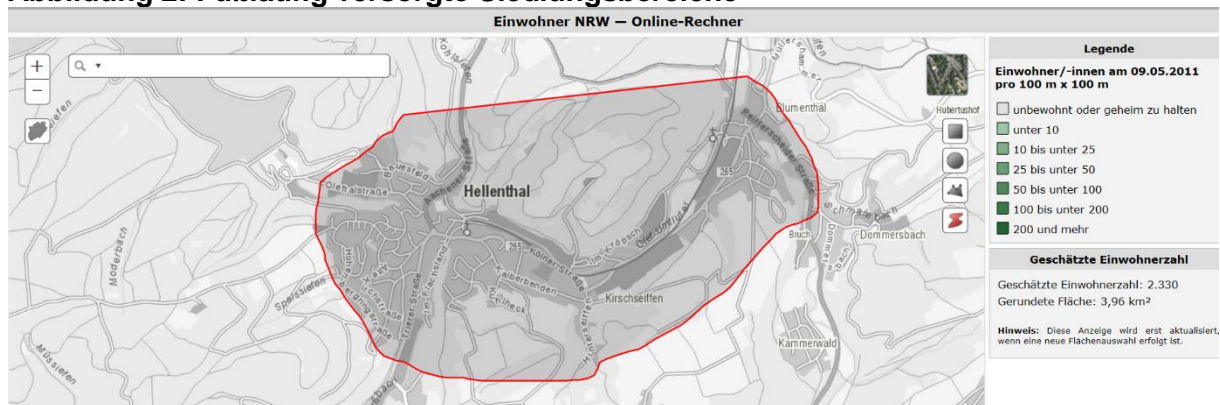
Die Quote von 45,2 % Kaufkraftbindung im Bereich Nahversorgung zeigt auf, dass in Hellenthal deutlich weniger Umsätze getätigt werden als Kaufkraft vorhanden ist. Die Kaufkraft fließt somit in die benachbarten Kommunen ab.

Der vorhandene Vollsortimenter mit begrenzter Verkaufsfläche (430 m²) und damit einhergehend mit einem beschränkten Angebot sowie NORMA und Netto können die Versorgung der Ortsteile nicht abdecken. Es bestehen klare Versorgungsdefizite bei Lebensmittel und Drogeriewaren (der nächste Drogeriemarkt ist 16 km entfernt).

Diese Versorgungsdefizite lassen sich im faktischen zentralen Versorgungsbereich des Kernortes Hellenthal, vorwiegend entlang der Kölner Straße, nicht beheben. Zur Deckung dieser Versorgungslücke müssen Flächen angrenzend an diesen faktischen zentralen Versorgungsbereich generiert werden. Als Potentialfläche für die Ansiedlung solcher Einrichtungen sind Flächen im Bereich der Grenzlandhalle geeignet.

3.2 Fußläufig Erreichbarkeit

Abbildung 2: Fußläufig versorgte Siedlungsbereiche



Fußläufige Erreichbarkeit Einwohner im Bereich der Zentralorte Hellenthal und Blumenthal (* 700 m Radius).

Auf die Anlagen Plan Nr. 2 und 4: **Fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorger** im Anhang wird hingewiesen.

Abbildung 3: Nicht fußläufig versorgte Siedlungsbereiche im Gemeindegebiet

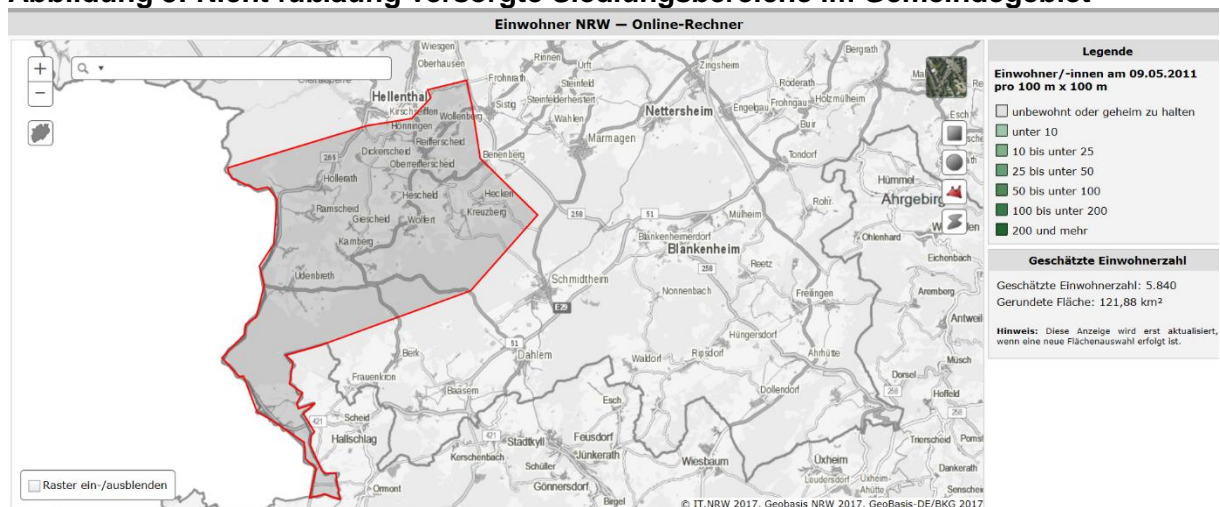


Tabelle 2: Ermittlung der Anzahl der fußläufig nicht versorgten Einwohner

Hellenthal und Blumenthal Straße	Hs.- Nr.	Einwohner
Schleidener Straße	45	4
Schleidener Straße	47	2
Schleidener Straße	43	6
Am Zengselsberg	3	1
Am Zengselsberg	5	1
Hohenberggringstraße	131	1
Hohenberggringstraße	129	5
Hohenberggringstraße	133	3
Hohenberggringstraße	141	4
Oleftalstraße	28	2
Oleftalstraße	30	2
		31
Ortsteile		
Losheim, Kehr		295
Losheimergraben		10
Ingersberg, Eichen		125
Bruch, Dommersbach		130
Kammerwald		200
Wollenberg, Felser		325
Hellenthal-Dreesbach, Dickerscheid, Platiß, Unterpreth		
Hönningen, Büschern		140
Reifferscheid, Zingscheid, Wiesen		720
Oberreifferscheid		165
Wildenburg, Manscheid, Bungenberg, Winten, Heiden		295
Kreuzberg		130
Heiden, Linden, Unterschömbach		110
Hecken, Paulushof		270
Oberschömbach		110
Wahld, Hescheld, Sieberath, Kradenhövel, Rodenbusch, Wittscheid, Wolfert, Zehnstelle, Unter- und Oberdalmer- scheid		745
Hahnenberg, Haus Eichen		30
Giescheid, Rescheid, Kamberg, Schwalenbach		540
Schnorrenberg, Neuhaus,		120
Udenbreth		440
Miescheid, Miescherheide, Ramscheiderhöhe		95
Hollerath, Ramscheid, Oberprether Mühle		785
		5.780
Insgesamt fußläufig nicht versorgte Einwohner		5.811
Versorgte Einwohner Hellenthal u. Blumenthal, rd.		2.350
<u>Nachrichtlich Einwohner:</u>		
Hellenthal		1.936
Blumenthal		416
Hellenthal u. Blumenthal gesamt		2.354
Einwohner Gemeinde gesamt, 1. Wohnsitz, Stand 31.12.2016		7.936*
Einwohner gesamt, 2. Wohnsitz, Stand 31.12.2016		286

* die Einwohnerzahlen (gesamt) differieren in den einzelnen Tabellen leicht, da die Daten des Einwohner NRW-online-Rechner von 2011 sind.

3.3 Bewertung der Erreichbarkeit der Nahversorgungsstandorte in Hellenthal und Blumenthal mit dem ÖPNV

Die beiden Nahversorgungsstandorte Hellenthal und Blumenthal sind an die RVK-Buslinie 829 Hellenthal-Schleiden-Kall angebunden, die bis in die Abendstunden im Stundentakt verkehrt und auch die Anbindung an die Schiene (Bahnhof Kall) sichert.

Alle anderen 58 Ortsteile sind flächendeckend über die nachstehend aufgeführten RVK-TaxiBus-Linien angebunden, die ebenfalls bis in die Abendstunden im Stundentakt verkehren:

- 837 Hellenthal-Reifferscheid-Manscheid-Hecken-Paulushof
- 838 Hellenthal-Schnorrenberg-Neuhof
- 839 Hellenthal-Reifferscheid-Rescheid-Schnorrenberg
- 879 Wildgehege-Oleftalsperre-Hohenbergring-Hellenthal-Ingersberg-Eichen-Felser-Wollenberg)

Fahrgäste, die im Gebiet der Gemeinde Hellenthal und Schleiden den TaxiBus nutzen, werden statt bis zur Haltestelle direkt zur gewünschten Zieladresse im Bereich des Linienwegs befördert (TaxiBusPlus).

Die TaxiBus-Linien verbinden die Ortsteile der Gemeinde mit den beiden Zentralorten bzw. Nahversorgungsstandorten Hellenthal und Blumenthal.

Durch die Einführung des TaxiBus-Systems seit Anfang 2000 mit einer Bedienung im Stundentakt wird in der Gemeinde Hellenthal ein gut ausgebautes ÖPNV-System angeboten, das u.a. auch für Einkaufsfahrten zwischen den Zentralorten Hellenthal / Blumenthal und den Ortsteilen in Anspruch genommen wird. Durch das eingeführte „TaxiBusPlus-Angebot“ seit dem Fahrplanwechsel Dezember 2014 erfolgt eine Bedienung bis zu den Nahversorgungsstandorten oder der Haustür.

Die Erreichbarkeit der Nahversorgungsstandorte in den Zentralorten Hellenthal und Blumenthal durch ÖPNV-Nutzer aus den Ortsteilen der Gemeinde ist somit in vollem Umfang sichergestellt, wobei durch die disperse Siedlungsstruktur des Gemeindegebietes teilweise längere Fahrzeiten in Kauf genommen werden müssen.

Fazit:

Ein Großteil der Einwohner südlich und östlich der Zentralorte Hellenthal und Blumenthal (ASB) haben in Nähe ihres Wohnortes keine Möglichkeiten der Nahversorgung. Bedingt durch die disperse Siedlungsstruktur des Gemeindegebietes entstehen Fahrtzeiten mit dem PKW bis zu 30 Minuten; bei Inanspruchnahme des flächenmäßig bestehenden TaxiBus-Angebotes erhöhen sich die Fahrtzeiten bei Fahrten in die Zentralorte Hellenthal und Blumenthal. (Sh. auch **Einkaufsverhalten und -ströme innerhalb der Gemeinde Hellenthal**).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch das TaxiBus-System jeder Bürger im Gemeindegebiet die Nahversorgungsstandorte in Hellenthal und Blumenthal erreichen kann.

3.4 Versorgungsdefizite

in der Nahversorgung:

Die Einzelhandelsausstattung bezieht sich in erster Linie auf die wohnungsnah Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung.

Wie vorstehend dargelegt (vgl. auch Liste zur Erfassung der Ausstattung eines zentralen Versorgungsbereiches) sind in Hellenthal ein Lebensmittelvollsortimenter und ein Discounter ansässig. Ein weiterer Discounter befindet sich im Ortsteil Blumenthal. Alle Einrichtungen sind kleinflächig. Darüber hinaus sind im Bereich der Nahversorgung (Hellenthal und Blumenthal) noch 3 Bäckereien und 2 Metzgereien vorhanden.

Es bestehen somit Defizite in den Branchen: Lebensmittel, hier insbesondere auch Frischeprodukte und Drogeriewaren. Gerade im Bereich Drogeriefachmarkt besteht seit der Schließung von Schlecker an der Kölner Straße ein Defizit, welches seitens der Bevölkerung gegenüber der Gemeinde kommuniziert wird. Der nächste Drogeriefachmarkt ist 16 km entfernt in der Gemeinde Kall.

außerhalb Lebensmittel- und Drogeriewaren

An weiterem Einzelhandel (jeweils eine Einheit) sind im Ortskern von Hellenthal vorhanden:

- Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren und Bürobedarf
- Tabakwaren
- Tiernahrung
- Bücher
- Medizinisch orthopädische Artikel
- Optiker
- Fahrräder
- Elektrokleingeräte
- Foto
- Eisenwaren
- Floristik

(vgl. auch Liste zur Erfassung der Ausstattung eines zentralen Versorgungsbereiches)

Relevante Angebotsdefizite für das Grundzentrum Hellenthal sind insbesondere in den Bereichen Haushaltstextilien, Sportartikel, Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Uhren und Schmuck zu verzeichnen.

Auch Dienstleister, wie z.B. Friseure, fehlen. Innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereich der Orte Hellenthal und Blumenthal sind aktuell zwei Friseursalons vorhanden.

Im Einzelfall ist die wirtschaftliche Tragfähigkeit für die Ansiedlung eines Betriebes bei der vergleichsweise geringen Einwohnerzahl der Gemeinde Hellenthal unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Wettbewerbssituation von Bedeutung.

4. Städtebauliche Situation

4.1 Zentraler Versorgungsbereich

Der Ortskern von Hellenthal bildet innerhalb der Gemeinde den traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt, der in einem differenzierten Besatz von Versorgungseinrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur ablesbar ist. Das innerörtliche Versorgungszentrum Hellenthal ist wie folgt zu charakterisieren:

- Der innerörtliche Einzelhandelsbesatz erstreckt sich vorrangig entlang der Kölner Straße. An der Rathausstraße ist zudem noch ein kleinflächiger Discounter (NORMA) gegenüber dem Rathaus vorhanden. Öffentliche Einrichtungen sowie Dienstleistung, gesundheitliche Einrichtungen sind zudem auch an der Rathausstraße,

Kalberbenden (Schulen, Sporthalle) und der Aachener Straße (Grenzlandhalle) vorzufinden.

- Die Nachbarschaft der Versorgungseinrichtungen führt zu Verbundeffekten bei Einkäufen und Erledigungen, so dass eine Agglomerationswirkung der verschiedenen Anbieter von Waren und Dienstleistungen vorliegt.
- Der Hauptgeschäftsbereich, der nachfolgend als zentraler Versorgungsbereich definiert werden soll, weist eine West-Ost-Ausdehnung von ca. 650 m aus. Der Bereich ist weitgehend übereinstimmend mit der Abgrenzung des Sanierungsgebietes für Hellenthal (Integriertes Handlungskonzept).
- Aktuell sind innerhalb des Ortskernbereichs insgesamt 16 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe, 8 öffentliche Einrichtungen, 12 Dienstleistungsbetriebe und 6 Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge vorhanden.
- Die Verkehrserschließung wird durch ein gut ausgebautes Straßennetz sichergestellt, das mit der Kölner Straße und der Aachener Straße über wichtige Verbindungsachsen verfügt. Der zentrale Busbahnhof liegt ebenfalls innerhalb dieses Kernbereiches.
- Für den Pkw-orientierten Kundenverkehr bestehen neben den privaten Stellplatzanlagen (NORMA, REWE) vorwiegend straßenbegleitende Stellplatzangebote.

Potentialfläche für Einzelhandel der Nahversorgung (Grenzlandhalle)

Die Zentren Hellenthal und Blumenthal befinden sich in der engen Tallage entlang des Bachlaufs der Olef. Nutzbare Flächen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel im Bereich der beiden Ortszentren stehen derzeit nur im Bereich des Parkplatzes Grenzlandhalle zur Verfügung. Es handelt sich um eine zentral gelegene Fläche im Ortszentrum Hellenthal in wohngebietsintegrierter Lage, die sich hinsichtlich der Grundstücksgröße und -zuschnitt ideal für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel eignet. Die fußläufige Erreichbarkeit ist unter Zugrundelegung eines 700m-Radius für fast 80% der Bevölkerung des Kernortes Hellenthal gegeben. Auch verfügt der Bereich über eine gute Verkehrs- sowie ÖPNV-Anbindung und kann ohne zusätzliche Straßenbaumaßnahmen entwickelt werden.

Weitere freie größere zusammenhängende Flächen innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs der Zentralorte Hellenthal und Blumenthal sind derzeit nicht vorhanden.

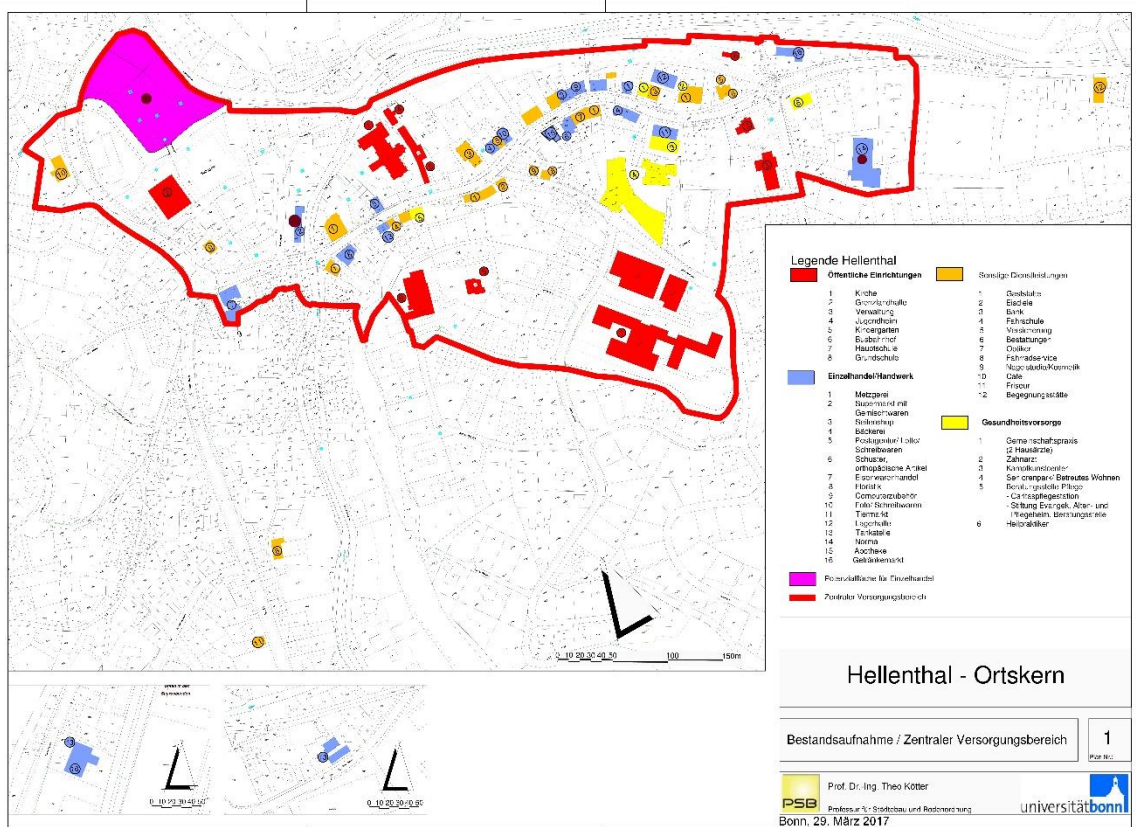
Mit der Einbeziehung der Potentialfläche in den zentralen Versorgungsbereich soll die Grundlage geschaffen werden, die Nahversorgung im Bereich des Zentralortes Hellenthal mit den angeschlossenen Ortsteilen nachhaltig zu stärken und die Kaufkraftbindung in der Gemeinde Hellenthal zu erhöhen. Der Versorgungsschwerpunkt im Ortskern Hellenthal hat bedeutende Funktion im Rahmen der Grundversorgung der Gemeinde.

Der an Hellenthal angrenzende Ort Blumenthal hat ebenfalls Bedeutung für die Nahversorgung (gute fußläufige Erreichbarkeit innerhalb des Ortes, gute Anbindung an das ÖPNV-Netz, gute Erreichbarkeit im Motorisierten Individualverkehr (MIV)). Aus der Einzelhandelsstruktur in Blumenthal lässt sich jedoch kein faktischer zentraler Versorgungsbereich ableiten. Die Entwicklung eines weiteren zentralen Versorgungsbereiches im Blumenthal wird auch nicht angestrebt.

Auf die Abbildung 5: Nutzungsstruktur im Ortsteil Blumenthal wird hingewiesen.

Abbildung 4: Nutzungsstruktur im Ortsteil Hellenthal sowie im geplanten

Zentralen Versorgungsbereich



Auf maßstabsgerechte Abbildungen im Anhang wird hingewiesen

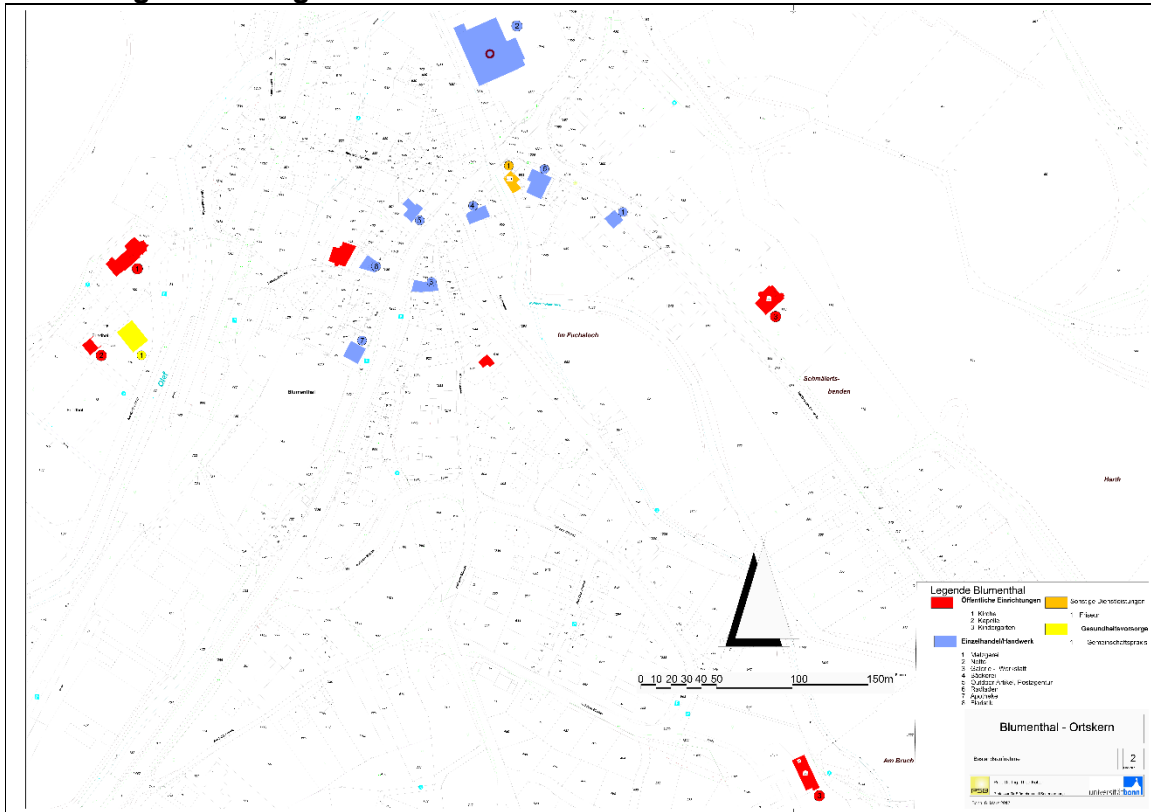
Liste zur Erfassung der Ausstattung eines zentralen Versorgungsbereichs

Gemeinde:	Hellenthal	
Zentraler Versorgungsbereich*:	Hellenthal Ortskern	
Einzelhandel nach Sparte	vorhanden x	ggf. Anzahl der Betriebe
Lebensmittel-Vollsortimenter > 800 qm VK	O	
Lebensmittel-Vollsortimenter < 800 qm VK	X	1
Lebensmittel-Discounter > 800 qm VK	O	
Lebensmittel-Discounter < 800 qm VK	X	1
Drogeriemarkt	O	
Getränkemarkt	X	1
Bäcker	X	2
Metzger	X	1
sonst. Lebensmittel-Einzelhandel. (z.B. Obst ...)	O	
Wochenmarkt	X	2
Drogist, Kosmetik	O	
Apotheke	X	1
Zeitungen, Zeitschriften	X	1
Papier, Schreibwaren, Bürobedarf	X	1
Tabakwaren	X	1

Tiernahrung, Tiere, Zooartikel	X	1
Bücher	X	1
Spielwaren	O	
medizinisch., orthopädische Artikel	X	1
Optiker	X	1
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik	O	
Bekleidung, Wäsche	O	
Schuhe, Lederwaren	X	1
Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe	O	
Fahrräder	X	1
Elektrokleingeräte, Medien, Computer	X	1
Foto	X	1
Leuchten	O	
Uhren, Schmuck	O	
Eisenwarenhandel	X	1
Floristik	X	1
Seifen-Shop	X	1
Ofenladen	X	1
	O	
Dienstleistungen, Gastronomie		
Bank, Sparkasse	X	2
Post, Postagentur	X	1
Friseur	O	
Reisebüro	O	
Reinigung	O	
Schuhreparatur	X	1
Schlüsseldienst	O	
Lottoannahme	X	1
Café, Eiscafé	X	1
Gaststätte	X	5
Ärztehaus	X	1
Bestattungen	X	1
Versicherungsbüro	X	2
Nagelstudio	X	1
soziale Einrichtungen		
kommunale Verwaltung	X	1
Bürgerhaus	O	
Bücherei	O	
Kirche, Gemeindezentrum	X	1
Seniorenpark	X	1
Grenzlandhalle	X	1

Neben dem Ortskern von Hellenthal sind Einzelhandelseinrichtungen der Nahversorgung noch in **Blumenthal** vorhanden. Größter Anbieter ist der Discounter Netto.

Abbildung 5: Nutzungsstruktur im Ortsteil Blumenthal



Auf maßstabsgerechte Abbildungen im Anhang wird hingewiesen

Liste zur Erfassung der Ausstattung eines zentralen Versorgungsbereichs

		Gemeinde:	Hellenthal
		Zentraler Versorgungsbereich*:	Blumenthal Ortskern
Einzelhandel nach Sparte		vorhanden	ggf. Anzahl der Betriebe
Lebensmittel-Vollsortimenter > 800 qm VK		O	
Lebensmittel-Vollsortimenter < 800 qm VK		O	
Lebensmittel-Discounter > 800 qm VK		O	
Lebensmittel-Discounter < 800 qm VK		1	1
Drogeriemarkt		O	
Getränkemarkt		O	
Bäcker		x	1
Metzger		x	1
sonst. Lebensmittel-Einzelhandel. (z.B. Obst ...)		O	
Wochenmarkt		O	
Drogist, Kosmetik		O	
Apotheke		x	1
Zeitungen, Zeitschriften		O	
Papier, Schreibwaren, Bürobedarf		O	
Tabakwaren		O	
Tiernahrung, Tiere, Zooartikel		O	
Bücher		O	
Baby- und Kinderartikel, Deko- und Geschenkartikel		x	1
medizinisch, orthopädische Artikel		O	
Optiker		O	
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik		O	
Bekleidung, Wäsche		O	

Schuhe, Lederwaren	O	
Sportartikel, Sport- u. Outdoorbekleidung,	x	1
Fahrräder	x	1
Elektrokleingeräte, Medien, Computer	O	
Foto	O	
Leuchten	O	
Uhren, Schmuck	O	
Floristik	x	1
Dienstleistungen, Gastronomie		
Bank, Sparkasse	O	
Post, Postagentur	x	1
Friseur	x	1
Reisebüro	O	
Reinigung	O	
Schuhreparatur	O	
Schlüsseldienst	O	
Lottoannahme	O	
Café, Eiscafé	x	1
Gaststätte	O	
Gemeinschaftspraxis	x	1
Galerie-Werkstatt	x	1
soziale Einrichtungen		
kommunale Verwaltung	O	
Bürgerhaus	O	
Bücherei	O	
Kirche, Gemeindezentrum	x	1

4.2 Einkaufsverhalten und –ströme innerhalb der Gemeinde Hellenthal

Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde Hellenthal, insbesondere Einzelhandel, befinden sich, wie vorstehend erläutert, ausschließlich innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs der Zentralorte Hellenthal und Blumenthal.

Aufgrund der verstreuten Siedlungsstruktur der Gemeinde Hellenthal lassen sich die Einkaufsströme nur begrenzt festlegen. Die beiden Zentralorte in der Tallage befinden sich im nördlichen Teil des Gemeindegebietes und sind im Laufe der Zeit auf einer Strecke von rd. 3,5 km räumlich zusammengewachsen. Beide Orte werden auch in Bezug auf Ihrer Größe und teils unterschiedlichem Sortimentsangebot aus allen Ortsteilen für Einkäufe aufgesucht. In Bezug auf die schnellstmögliche Erreichbarkeit der beiden Zentralorte Hellenthal und Blumenthal aus den Ortsteilen lässt sich auf Grundlage der Verkehrsinfrastruktur eine West- und Ostachse bilden. Die Ortsteile auf der westlichen Achse sind über die B 265 sowie die Ortsteile auf der östlichen Achse über Landstraßen 17, 22 und 203 sowie über die Kreisstraßen 61, 64 und 76 erschlossen.

Über den ÖPNV sind alle Ortsteile zu den beiden Zentralorten Hellenthal und Blumenthal über das TaxiBus-System in der Regel im Stundentakt erschlossen, d.h. der Fahrgast wird von der Haltestelle direkt zur gewünschten Zieladresse gebracht.

Abbildung 6: Einkaufsverhalten / -ströme



4.3 Planungsrechtliche Situation im Gemeindegebiet

Neben den in den Vorbemerkungen genannten Rahmenbedingungen ist zu prüfen, ob außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind.

In bisher nicht beplanten Innenbereichen nach § 34 BauGB –also innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes- können großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO in bestimmten Fällen angesiedelt werden, wenn die nähere Umgebung bereits durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt ist, und somit faktisch einem Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO entspricht.

Eine solche Situation ist für die Gemeinde Hellenthal auszuschließen.

Auch können großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO in mit einem Bebauungsplan überplanten Misch-, Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig sein, wenn diese vor 1990, und damit vor Inkrafttreten der BauNVO 1990 aufgestellt wurden.

Auch dies ist für die Gemeinde Hellenthal zu verneinen.

Nicht integrierte Agglomerationen von Einzelhandel, die nach **Ziel 8** des LEP einen planungsrechtlichen Ausschluss auch kleinflächiger Betriebe erfordern, sind ebenfalls **nicht vorhanden**.

5. Handlungsempfehlungen

Zur Umsetzung des vorgeschlagenen Einzelhandelsentwicklungskonzepts werden für die künftige Bauleitplanung zusammengefasst folgende Handlungsempfehlungen unter Berücksichtigung der Ziele des LEP NRW (2017) ausgesprochen:

6.5-1. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

- Der Regionalplan Teilabschnitt Region Aachen, Regierungsbezirk Köln, aus dem Jahre 2003 weist für den Kernort Hellenthal „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ aus.

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.*

- Neuansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur innerhalb des abgegrenzten (geplanten) zentralen Versorgungsbereichs im Ortskern Hellenthal möglich bzw. geplant.

Zentrenrelevant sind

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 zu Punkt 6.5 Großflächiger Einzelhandel (LEP NRW)*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

- Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente regelt die Hellenthaler Liste.

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

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

- Die Ausweisung weiterer Sondergebiete im Sinne des § 11 BauNVO sind nicht geplant. Einzelhandelsagglomerationen außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) soll entgegen gewirkt und bei einem neu aufzustellenden Flächennutzungsplan berücksichtigt werden (**Ziel 8: Einzelhandelsagglomerationen**).

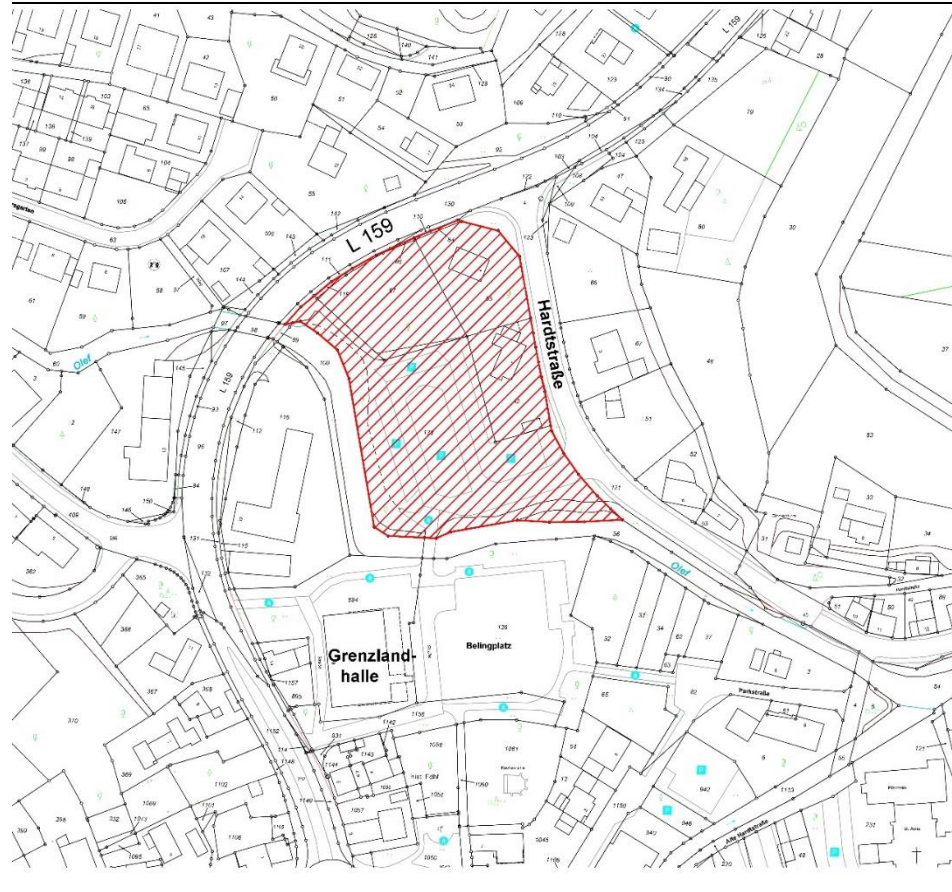
Grundsätzlich sollen die kleineren aktuell nicht versorgten Ortsteile von Hellenthal für eine kleinteilige Versorgungsstruktur offen bleiben. Insbesondere Ortsteile wie Hollerath, Reifferscheid und Udenbreth mit jeweils rd. 500 Einwohnern bieten aktuell nach wie vor Potential für kleinere Betriebe der Nahversorgung (Metzgerei, Bäckerei, Gemischtwaren). In den kleineren Ortsteilen der Gemeinde außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs sind derzeit bis auf einen Bäckereibetrieb und jetzt neu ein kleinerer Frischemarkt (beide im Ortsteil Rescheid) keine Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung mehr vorhanden. Seitens der Gemeinde wäre ein solcher kleinteiliger Einzelhandel nach wie vor wünschenswert.

Potentialfläche

Zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimente ist im Bereich nördlich der Grenzlandhalle an der L 159 eine Potentialfläche vorhanden, die sich für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel bis zu ca. 2.000 qm Verkaufsfläche eignet. Angestrebt wird die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes plus Fachmarkt (Drogeriemarkt).

Die Erreichbarkeit des Standortes für motorisierte Kunden ist ebenso positiv zu bewerten wie die Lage zu den umliegenden Wohngebieten und die Nähe zu den zentralen Haltestellen im Ortskern von Hellenthal.

Abbildung 7: Potentielle Entwicklungsfläche



Die Fläche liegt im geplanten Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) von Hellenthal in städtebaulich integrierter Lage. In fußläufiger Erreichbarkeit (700 m Radius) leben rd. 1.500 Einwohner.

Die planungsrechtliche Grundlage für die angestrebte Entwicklung soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Verbindung mit der Änderung des Flächennutzungsplanes geschaffen werden.

Geplant ist die Festsetzung eines Sondergebietes für Großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

6. Definition der nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nichtzentrenrelevanten Sortimente (Hellenthaler Liste)

Im Folgenden werden die für Hellenthal zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente bestehend aus den Sortimenten der Anlage 1 des LEP NRW **(a)** und den heute im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) angebotenen und für seine Funktion relevanten Sortimenten **(b)** und den dort gewünschten Sortimenten **(c)** definiert:

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig zentrenrelevant)

- Nahrungs- und Genussmittel **(a)**
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel **(a)**

Zentrenrelevante Sortimente

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren **(a/b)**
- Bücher **(a/b)**
- Bekleidung, Wäsche **(a/c)**
- Schuhe, Lederwaren **(a/b)**
- Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel **(a/b)**
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik **(a/c)**
- Spielwaren **(a/c)**
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte) **(a/c)**
- Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten) **(a/b)**
- Uhren, Schmuck **(a/c)**
- Optiker **(b)**
- Metall- und Kunststoffwaren (Kleinteile), Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel **(b)**
- Schnittblumen **(b)**
- Geschenkartikel **(c)**
- Fahrräder und Zubehör **(b)**
- Tiernahrung, zoologischer Bedarf **(b)**

Die Nahversorgung soll durch die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflegeartikel sichergestellt werden.

Im zentralen Versorgungsbereich Hellenthal sind die wesentlichen Angebote, neben Bäcker und Metzger, in den Sortimenten Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Optik, Elektrogeräte, Medien und Eisenwaren konzentriert. Aufgrund der strukturellen Gegebenheiten sind diese Sortimente als **zentrenrelevant** zu bewerten. Insbesondere der Eisenwarenhandel stellt für Hellenthal bzw. die Hellenthaler Bevölkerung ein wichtiges Angebot dar, zumal dort auch geringe Stückzahlen angeboten werden.

Die Sortimente Schuhe/Lederwaren, Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik, Spielwaren, Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel, Uhren und Schmuck werden aktuell nicht oder nur ausschnittsweise als Aktionswaren des Norma-Marktes oder Netto-Marktes (Ortsteil Blumenthal) angeboten. Diese Angebote sind geeignet, die innerörtlichen Angebotsstrukturen weiterzuentwickeln.

Weiterhin werden Geschenkartikel, aufgrund der touristischen Ausrichtung der Gemeinde Hellenthal (Nationalpark), als **zentrenrelevant** bewertet.

Alle sonstigen nicht aufgeführten Sortimente werden für die Gemeinde Hellenthal als **nicht zentrenrelevant** bewertet.

Hellenthal, im Juli 2017

Anlagen:

- | | |
|------------|---|
| Plan-Nr. 1 | Hellenthal-Ortskern - Bestandsaufnahme / Zentraler Versorgungsbereich |
| Plan-Nr. 2 | Blumenthal-Ortskern - Bestandsaufnahme |
| Plan-Nr. 3 | Fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorger |