

# Masterplan Einzelhandel Essen

## Fortschreibung 2022





# Masterplan Einzelhandel Essen

## Fortschreibung 2022

im Auftrag der  
Stadt Essen  
Amt für Stadtplanung und Bauordnung  
Deutschlandhaus  
Lindenallee 10  
45127 Essen  
[www.essen.de](http://www.essen.de)

Ansprechpartner:  
Michael Neurohr  
Sabine Drengwitz-Wegener

Bearbeitung:  
Junker + Kruse  
Stadtforschung Planung  
Markt 5  
44137 Dortmund  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de)

Projektleitung:  
Elisabeth Kopischke  
Stefan Kruse

**November 2022**

Der Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen 2022 wurde als Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel 2011 am 26.10.2022 vom Rat der Stadt Essen als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen (Vorlage 0844/2022/7).

## **Deckblatt**

*Foto: Stadt Essen Presseamt, Moritz Leick, 2022*

*Gestaltung: Stadt Essen Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Silvana Pinjusic und Junker + Kruse*

## **Hinweise**

*Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich alle Geschlechter angesprochen.*

*Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.*

## **Datenschutzerklärung**

*Das Gutachterbüro Junker + Kruse verarbeitet personenbezogene Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Absatz 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt, und ist im Rahmen der Erstellung der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Essen als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB erforderlich. Darüber hinaus werden die Daten im Rahmen weiterer Arbeiten, die ebenfalls im öffentlichen Interesse stehen, verwendet (z. B. Bauleitplanverfahren, Raumordnungsverfahren).*

*Die gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald sie für die bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.*

## Kontaktdaten der Verantwortlichen

*Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Markt 5 | D-44137 Dortmund*

*Gesellschafter Dipl.-Ing. Rolf Junker und Dipl.-Geogr. Stefan Kruse*

*Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 | Fax+49 (0)2 31 55 78 58 50*

*E-Mail: [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de) | [www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de)*

# Inhalt

<b>Präambel</b> .....	<b>7</b>
<b>1 Ausgangssituation und Ziel der Untersuchung</b> .....	<b>9</b>
<b>2 Raumordnerische und rechtliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>12</b>
2.1 Landesplanerische Vorgaben .....	12
2.2 Regionalplanerische Vorgaben .....	15
2.2.1 Regionaler Flächennutzungsplan / Regionalplan Ruhr .....	15
2.2.2 Regionalplan Ruhr (Entwurf) .....	16
2.3 Regionales Einzelhandelskonzept "Westliches Ruhrgebiet und Düsseldorf" .....	18
2.4 Einzelhandelserlass NRW 2021 .....	19
<b>3 Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends der Einzelhandelsentwicklung</b> .....	<b>20</b>
<b>4 Bestandsaufnahme und -analyse</b> .....	<b>28</b>
4.1 Methodik .....	28
4.1.1 Angebotsanalyse .....	28
4.1.2 Nachfrageanalyse .....	33
4.1.3 Städtebauliche Analyse .....	33
4.1.4 Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur .....	34
4.2 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Zentren- und Einzelhandelsstruktur Essen .....	36
4.2.1 Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung .....	36
4.2.2 Bevölkerung und räumliche Gliederung .....	37
4.2.3 Bevölkerungsprognose .....	40
4.2.4 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft .....	41
4.3 Einzelhandelsangebot in Essen .....	44
4.3.1 Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebotes in Essen .....	45
4.3.2 Großflächiger Einzelhandel .....	49
4.3.3 Nahversorgungssituation – gesamtstädtisch .....	50
4.4 Analyse der Nachfrageseite .....	58
<b>5 Konzept für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Essen</b> .....	<b>62</b>
5.1 Ziele zur Einzelhandelsentwicklung .....	62
5.2 Standortstruktur .....	68

5.2.1	Zentrale Versorgungsbereiche .....	72
5.2.2	Ergänzende Standorte des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten .....	123
5.2.3	Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels / Standorte für Fachmärkte (großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten) .....	126
5.3	Essener Sortimentsliste .....	135
5.4	Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Essen.....	144
5.4.1	Definition einer Bagatellgrenze .....	145
5.4.2	Steuerungsgrundsätze .....	146
5.5	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten .....	147
5.6	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten .....	153
5.7	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten .....	155
5.8	Sonstige Steuerungsregeln .....	157
5.9	Prüfschema zur ersten Einordnung von Einzelhandelsvorhaben .....	160
<b>6</b>	<b>Anhang A: Legenden und Verzeichnisse .....</b>	<b>163</b>
6.1	Legenden.....	163
6.2	Abkürzungen .....	164
6.3	Verzeichnisse .....	166
<b>7</b>	<b>Anhang B: Glossar - Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe .....</b>	<b>169</b>

# Präambel

Mit der vorliegenden Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Essen liegt nunmehr ein aktualisierter, breit abgestimmter Baustein für die künftige Stadtentwicklung vor, der auch als Fortführung der bestehenden Entwicklungsziele den verantwortlichen Akteuren aus Einzelhandel, Verwaltung, Politik sowie weiteren Institutionen einen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen liefert.

Die Umsetzung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Essen wird durch den Beschluss des Rates der Stadt Essen politisch manifestiert. So wird eine Akzeptanz von allen Beteiligten sowie Handlungssicherheit für alle Akteure erlangt und die künftige städtebauliche und einzelhandelsrelevante Entwicklung gesichert und gestärkt bzw. eine notwendige Voraussetzung für die Umsetzung der konzeptionellen Bausteine im Rahmen der künftigen Bauleitplanung geschaffen.

Die aufgezeigte, zielgerichtete Weiter- und Neuentwicklung des Einzelhandels in der Stadt Essen bietet gute Chancen, ein auch weiterhin attraktives und vor allem auch auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriertes sowie hinsichtlich der wohnungsnahen Grundversorgung engmaschiges Versorgungsnetz bereitzuhalten bzw. zu schaffen, welches einen Kompromiss zwischen den betrieblichen Notwendigkeiten und den städtebaulich wünschenswerten Entwicklungen darstellt.

Insgesamt ist hinsichtlich des Umfangs und der Komplexität der zu ergreifenden Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung – und nicht zuletzt auch Steuerung (im Rahmen der Bauleitplanung) – ein zielgerichtetes und möglichst abgestimmtes Engagement aller Akteure erforderlich. Nur im Konsens ist eine Umsetzung der Ziele, Grundsätze und Empfehlungen möglich. Dabei sollte jeder der beteiligten Akteure seine spezifischen Möglichkeiten einbringen:

- Einzelhändlerschaft, Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Investierende sind aufgefordert, die aufgezeigten Perspektiven sowohl quantitativ als auch qualitativ zu prüfen und, soweit vertretbar, umzusetzen. Insbesondere das Erreichen eines angemessenen Standards hinsichtlich der Verkaufsflächen und Außenpräsentation ist hier von Bedeutung.
- Die Verwaltung der Stadt Essen wird angesprochen, soweit notwendig und möglich, die planerischen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der aufgeführten Empfehlungen und Anregungen zu schaffen und relevante Maßnahmen im öffentlichen Raum zu forcieren.
- Zudem sind alle Akteure aufgefordert, den Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen auch künftig fortzuschreiben, um neue Entwicklungen der Rahmenbedingungen mitberücksichtigen zu können. Dazu zählen insbesondere größere Veränderungen in der Essener Angebotsstruktur (z. B. Veränderungen im Verkaufsflächenangebot), die Veränderungen der wirtschaftlichen Situation oder Entwicklungen in benachbarten Gemeinden.

Die hohe Dynamik der Veränderungen im Einzelhandel, die derzeit besonders durch den Strukturwandel im Einzelhandel, die Bedeutungszunahme des Onlinehandels und der Digitalisierung sowie die Auswirkungen zur Eindämmung der Corona-Pandemie beeinflusst wird, erfordert eine regelmäßige Evaluation des Masterplans Einzelhandel insbesondere hinsichtlich der definierten Ziele, Grundsätze und Handlungserfordernisse. Dabei sollte das grundsätzliche Ziel des Masterplans Einzelhandel, die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Essen im Sinne einer zentrenorientierten und wohnortnahen Versorgungsstruktur auf integrierte Standorte bzw. zentrale Versorgungsbereiche zu lenken, unabhängig von kurzfristigen Veränderungen Fortbestand besitzen. Dennoch können unvorhergesehene Veränderungen, z. B. der Bevölkerungsentwicklung oder der wirtschaftlichen Situation und Entwicklungen in der Stadt Essen bzw. im Umland sowie wesentliche Änderungen der gesetzlichen Grundlagen nicht ausgeschlossen werden, so dass sich ein Bedarf zur Fortschreibung oder ggf. auch einer Teilfortschreibung ergibt. Abgesehen von spezifischen Einzelfällen sollte dieser Bedarf etwa alle fünf Jahre von der Stadt Essen in Absprache mit den Verfahrensbeteiligten und ggf. anderen relevanten Akteuren bewertet werden.



# 1 Ausgangssituation und Ziel der Untersuchung

Der Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen ist inzwischen rund 10 Jahre alt. Veränderungen in der Essener Einzelhandelslandschaft, der allgemein stetig voranschreitende Strukturwandel im Einzelhandel, veränderte rechtliche Rahmenbedingungen (insbesondere Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, LEP NRW sowie Einzelhandelserlass NRW, EHE) und nicht zuletzt zahlreiche Anfragen zu Einzelhandelsansiedlungen und Veränderungsabsichten bestehender Betriebe, wurden daher zum Anlass genommen, eine Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel aus dem Jahre 2011 zu beauftragen. Mit der Fortschreibung soll eine aktualisierte Bewertungs- und Abwägungsgrundlage für erforderliche Bauleitplanverfahren geschaffen werden, denn die Rechtsprechung hebt hervor, dass zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung ein Einzelhandelskonzept für die Gesamtstadt dienlich ist. Dieses muss vor allem, aufbauend auf einer aktuellen Analyse des Bestandes und der Nachfragesituation, die Ziele zur zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels, die zentralen Versorgungsbereiche und die ergänzenden Standorte (insbesondere zur Nahversorgung) definieren. Der hierzu erforderliche Instrumentenkasten umfasst u. a. die Einordnung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Herleitung und Formulierung einer ortstypischen Sortimentsliste.

Im Zuge der Erarbeitung der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel wurden mit einzelnen Vertretern bzw. Expansionsleitern der unterschiedlichen, in der Stadt Essen vertretenen Betreiber von strukturprägenden Lebensmittelmärkten, Gespräche geführt. Nahezu alle vor Ort ansässigen Betreiber haben sich an diesen Einzelgesprächen mit Vertretern der Verwaltung der Stadt Essen (Amt für Stadtplanung und Bauordnung) und des Gutachterbüros beteiligt. Dabei ging es um die Einordnung der Grundversorgungssituation in der Stadt Essen seitens der Betreiber sowie um Entwicklungsabsichten im Stadtgebiet, sowohl an bestehenden als auch an perspektivischen Standorten. So wurde für nahezu alle bestehenden Standorte des strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandels auf Grundlage der Analyse bzw. aus Betreibersicht eine Einordnung und Bewertung aus einzelhandelsrelevanter bzw. städtebaulicher Sicht vorgenommen.

Eine rechtliche Bindungswirkung entwickelt sich durch die Umsetzung des Konzeptes in der Bauleitplanung. Dabei bieten die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes eine bedeutende Argumentations- und Begründungshilfe im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung zur Einzelhandelssteuerung. Entsprechend der systematischen Stellung in § 1 (6) Nr. 11 BauGB stellt das Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept, das **in sich methodisch fehlerfrei und widerspruchsfrei** sein muss, dabei einen **Abwägungsbeleg** dar. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass eine widersprüchliche Handhabung bei der Umsetzung des Konzeptes, etwa durch **Abweichen bei Einzelvorhaben nach Belieben**, dessen **Tauglichkeit** (in Zukunft) in Frage stellen kann. Dabei mag eine einmalige, städtebaulich begründete und dem Rat der Stadt **bewusste Abweichung** noch nicht zwangsläufig zur Unwirksamkeit eines Einzelhandelskonzeptes führen. Allerdings ist herauszustellen, dass ein Einzelhandelskonzept seine Steuerungswirkung jedenfalls dann verliert, wenn dieses durch „Teilplanungen und –genehmigungen derartig

durchlöchert ist, dass von einem noch immer verfolgten Konzept ernstlich nicht mehr die Rede sein kann“<sup>1</sup>.

Für die Erarbeitung der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel der Stadt Essen stehen folgende Fragestellungen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Wie stellen sich die standortrelevanten Rahmenbedingungen, aktuellen rechtlichen Vorgaben sowie aktuellen Trends und Herausforderungen der Einzelhandelsentwicklung dar?
- Wie stellt sich die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation in der Stadt Essen dar? Welche darüber hinaus gehenden (regionalen) angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sind für die Stadt Essen relevant?
- Welche Stärken und Defizite weist der Einkaufsstandort Essen (differenziert nach Angebots- und Nachfrageseite) auf?
- Wie stellen sich die (aus Einzelhandelssicht relevanten) städtebaulichen Rahmenbedingungen der wesentlichen Einkaufsbereiche in der Stadt Essen (zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte, Sonderstandorte) dar?
- Wie kann die wohnungsnah Versorgung der Bürgerinnen und Bürger nachhaltig gesichert werden? Welche Maßnahmen sind zur Sicherung der Nahversorgung (auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs) erforderlich?
- Welche Entwicklungsperspektiven lassen sich für den Einkaufsstandort Essen insgesamt formulieren?
- Wie stellen sich die bestehenden konzeptionellen Bausteine zur Einzelhandelsentwicklung nach einer Überprüfung und Anpassung unter Berücksichtigung aktueller Rahmenbedingungen für die Stadt Essen dar? (Ziele, Standortkonzept, zentrale Versorgungsbereiche, Sortimentsliste, Ansiedlungsregeln, Handlungsempfehlungen)

Wie die gutachterliche Erfahrung mit vergleichbaren Verfahren gezeigt hat, ist es nicht ausreichend, ein gutes Konzept zu erarbeiten, vielmehr muss der Akzeptanz der Ergebnisse und der späteren Umsetzung Raum gegeben werden. Diesem Anspruch wurde bei der Erarbeitung des vorliegenden Masterplans Einzelhandel durch einen breit angelegten Kommunikations- und Beteiligungsprozess Rechnung getragen.

Der Masterplan Einzelhandel für die Stadt Essen gliedert sich in einen Analyse- und einen konzeptionellen Teil.

Im Rahmen der Analyse werden in Kapitel 2 die übergeordneten Zielaussagen aus landesplanerischer und kommunaler Sicht mit ihren Folgerungen für den Masterplan Einzelhandel dargestellt. Im Rahmen der Ausführungen zur Bestandsaufnahme und -analyse in Kapitel 3 wird zunächst die methodische Herangehensweise der einzelnen Analyseschritte erläutert. Anschließend findet eine Darstellung der übergeordneten Rahmenbedingungen der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Essen statt. Dazu gehören Aspekte der Lage, der

---

<sup>1</sup> Vgl. Nds OVG, Beschluss vom 18.11.2013 – AZ 1 LA 43/13, juris Rdnr. 15

verkehrlichen Anbindung und der Bevölkerung ebenso wie eine einzelhandelsrelevante Einordnung Essens und der Region hinsichtlich des Kaufkraftniveaus bzw. des Einzugsgebietes des Essener Einzelhandels. Eckdaten zur angebots- und nachfrageseitigen Einzelhandelssituation in Essen sowie Betrachtungen zu quantitativen Entwicklungsspielräumen runden die gesamtstädtischen Darstellungen ab.

Differenzierte Betrachtungen zur Einzelhandelssituation in den Stadtbezirken werden in Kapitel 4 gegeben.

Der – bezogen auf die künftige Umsetzung des Konzeptes – wichtigste Baustein ist das Kapitel 5. Hier werden die übergeordneten Ziele, die künftige Standortstruktur (mit der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche) und die Definition ergänzender Standorte, die Essener Sortimentsliste und die Steuerungsgrundsätze für künftige Einzelhandelsentwicklungen (bei Veränderungen, Verlagerungen sowie Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben) dargelegt.

## 2 Raumordnerische und rechtliche Rahmenbedingungen

Im Rahmen des Planungssystems in Nordrhein-Westfalen stehen stadtentwicklungsplanerische Entscheidungen einer Gemeinde – insbesondere auch zur Einzelhandelssteuerung – in einem Bezug zu übergeordneten Planungen, auf Landes-, regionaler und kommunaler Ebene.

### 2.1 Landesplanerische Vorgaben

Mit seinen Zielen und Grundsätzen ist der – in seiner aktuellen Fassung am 06.08.2019 in Kraft getretene – Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) das wichtigste Planungsinstrument der Landesplanungsbehörde in Nordrhein-Westfalen. Die Vorgaben der Landesplanung sind bei der Erarbeitung von Regionalplänen, Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie anderen Fachplänen der nachgeordneten Planungsebenen zu beachten. Der LEP NRW beinhaltet

- die raumstrukturellen Zielsetzungen mit den Entwicklungsachsen der Siedlungsräume und den natürlichen Lebensgrundlagen wie Freiraum, Natur, Landschaft, Wald und Wasser;
- die Flächenvorsorge für Wohnbauland, für die Wirtschaft, für Großvorhaben, für Bodenschätze sowie für Freizeit und Erholung;
- die Infrastruktur für Verkehr, Energieversorgung und Entsorgung.

Kapitel 6.5 befasst sich mit vorgezogenen Regelungen zum großflächigen Einzelhandel. Dabei werden die im Raumordnungsgesetz (ROG) festgelegten Grundsätze der Raumordnung zur Daseinsvorsorge und zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel konkretisiert. Vor dem Hintergrund der Einzelhandelssteuerung ist somit hervorzuheben, dass durch die Festlegung der zentralen Orte eine Versorgung der Bevölkerung mit einem ausgewogenen Warenangebot, sozialen, kulturellen und wirtschaftsbezogenen Einrichtungen und Dienstleistungen sowie einem entsprechenden Wohnungsangebot im Sinne des dezentralen Konzentrationsgebotes auf kurzem Wege sichergestellt wird. Die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen trägt dazu bei, dass in allen Landesteilen eine bedarfsorientierte Warenversorgung der Bevölkerung durch eine ausgewogene und breit gefächerte, nach Zentralörtlichkeit differenzierte Einzelhandelsstruktur sichergestellt wird. Die Stadt Essen wird als Oberzentrum eingestuft (LEP NRW Kapitel 2, Abbildung 1).

Der Landesentwicklungsplan gibt in seinem Kapitel 6.5 vor, dass Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) festgesetzt werden können. Darüber hinaus werden klare Vorgaben zur Steuerung des zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandels gemacht, wobei die Landesplanung städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandorten und damit nicht zuletzt den zentralen Versorgungsbereichen den Vorrang einräumt. In Anlage 1 werden zentrenrele-

vante Leitsortimente dargestellt, die stets zu beachten sind und welche die Innenstadtlagen prägen sowie eine hohe Besuchsattraktivität implementieren. Diese Liste ist auf kommunaler Ebene auf Grundlage der örtlichen Situation zu überprüfen und ggf. zu ergänzen.

Folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug zum großflächigen Einzelhandel werden im LEP NRW im Kapitel 6.5 festgelegt:

## 6.5 Großflächiger Einzelhandel

### Ziele und Grundsätze

**6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**  
Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

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

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO 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.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

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

**6.5-3 Ziel Beeinträchtungsverbot**

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

**6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche**

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der dazu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

#### **6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente**

Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

#### **6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente**

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.

#### **6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel**

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 (3) BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Schutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

#### **6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomeration**

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

#### **6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte**

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

#### **6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO**

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO sind, soweit von § 12 (3a) S.1 BauGB kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.

#### **Anlage 1 (Leitsortimente)**

- Papier / Bürobedarf / Schreibwaren,
- Bücher,

- Bekleidung, Wäsche,
- Schuhe, Lederwaren,
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel,
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik,
- Spielwaren,
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte),
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto, ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten),  
und
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant),
- Gesundheits- und Körperpflegemittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

Die konzeptionellen Bausteine des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Essen (siehe dazu Kapitel 5) berücksichtigen die landesplanerischen Vorgaben.

## 2.2 Regionalplanerische Vorgaben

### 2.2.1 Regionaler Flächennutzungsplan / Regionalplan Ruhr

Innerhalb der „Städteregion Ruhr 2030“ haben die sechs Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen den ersten Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) aufgestellt, der am 3. Mai 2010 wirksam geworden ist. Im Regionalen Flächennutzungsplan werden die beiden Planungsebenen des Regionalplans und des Flächennutzungsplans gebündelt. Der Stadt Essen kommt dabei die Funktion als Geschäftsstelle zu.

„Eine zentrale Aufgabe des RFNPs ist die bedarfsgerechte Koordination und Steuerung der Wohnbau- und Wirtschaftsflächenentwicklung. Im dicht besiedelten Ballungsraum sind darüber hinaus der Erhalt und die Entwicklung eines zusammenhängenden Freiraumsystems weitere grundlegende Aufgaben. [...]“

Durch die Neuordnung der Regionalplanungskompetenzen im Ruhrgebiet stellt der Regionalverband Ruhr (RVR) gegenwärtig einen neuen, einheitlichen Regionalplan für die Metropole Ruhr auf, der auch das Plangebiet des RFNPs umfasst.

Mit Beschlussfassung des neuen Regionalplans Ruhr wird der regionalplanerische Teil des RFNP entfallen, der flächennutzungsplanerische Teil wird als Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP) der sechs Städte fortbestehen. Der Beschluss der sechs Räte darüber macht den Willen zur Fortsetzung der vor einigen Jahren begonnenen regionalen Kooperation in der Städteregion Ruhr deutlich. Der RFNP / GFNP ist beispielgebend für die regionale Kooperation in der Städteregion Ruhr.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Quelle: [https://www.essen.de/leben/planen\\_bauen\\_und\\_wohnen/essen\\_plant\\_und\\_baut/\\_landes\\_und\\_regionalplanung\\_1.de.html](https://www.essen.de/leben/planen_bauen_und_wohnen/essen_plant_und_baut/_landes_und_regionalplanung_1.de.html)

Der **Flächennutzungsplan (RFNP)**<sup>3</sup> stellt für das Essener Stadtgebiet die verschiedenen Bauflächen nach Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 1 BauNVO dar, dazu gehören:

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen

Die Entwickelbarkeit von Standorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe beruht auf den Festsetzungen zu den Baugebieten (§§ 2-11 BauNVO). Besondere Festsetzungen hinsichtlich der Einzelhandelssteuerung im RFNP stellen die Sondergebiete mit spezifischen Zweckbestimmungen dar (z. B. großflächiger Einzelhandel oder großflächiger Einzelhandel Bau-/Gartenmarkt).

Die Ausweisung bzw. Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist ggf. im Rahmen einer Fortschreibung im RFNP/Regionalplan zu überprüfen.

Der derzeit gültige RFNP vom 03.05.2010 enthält in seinem aktuellen Textteil im Abschnitt 3.4 „Zentren und Einzelhandel“ folgende Grundsätze:

**Grundsatz 14: Schutz der Zentren**

Die städtischen Zentren sollen in ihrer Funktion geschützt sowie in ihrer Unverwechselbarkeit erhalten und gestärkt werden.

**Grundsatz 15: Nahversorgung**

Die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen soll sichergestellt werden.

**Grundsatz 16: Planungsrechtliche Sicherung zentraler Versorgungsbereiche**

Die Kommunen sollen von den planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche aktiv Gebrauch machen.

**Grundsatz 17: Informationsaustausch über einzelhandelsrelevante Entwicklungen**

Die Städte der Planungsgemeinschaft streben einen regelmäßigen Informationsaustausch über einzelhandelsrelevante Entwicklungen in der Region und die Herbeiführung einer abgestimmten Vorgehensweise hierzu an.

## 2.2.2 Regionalplan Ruhr (Entwurf)

Der Regionalplan Ruhr berücksichtigt als einheitlicher, flächendeckender und fachübergreifender Plan veränderte Rahmenbedingungen der Raumentwicklung wie den demographischen Wandel, den Struktur- und Klimawandel sowie die Chancengleichheit.

Der Regionalplan Ruhr erstreckt sich räumlich über das Verbandsgebiet des Regionalverbands Ruhr.<sup>4</sup> Zum Verbandsgebiet gehören die kreisfreien Städte Bochum, Bottrop,

<sup>3</sup> siehe dazu: [https://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/shared/datei\\_download.php?uid=4aa42538c28d8988b657d221b46f725a](https://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/shared/datei_download.php?uid=4aa42538c28d8988b657d221b46f725a)

<sup>4</sup> siehe dazu: <https://www.rvr.ruhr/themen/staatliche-regionalplanung/regionalplan-ruhr/>



Dortmund, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Hagen, Hamm, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen sowie die Kreise Recklinghausen, Unna, Wesel und der Ennepe-Ruhr-Kreis.

Seit dem 21.10.2009 ist der Regionalverband Ruhr (RVR) für die Regionalplanung verantwortlich. Die Verbandsversammlung ist regionaler Planungsträger und die Geschäftsführerin/der Geschäftsführer des RVR ist die zuständige Regionalplanungsbehörde. Mit der Aufstellung des Regionalplans Ruhr für die gesamte Metropole Ruhr werden die für das Verbandsgebiet geltenden Regionalpläne der Bezirksregierungen in Arnsberg, Düsseldorf und Münster und der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Städtegemeinschaft Ruhr abgelöst. Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr (RVR) hatte am 06.07.2018 beschlossen, den Regionalplan Ruhr zu erarbeiten und die Öffentlichkeit sowie die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen zu beteiligen.

Der Entwurf des Regionalplans Ruhr (Stand: 04/2018) befand sich bis zum 29.02.2020 in einem ersten formellen Beteiligungsverfahren. Mit Beschluss vom 17.12.2021 hat die Verbandsversammlung die Regionalplanungsbehörde beauftragt, eine zweite Beteiligung zum Regionalplan Ruhr durchzuführen. Aufgrund eines Urteils des Oberverwaltungsgerichts zum Kiesabbau wird ein drittes Beteiligungsverfahren notwendig. Ein Zeitplan für das weitere Verfahren bis zur Bekanntmachung des Regionalplans ist zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Essen (26.10.2022) nicht bekannt.

Der Entwurf des Regionalplans Ruhr greift die Ziele und Grundsätze zur Raumentwicklung in Nordrhein-Westfalen aus dem LEP NRW auf. Er sieht in seinen „in Aufstellung befindliche Zielen“ u. a. vor, dass kommunale Einzelhandelskonzepte (wie der Masterplan Einzelhandel) als Grundlage für die bauleitplanerische Steuerung von Standorten für den Einzelhandel herangezogen werden und ein Regionales Einzelhandelskonzept den Rahmen für den Erhalt und die Entwicklung einer interkommunal ausgewogene Einzelhandelsstruktur bietet.

Der Entwurf des Regionalplans Ruhr (Stand 07/2021) enthält in seinem Textteil im Abschnitt 1.9 „Großflächiger Einzelhandel“ folgende Grundsätze, die die Ziele und Grundsätze des LEP NRW konkretisieren:

#### **1.9-1 Grundsatz Einzelhandelskonzepte**

Die bauleitplanerische Steuerung von Standorten für den Einzelhandel, insbesondere die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten oder die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, soll auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte als Teil einer nachhaltigen städtebaulichen Gesamtplanung erfolgen. Wesentliches Element kommunaler Einzelhandelskonzepte ist die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen sowie die Erarbeitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste. Die zentralen Versorgungsbereiche sollen zudem im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Bei der bauleitplanerischen Steuerung von Standorten für den Einzelhandel soll, möglichst im Rahmen eines Regionalen Einzelhandelskonzepts, eine interkommunal ausgewogene Einzelhandelsstruktur erhalten bzw. entwickelt werden. Kommunale und Regionale Einzelhandelskonzepte sollen im Rahmen von Planungen und Maßnahmen in die Abwägung eingestellt werden.

### 1.9-2 Grundsatz Anbindung an den ÖPNV

Die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten oder die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO soll an Standorten erfolgen, die an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen sind oder zeitnah angeschlossen werden können. Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, die aufgrund des Umfangs ihrer Verkaufsflächen oder der Art ihrer Sortimente ein besonders hohes Besucheraufkommen erwarten lassen, sollen an Standorten geplant werden, die an den öffentlichen Schienenpersonennahverkehr angebunden sind oder zeitnah angeschlossen werden können.

## 2.3 Regionales Einzelhandelskonzept "Westliches Ruhrgebiet und Düsseldorf"

Am 19. Juli 2004 unterschrieben die Städte Duisburg, Düsseldorf, Essen, Mülheim und Oberhausen (unter Vorbehalt) und der Kreis Wesel, die kreisangehörigen Gemeinden vertretend, die regionale Vereinbarung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes „Westliches Ruhrgebiet und Düsseldorf“.<sup>5</sup> Diese freiwillige Selbstverpflichtung wurde in den Wochen vorher durch Ratsbeschlüsse aller beteiligten Gemeinden und Städte positiv entschieden. Daneben unterzeichneten die Industrie- und Handelskammern die regionale Vereinbarung. Aktiv begleitet wurde die Kooperation durch die Bezirksregierung Düsseldorf. Als Grundlage für die Kooperation dient ein Gutachten, dessen Endfassung im April 2004<sup>6</sup> vorgelegt wurde.

Die Beteiligten wollen durch die freiwillige Kooperation eine abgestimmte Entwicklung der regionalen Einzelhandelsentwicklung erreichen sowie lebendige, attraktive Innenstädte und eine funktionierende Nahversorgung sichern. Zudem soll der ruinöse interkommunale Wettbewerb verhindert werden.

Wichtig für die Investoren sind dabei die Ziele der Planungssicherheit sowie der Beschleunigung und Vereinfachung der Verfahren.

Die Gutachter legten ihre Empfehlungen für das Einzelhandelskonzept in Form von sechs Strategiebausteinen vor. Dazu zählen:

- eine regional einheitliche Sortimentsliste als Basis des Konzeptes.
- konkrete Standorte je Gemeinde mit Standortprofilen.
- interkommunale Potenzialräume für die nicht zentrenrelevanten Sortimente (ohne Möbel), welche den regionalen Charakter des Konzeptes unterstreichen.
- Empfehlungen für die Durchführung der Moderationsverfahren, welche auf der regionalen Konsens- und Kooperationsbereitschaft basieren. Die ausgehandelten, regionalverträglichen Resultate werden ein wesentlicher Input für die sich anschließenden förmlichen Verfahren sein.

<sup>5</sup> siehe dazu: <https://www.brd.nrw.de/themen/planen-bauen/regionalentwicklung/regionales-einzelhandelskonzept-westliches-ruhrgebiet-und>

<sup>6</sup> Arbeitsgemeinschaft Junker + Kruse / Dr. Donato Acocella: Regionales Einzelhandelskonzept für das Westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf, Dortmund / Lörrach, 2004

- Möglichkeiten zur Festsetzung und Begrenzung der stets wichtiger werdenden sog. Randsortimente z. B. in den Garten- und Baumärkten. Gerade die Randsortimente können relevante Nachfrageverschiebungen zulasten des klassischen Innenstadtsortimentes verursachen.

Das Regionale Einzelhandelskonzept "Westliches Ruhrgebiet und Düsseldorf" wird nicht durch ein aktives Gremium verfolgt, so dass bislang auch keine Fortschreibung stattgefunden hat.

## 2.4 Einzelhandelserlass NRW 2021

Mit seinen Hinweisen und Empfehlungen sowie den Definitions- und Interpretationshilfen einerseits, aber auch mit den zahlreichen Verweisen zu aktuellen obergerichtlichen und höchstrichterlichen Entscheidungen ist der am 31. Dezember 2021 in Kraft gesetzte Einzelhandelserlass des Landes NRW<sup>7</sup> ein wichtiges Instrument für die Kommunen im Land. Denn ihnen kommt primär die Aufgabe zu, die Einzelhandelsentwicklung so zu steuern, dass ihre Zentrenstruktur und Nahversorgungssituationen nicht nur nicht geschwächt, sondern idealerweise gestärkt bzw. weiterentwickelt werden. Aber auch Betreiber und Grundstückseigentümer, Investoren und Projektentwickler können von dem neuen Einzelhandelserlass profitieren, bietet er mit seinem umfassenden Ansatz einen höchstmöglichen Grad an Planungs- und Investitionssicherheit. Nicht zuletzt soll der Einzelhandelserlass für die in diesem Zusammenhang tätigen Behörden, Verbände und Institutionen eine aktuelle und sachgerechte Beurteilungsgrundlage für die Vielzahl der möglichen Fragestellungen dienen.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept beachtet die relevanten Hinweise und Empfehlungen des neuen Einzelhandelserlasses NRW.

---

<sup>7</sup> Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW, Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021).

## 3 Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends der Einzelhandelsentwicklung

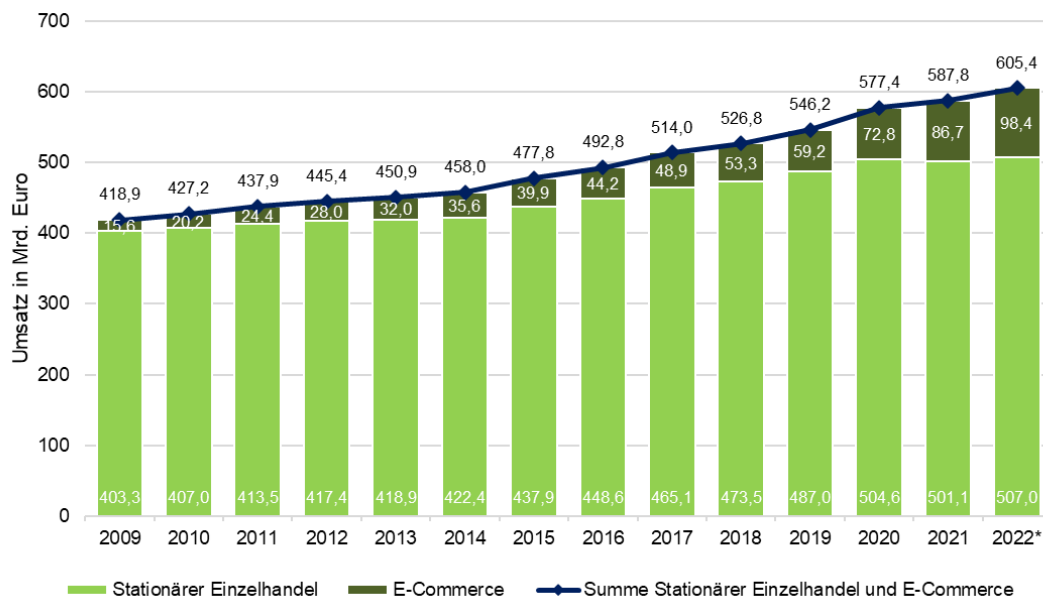
Der Einzelhandel unterliegt seit jeher einem ständigen Wandel. Neben allgemeinen betriebstypischen Entwicklungen zeigt sich eine enorme Dynamik aufgrund eines Strukturwandels im Einzelhandel, welcher durch die Digitalisierung und den Onlinehandel hervorgerufen wird. In jüngster Zeit treffen zudem die Auswirkungen der Maßnahmen zur Eindämmung der **Corona-Pandemie** den stationären Einzelhandel teilweise enorm und stellen ihn vor zusätzliche Herausforderungen.

Nachfolgend werden wesentliche **Entwicklungen** und **Trends**, welche zugleich einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Entwicklung der städtischen Zentren und der räumlichen Einzelhandelsstruktur haben, skizziert.

### Standort- und Strukturentwicklungen im stationären Einzelhandel

- Zwischen den Jahren 2010 und 2018 stieg die Gesamtzahl der **Verkaufsfläche** in Deutschland von rund 122 Mio. um ca. 3 % auf rund 125 Mio. m<sup>2</sup> an. Die jährlichen Zuwachsraten sind in den letzten Jahren jedoch gesunken und von 2018 auf 2019 stagniert.

Abbildung 1: Umsatzentwicklung im Einzelhandel (2009 bis 2020)

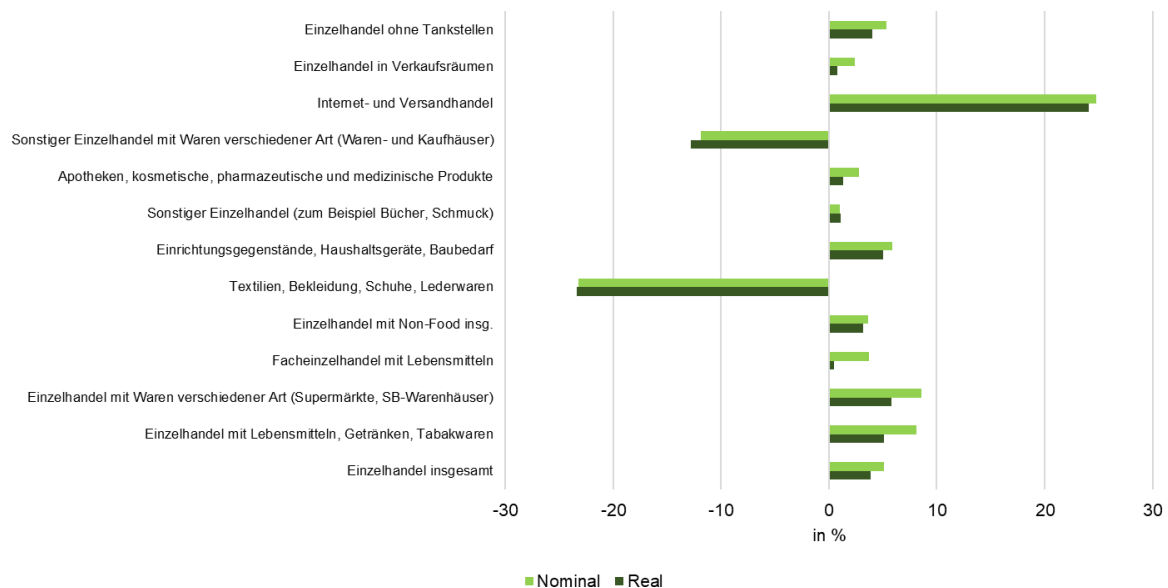


Quelle: Darstellung Junker + Kruse, Grundlage: Statistisches Bundesamt; Handelsverband Deutschland; Umsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland in den Jahren 2009 bis 2022 (Einzelhandelsumsatz im engeren Sinne = Einzelhandel ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken; 2022\* = Hochrechnung); Abruf unter [www.statista.de](http://www.statista.de) (Zugriff: 04/2022) und HDE Online-Monitor 2021, IFH Köln 2021/22; S. 2 (mit Hochrechnung für 2021 und 2022)

- Der **Umsatz** im Einzelhandel konnte sich nach der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 erholen. Nach einem zwischenzeitlich rückläufigen Gesamtumsatz von rund 419 Mrd. Euro im Jahr 2009, wird im Jahr 2022 ein Gesamtumsatz von rund 605 Mrd. Euro im deutschen Einzelhandel erzielt, was einem Zuwachs von rund 45 % entspricht. Infolge der Corona-Pandemie kam es zeitweise zu massiven Umsatzrückgängen im

stationären Einzelhandel, wodurch verschiedene Prognosen davon ausgegangen waren, dass die Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr stagniert bzw. leicht unter dem Vorjahresniveau liegen wird.<sup>8</sup> Dabei kam es 2020 trotz der Lockdowns im stationären Einzelhandel im Vergleich zum Vorjahr zu einem **Umsatzzuwachs** von 487 auf rund 505 Mrd. Euro, was einer Steigerung von rund +4 % entspricht. Im Folgejahr 2021 zeigt sich dagegen ein Rückgang im stationären Einzelhandel auf rund 501 Mrd. Euro. Im Zuge der Hochrechnung zeigt sich für das Jahr 2022 mit der Lockerung der Corona-Maßnahmen eine Steigerung des Umsatzes des stationären Einzelhandels auf rund 507 Mrd. Euro. Eine stetige, enorme Umsatzzunahme weist dagegen der Onlinehandel auf. Während der Umsatz im Jahr 2019 noch bei rund 59 Mrd. Euro lag, beläuft er sich 2022 voraussichtlich auf rund 98 Mrd. Euro, was einer Zunahme um 66 % entspricht. Es wird angenommen, dass nicht zuletzt auch aufgrund des starken Wachstums im Onlinesektor die Umsätze im Einzelhandel i. e. S. (stationär und E-Commerce) (zumindest nominal) weiterhin steigen.

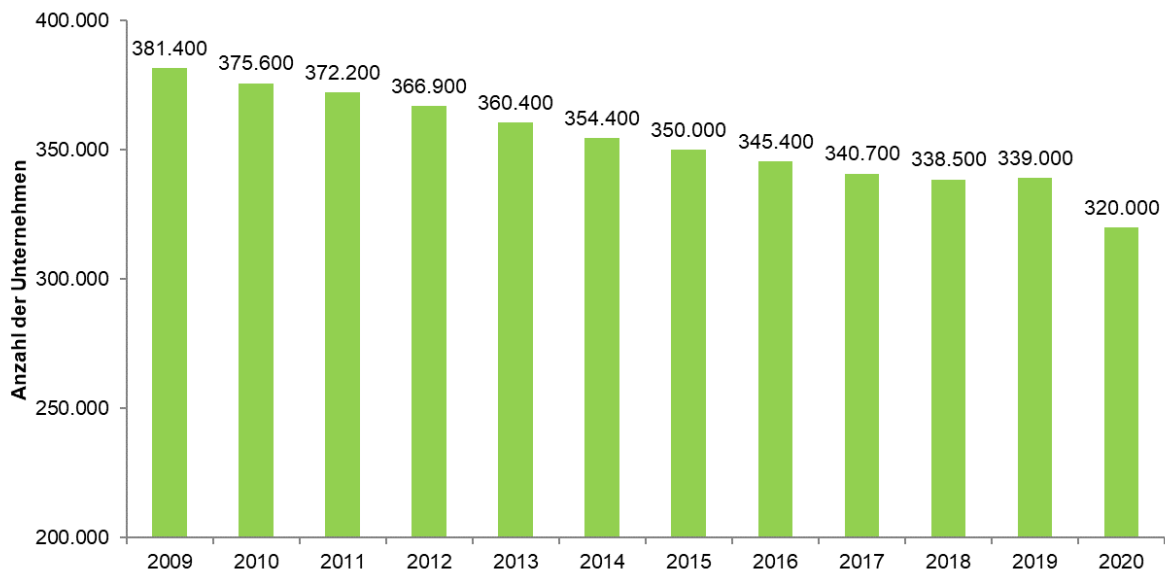
**Abbildung 2: Umsatzentwicklung im Einzelhandel nach Branchen 2020 gegenüber dem Vorjahr**



Quelle: Darstellung Junker + Kruse, Grundlage: Statistisches Bundesamt, Umsatzentwicklung im Einzelhandel in Deutschland nach Branchen im Jahr 2020 (gegenüber dem Vorjahr); Abruf unter <https://de.statista.com> (Zugriff: 04/2021)

- Dabei gibt es allerdings große Unterschiede in den einzelnen **Warengruppen**. Während 2020 in den innerstädtischen Leitbranchen Bekleidung, Schuhe / Lederwaren aber auch Uhren / Schmuck enorme Umsatzeinbußen von bis zu -20 % gegenüber dem Vorjahr verzeichnet werden, erzielen u. a. der Lebensmitteleinzelhandel und der Bau- und Gartenbedarf Umsatzzuwächse. Größter Gewinner der Krise ist gleichwohl der Internet- und Versandhandel.

<sup>8</sup> Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE); Herbstpressekonferenz 22. September 2020; Abruf unter <https://einzelhandel.de/presse/pressekonferenzen/12921-hde-herbstpk-2020> (Zugriff: 09/2020); Hahn Gruppe; 15. Retail Real Estate Report Germany 2020/2021; Bergisch-Gladbach

**Abbildung 3: Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel 2009 bis 2020**

Quelle: Darstellung Junker + Kruse, Grundlage: Statistisches Bundesamt, Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 2002 bis 2020; Abruf unter [www.statista.de](http://www.statista.de) (Zugriff: 04/2022)

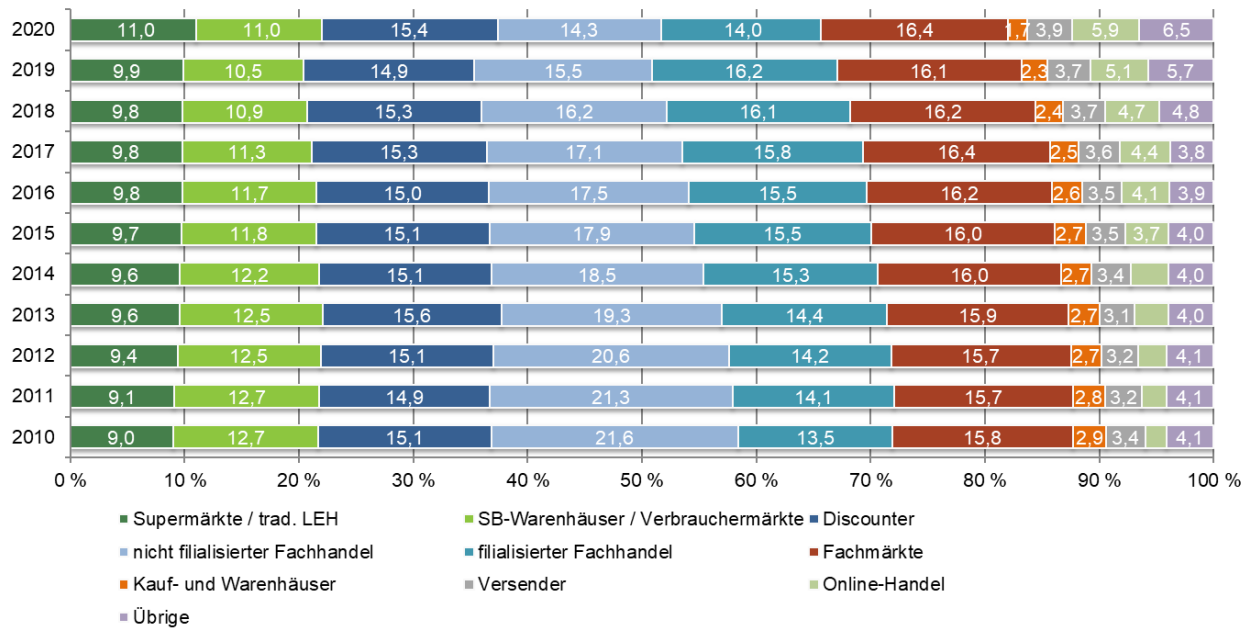
- Gleichzeitig ist die **Anzahl der Einzelhandelsbetriebe** weiter rückläufig. Zwischen 2010 und 2019 sank die Zahl der Unternehmen im Einzelhandel von rund 375.600 um etwa 10 % auf rund 339.000<sup>9</sup>. Die IFH Köln GmbH prognostiziert bis 2023 rund 80.000 Schließungen im stationären Einzelhandel infolge der Corona-Pandemie<sup>10</sup>. Erste Unternehmen haben bereits Insolvenzverfahren eingeleitet, darunter die Warenhauskette Galeria Karstadt Kaufhof sowie bekannte Bekleidungsfilialisten wie Bonita, Esprit, Gina Tricot, Hallhuber und Promod. Im Jahre 2020 lag die Anzahl der Unternehmen in Einzelhandel nur noch bei rund 320.000.
- Diese gegenläufigen Entwicklungen (von Umsatz und Anzahl der Betriebe) sind Merkmale einer fortschreitenden **Konzentrationstendenz** im Einzelhandel: Insbesondere (zumeist großflächige) Fachmärkte, Discounter und Filialisten expandieren weiterhin deutlich. In der Folge steigt der Druck vor allem auf inhabergeführte sowie filialisierte Fachgeschäfte und Kauf- und Warenhäuser. Insbesondere der inhabergeführte Einzelhandel leidet, neben Umsatzeinbußen aufgrund eines erhöhten Wettbewerbsdrucks, auch teilweise unter Nachfolgeproblemen im Zuge des Generationenwechsels. Während der nicht filialisierte Fachhandel im Jahr 2010 noch einen Marktanteil von 21,6 % einnahm, lag dieser 2020 nur noch bei 14,3 %<sup>11</sup>. Supermärkte und Discounter, Fachmärkte und der filialisierte Non-Food-Einzelhandel konnten ihre Marktposition hingegen weitgehend behaupten.

<sup>9</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt; Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 2002 bis 2020; Abruf unter [www.statista.de](http://www.statista.de) (Zugriff: 04/2022)

<sup>10</sup> Quelle: IFH Köln GmbH, Der Coronaturbo: Geschäftsaufgaben und Onlinewachstum im Zeitraffer. Abruf unter <https://www.ifhkoeln.de/der-coronaturbo-geschaeftsaufgaben-und-onlinewachstum-im-zeitraffer/> (Zugriff: 11/2021)

<sup>11</sup> Quelle: IFH Köln, Einzelhandelsumsatz in Deutschland nach Vertriebsformen in den Jahren 2000 bis 2020; Abruf unter [www.statista.de](http://www.statista.de) (Zugriff: 04/2022)

**Abbildung 4: Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel 2010 bis 2020**



Quelle: Darstellung Junker + Kruse, Grundlage: IfH Köln, Einzelhandelsumsatz in Deutschland nach Vertriebsformen in den Jahren 2000 bis 2020; Abruf unter [www.statista.de](http://www.statista.de) (Zugriff: 04/2022)

- Die Zahl der **Einkaufszentren** ist weiterhin – wenn auch langsamer – gestiegen. Waren es im Jahr 2010 noch 428 Center mit einer Gesamtfläche von 13,5 Mio. m<sup>2</sup>, existierten im Jahr 2021 schon 493 mit einer Gesamtfläche von 15,9 Mio. m<sup>2</sup>.<sup>12</sup> Dabei stehen neue Konzepte von Centern und neu entstehende Flächen dem Revitalisierungsbedarf von in die Jahre gekommenen Centern gegenüber. Hier sind es vor allem die „kleineren“ Passagen und Einkaufszentren, die mindergenutzte Flächen, Leerstände, Gestaltungsmängel und Investitionsstaus aufweisen und einen städtebaulichen Missstand in einzelnen städtischen Zentren darstellen.
- In den 1980er und 1990er Jahren waren es vor allem „klassische“ Fachmärkte, Lebensmittelanbieter und Einkaufszentren, die durch Neuentwicklungen an peripheren Standorten für eine räumliche Angebotsverschiebung an Pkw-kundenorientierte Standorte mit hoher Flächenverfügbarkeit (sog. sekundäre Standortnetz) sorgten und so mit den Angeboten in den Zentren in Konkurrenz traten. Wenngleich diesem Entwicklungstrend durch planerische Steuerung deutlich entgegengewirkt werden konnte, stehen häufig noch Standorte ohne Bezug zu gewachsenen städtebaulichen Zentren im Fokus der Betreiber und Projektentwickler. Neben den Lebensmitteldiscountern mit ihren wechselnden **Aktionswaren** (auch in zentrenrelevanten Warengruppen wie Unterhaltungselektronik und Bekleidung) weisen auch Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten (wie beispielsweise Möbelfachmärkte) umfangreiche zentrenrelevante **Randsortimentsangebote** (z. B. Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren) auf, die den Wettbewerbsdruck auf Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen erhöhen.  
Auch für **Factory Outlet Center** entstehen deutschlandweit immer mehr Standorte.

<sup>12</sup> Quelle: EHI Retail Institute e. V., EHI Shopping-Center Report 2021, S. 28, Köln

Diese konzentrierten Ansammlungen von Fabrikverkaufsläden zum Vertrieb von spezifischen Waren aus eigener Produktion an peripheren, verkehrsorientierten Standorten weisen in der Regel weitreichende Einzugsbereiche und einen Angebotsschwerpunkt im Bereich Bekleidung und Schuhe auf.

- Auf der anderen Seite positionieren sich einige – üblicherweise großflächige – Anbieter auch mit **kleineren Betriebskonzepten** in vorzugsweise (hoch)verdichteten integrierten, zentralen Lagen. Dazu gehören Lebensmittelanbieter, aber auch Möbel- oder Baumärkte sowie Spielwaren- oder Sportfachmärkte. Andere Betreiber ziehen sich aus bestehenden Flächen zurück, wie beispielsweise Elektronikfachmärkte oder auch Warenhäuser (Umwandlung bisheriger Verkaufsfläche in Lagerfläche, Untervermietung, Gastronomienutzung o. Ä.).
- Mit sich verändernden Betriebsformen und Konzepten treten auch „**neue**“ **Kundenmagnete** auf den Markt. Dazu gehören beispielsweise ausländische Konzerne, wie Primark, die mit großen Flächen städtische Zentren und Einkaufszentren prägen. Sie tragen zu einer deutlichen Erhöhung der Kundenfrequenz am Standort bei und beeinflussen das Qualitätsniveau. Da sie aber nicht ausschließlich zusätzliche Kaufkraft an den Standort ziehen, sondern ihren Umsatz auch aus Umsatzumverteilungen generieren, sind Auswirkungen auf umliegende Anbieter und in der Regel auch auf andere Zentren nicht auszuschließen.

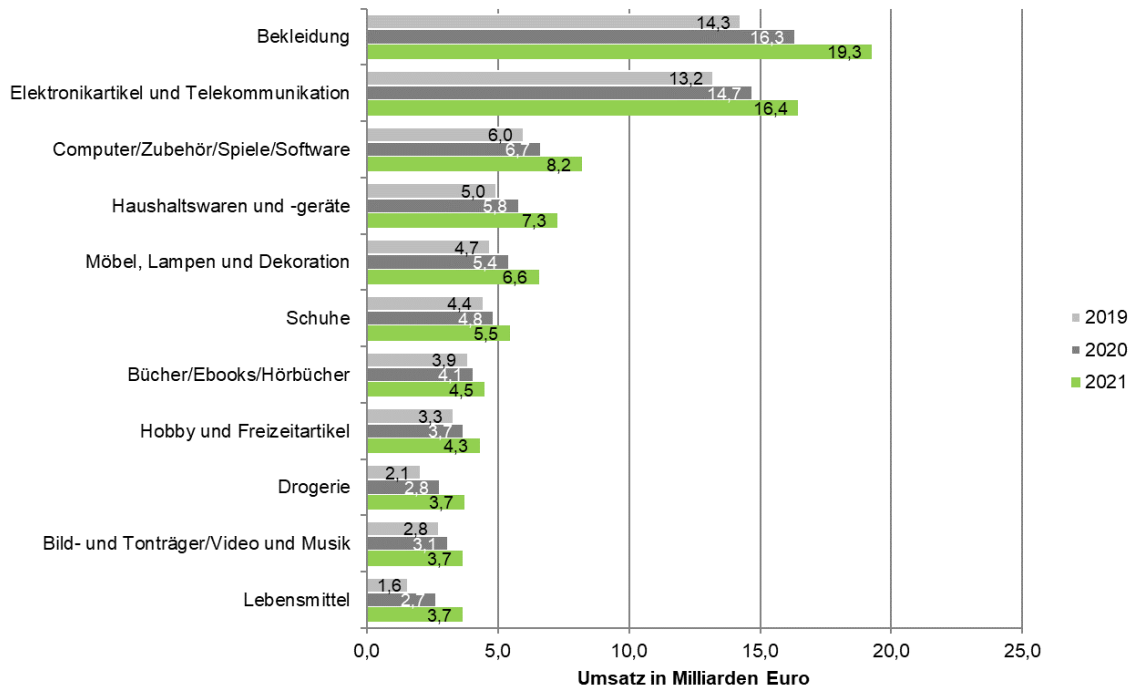
### Steigender Wettbewerbsdruck durch E-Commerce<sup>13</sup>/ Onlinehandel

- Im Zuge des Strukturwandels im Einzelhandel gewinnen „neue“ Vertriebs- und Absatzwege zunehmend an Bedeutung und stellen den stationären Einzelhandel vor besondere Herausforderungen. Dazu gehört vor allem der **Onlinehandel**, der durch Vorteile, wie oftmals günstigere Preise, die direkte Vergleichbarkeit von Angeboten, die unmittelbare Verfügbarkeit von Testberichten und/oder Kundenbewertungen, keine Bindung an Ladenöffnungszeiten und/oder die Lieferung der bestellten Produkte ins Haus, besonders hervortritt. In der Folge weist dieser Vertriebsweg bundesweit stetig zunehmende Marktanteile auf, die durch die Corona-Pandemie noch einmal deutlich gewachsen sind: Der im Onlinehandel erzielte Einzelhandelsumsatz wuchs von rund 1 Mrd. Euro im Jahr 2000 auf rund 59 Mrd. Euro im Jahr 2019 an. Bedingt durch die mit der Corona-Pandemie einhergehenden Einschränkungen des stationären Einzelhandels (=Lockdown) konnte der Einzelhandelsumsatz im Onlinehandel im Jahr 2021 sogar auf rund 86,7 Mrd. Euro ansteigen; für das Jahr 2022 wird ein Anstieg auf rund 98,4 Mrd. Euro prognostiziert.<sup>14</sup> Gemessen an den insgesamt im Einzelhandel erzielten Umsätzen entspricht dieser Wert 2021 einem relativen Umsatzanteil von rund 15 % (Prognose 2022: rund 16 %).

<sup>13</sup> „Ein Unternehmen betreibt E-Commerce, wenn es rechtsverbindliche Ein- oder Verkäufe über Websites oder automatisierten Datenaustausch (EDI) tätigt. Bezahlung und Auslieferung der Bestellungen müssen bei E-Commerce nicht im Bestellvorgang integriert sein.“ Definition des Statistischen Bundesamtes; Abruf unter [www.destatis.de](http://www.destatis.de) (Zugriff: 03/2020)

<sup>14</sup> Quelle: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V.: E-Commerce-Umsatz mit Waren in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2022; Abruf unter [www.statista.de](http://www.statista.de) (Zugriff: 04/2022)



**Abbildung 5: Online-Umsätze von ausgewählten Warengruppen 2019, 2020 und 2021**

Quelle: Darstellung Junker + Kruse, Grundlage: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V.: Warengruppen im Online-Handel nach dem Umsatz in Deutschland in den Jahren 2019 bis 2021; Abruf unter [www.statista.de](http://www.statista.de) (Zugriff: 04/2022)

Wesentlichen Anteil an der Umsatzentwicklung haben die üblicherweise als zentrenrelevant eingestuft Sortimente aus dem Bereich Bekleidung mit rund 19 Mrd. Euro im Jahr 2021, gefolgt von Sortimenten aus dem Elektronikbereich mit 16,4 Mrd. Euro (vgl. Abbildung 5). Es zeigt sich, dass während der Corona-Pandemie in all diesen Warengruppen zusätzliche Umsatzzuwächse im Onlinehandel generiert wurden.

Eine prägende Entwicklung sind die sogenannten Multi-Channel-Konzepte. Dabei erfolgt eine Verknüpfung von verschiedenen Handelsformaten, etwa von stationärem Einzelhandel und E-Commerce, d. h. der stationäre Handel geht online oder ein bisher nur online agierender Händler geht ins stationäre Geschäft. Ziel ist es, durch eine Verbindung unterschiedlicher Kanäle ein breites Kundenspektrum zu erreichen. Der Kunde hat bei diesem Konzept beispielsweise die Möglichkeit, sich im stationären Einzelhandel über ein bestimmtes Produkt zu informieren, um es daraufhin im Online-Shop käuflich zu erwerben oder ein online erworbenes Produkt im stationären Handel umzutauschen oder zurückzugeben.

### Spezifische Entwicklungstrends in der Nahversorgung

Im Bereich der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren zeigen sich spezifische Entwicklungen:

- Auf der einen Seite beleben **neue Handelsformate** den Markt; dazu gehören kleinere Formate von Lebensmittelanbietern in gut frequentierten städtischen Zentren oder Bringdienste – gekoppelt mit dem Onlinehandel.
- Auf der anderen Seite steigen – vorzugsweise außerhalb zentraler Lagen – die **Marktzutrittsgrößen** bzw. werden entsprechend von Investoren und Betreibern nachgefragt. Größere Märkte generieren einen größeren – in der Regel über die reine Nahversorgung hinausgehenden – Einzugsbereich. Dies impliziert eine Veränderung der Versorgungsnetzstruktur aufgrund wettbewerblicher bzw. städtebaulicher Auswirkungen. Es findet eine Netzausdünnung zu Lasten der fußläufigen Erreichbarkeit statt, die Qualität der wohnungsnahen Grundversorgung kann nicht mehr aufrechterhalten werden bzw. die Funktion „kleinerer“ Zentren in denen Lebensmittelanbieter einen wichtigen, funktionstragenden Anker darstellen, wird beeinträchtigt.
- Onlinehandel oder Bringdienste können diese entstehenden Lücken nur sehr eingeschränkt schließen, da es vor dem Hintergrund der Erhaltung der Zentren nicht allein um die Versorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren geht, sondern auch um Synergien mit anderen Funktionen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie).

#### **Folgende, durch die Corona-Pandemie ausgelöste oder verstärkte Trends im Einzelhandel lassen sich bereits beobachten:**

- Es gibt zunehmend Online-Plattformen auf **lokaler / regionaler Ebene**. Diese aufgebauten lokalen / regionalen Online-Plattformen werden diesen Absatzweg dem inhabergeführten Einzelhandel „näherbringen“.
- Insgesamt wird die **Verknüpfung** von stationärem Einzelhandel und Onlinehandel zunehmen. Dadurch werden Multi-Channel-Konzepte für den stationären Einzelhandel wichtiger denn je.
- Die **Bedeutung und Wertschätzung** sowohl des stationären Einzelhandels – über die einfache Versorgung mit Gütern hinaus – als auch der Innenstädte bzw. Zentren als Treff-/Einkaufs-/Lebensmittelpunkte wird zunehmen. Das bestätigt eine Umfrage des Unternehmens Bonial zum Einfluss von Corona auf das Kaufverhalten und die Entwicklung des innerstädtischen Handels. Demnach kaufen mehr als 40 % der Befragten nun häufiger im lokalen Einzelhandel als vor der Corona-Pandemie und knapp 90 % der Befragten ist eine lebendige Innenstadt wichtig.<sup>15</sup>

#### **Konsequenzen der Entwicklungen für die räumliche Planung**

Die aufgeführten strukturellen und räumlichen Angebotsverschiebungen in Verbindung mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie stellen die räumliche Planung im Allgemeinen sowie in der Stadt Essen im Besonderen weiterhin vor große Herausforderungen:

- Die **Nachfrage nach Standorten außerhalb von Zentren oder in peripheren Lagen im Randbereich der Zentren** hält nach wie vor an. Angesichts steigender

---

<sup>15</sup> Quelle: Bonial International GmbH; Exklusive Umfrage: 90 Prozent der Deutschen ist eine lebendige Innenstadt wichtig; Abruf unter <https://www.bonial.com/de/pressemitteilungen/exklusive-umfrage/> (Zugriff: 09/2020)

Flächenansprüche vieler Betriebskonzepte passen diese vermeintlich nicht in vorhandene, gewachsene Siedlungsstrukturen. Die überwiegend dichten, kleinteiligen und manchmal auch historischen oder denkmalgeschützten Bebauungsstrukturen in städtischen Zentren können die Flächenansprüche heutiger Betriebsformen nur bedingt bzw. nur mit erheblichen Eingriffen (Umbaumaßnahmen wie Zusammenlegungen, Erweiterungen, Umnutzungen etc.) erfüllen.

- Durch überdimensionierte Einzelhandelsbausteine sowohl innerhalb und vor allem auch außerhalb der Zentren droht weiterhin eine **zunehmende Standortkonkurrenz**. Dabei sind es speziell die zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Warenangebote, die für die Funktionsfähigkeit der städtischen Zentren Beeinträchtigungen mit sich bringen können. Eine besondere Bedeutung kommt dabei den Randsortimenten großflächiger Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in dezentralen Lagen zu (z. B. Möbelanbieter).
- Aufgrund eines Rückgangs der Betriebszahlen sowie einer sinkenden Angebotsbreite und -qualität des Einzelhandels droht ein **Funktionsverlust gewachsener Zentren**, der aufgrund der bestehenden Multifunktionalität nicht nur den Einzelhandel betrifft. Das kann sich durch uniforme und zumeist kurzlebige Geschäftstypen manifestieren. Besonders kleinere Zentren sind einem Wettbewerbsdruck durch hybride Angebotsformen an Konkurrenzstandorten, vor allem auch außerhalb der Zentren, ausgesetzt. Die (Folge-) Nutzung von Leerständen und entstehende Brachflächen stellen immer wieder eine besondere Herausforderung dar, ebenso wie die sinkende Individualisierung des Einzelhandels und damit letztlich auch der Individualität der Städte.
- Wachsende Betriebsgrößen, Konzentrationstendenzen und in Teilen auch eine zunehmende Bedeutung des Onlinehandels auf der einen Seite sowie Angebotsverschiebungen an nicht integrierte Standorte auf der anderen Seite bewirken vor allem im Lebensmitteleinzelhandel sowie auch im Handel mit Drogeriewaren eine zunehmende **Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes** mit einer Verschlechterung der (fußläufigen) Erreichbarkeit von Versorgungsstandorten. Dies betrifft nicht nur ländlich strukturierte Räume, sondern auch kleinere bzw. dünner besiedelte Stadt- und Ortsteile in größeren Städten.
- Ein **kommunales Einzelhandelskonzept** ist ein langfristig angelegtes Steuerungsinstrument für die Einzelhandels- und Stadtentwicklung, welches in regelmäßigen Abständen überprüft und aktualisiert wird (etwa alle fünf Jahre). Auf Grundlage einer Status-Quo-Analyse der Angebots- und Nachfrageseite werden mittelfristige Entwicklungsprognosen getroffen und übergeordnete Entwicklungsziele und Maßnahmen definiert. Ein Ende aller Maßnahmen (u. a. Maskenpflicht) scheint zum gegenwärtigen Zeitpunkt (Dezember 2021) nicht seriös prognostizierbar zu sein. Mittelfristige Prognosen sind aufgrund der ungewissen Dauer der Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie und deren wirtschaftlichen Auswirkungen derzeit nicht zuverlässig möglich. Das gilt sowohl für die Angebots- als auch für die Nachfrageseite. Gleichwohl ist der Einzelhandel in erheblichem Ausmaß betroffen.

## 4 Bestandsaufnahme und -analyse

Im nachfolgenden Kapitel wird die Methode der einzelhandelsrelevanten und untersuchungsbezogenen städtebaulichen Bestandsaufnahme erläutert. Die Analyseergebnisse werden anschließend unter quantitativen, strukturellen und räumlichen Aspekten dargestellt und bewertet.

### 4.1 Methodik

Die Erarbeitung des Masterplans Einzelhandel stützt sich sowohl auf die Ergebnisse aktueller primärstatistischer Erhebungen wie auch auf sekundärstatistische Quellen:

- Die **primärstatistischen Erhebungen** bilden im Rahmen der Fortschreibung eine wichtige Datengrundlage und Berechnungsbasis. Anhand dieser wird eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung derzeit aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht. In erster Linie zählt hierzu die Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerständen) im gesamten Essener Stadtgebiet.
- Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Programme, Veröffentlichungen) zurückgegriffen, die in erster Linie dem interregionalen und intertemporären Vergleich der für die Stadt Essen gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung und hier vor allem die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants GmbH, Köln.
- Hinzu kommt eine auf einzelhandelsrelevante Belange ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung **städtebaulicher und qualitativer Aspekte**, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Einordnung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche i. S. v. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO darstellen und somit auch bauplanungsrechtlich zwingend erforderlich sind. Dieser Arbeitsschritt rundet die quantitativen Bausteine sinnvoll ab, so dass sich in der Gesamtschau ein detailliertes Bild zur Einkaufssituation in Essen ergibt.

#### 4.1.1 Angebotsanalyse

##### **Bestandserhebung**

Der Analyse der Angebotssituation in Essen liegen Daten aus einer umfassenden aktuellen Bestandserhebung aller Einzelhandelsbetriebe (inkl. Leerständen) im Essener Stadtgebiet zugrunde. Hierzu wurde im April bis Juli 2020 eine flächendeckende Begehung bzw. Befahrung des gesamten Stadtgebietes mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung aller

Einzelhandelsunternehmen im engeren Sinne<sup>16</sup> (inkl. Leerständen) durchgeführt. Es wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte – soweit möglich bzw. vom Geschäftsinhaber / Filialeiter zugelassen<sup>17</sup> – erhoben und eine räumliche Zuordnung der Geschäfte vorgenommen.

### **Der Erhebung liegt folgende Definition der Verkaufsfläche zugrunde:**

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 (AZ 4 C 10.04) ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen (soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden).

- Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).
- Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß Rechtsprechung (Urteil OVG NRW, AZ 7 B 1767 / 08 vom 06.02.2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen (soweit sie dem Kunden zugänglich sind). Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.
- Abstellflächen für Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes gehören, laut Urteil des OVG NRW 06.02.2009 (s. o.), grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Auch mit Blick auf die Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist hierbei eine sehr dezidierte Bestandserfassung notwendig. So müssen insbesondere auch relevante Randsortimente erfasst werden, die neben den klassischen Kernsortimenten zentrenprägende Funktionen einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, werden die Verkaufsflächen aller geführten Warengruppen auf der Basis eines etwa 50 Sortimente umfassenden Erfassungsschlüssels einzeln aufgenommen.

In der Auswertung und Analyse werden die Sortimente den in Tabelle 1 zu entnehmenden 17 Warengruppen zugeordnet.

<sup>16</sup> Zum Einzelhandel im engeren Sinne werden neben dem eigentlichen Einzelhandel auch das Lebensmittelhandwerk (Bäckerei, Metzgerei) sowie weitere in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen gezählt. Kfz- und Brennstoffhandel, Tankstellen und Apotheken werden nicht dem Einzelhandel i. e. S. zugerechnet. Allerdings wurden aufgrund ihrer Einzelhandelsrelevanz Tankstellenshops und der freiverkäufliche Anteil der Apotheken bei der Erhebung berücksichtigt und mit erhoben.

<sup>17</sup> Sofern eine lasergestützte Messung nicht möglich war, wurden die Flächen abgeschritten bzw. geschätzt.

**Tabelle 1: Sortimentsschlüssel zur Unternehmenserhebung in Essen**

Warengruppe	Sortimente (Erhebungsgrundlage)
<b>überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe</b>	
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel
	Backwaren / Konditoreiwaren
	Fleischwaren
	Getränke
Blumen (Indoor) / Zoo	Blumen
	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)
	Zoologische Artikel, lebende Tiere
	Heim- und Kleintierfutter
Gesundheit und Körperpflege	pharmazeutische Artikel
	Drogeriewaren / Körperpflegeartikel, Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
Papier / Büroartikel / Schreibwaren (PBS) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	Bücher
	Papier / Büroartikel / Schreibwaren, Büromaschinen
	Zeitungen / Zeitschriften
<b>überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe</b>	
Bekleidung	Bekleidung
Schuhe / Lederwaren	Schuhe
	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Glas, Porzellan, Keramik (GPK) / Haushaltswaren	Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren
Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung	Hobbyartikel (inkl. Künstlerartikel / Bastelzubehör sowie Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle)
	Musikinstrumente und Zubehör
	Spielwaren
	sonstige Babyartikel (Kinderwagen, Kindersicherheit)
Sport und Freizeit	Angler-, Jagdartikel und Waffen
	Campingartikel
	Fahrräder und technisches Zubehör
	Reisportartikel
	Sportartikel / -kleingeräte
	Sportbekleidung und Sportschuhe
	Sportgroßgeräte
<b>überwiegend langfristige Bedarfsstufe</b>	
Wohneinrichtung	Bettwaren
	Matratzen
	Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe
	Teppiche (Einzelware)
	Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen, Wohndekorationsartikel
Möbel	Möbel
Elektro / Leuchten	Elektrogroßgeräte
	Elektrokleingeräte
	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
Elektronik / Multimedia	Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
Medizinische und orthopädische Artikel	Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel
Uhren, Schmuck	Uhren / Schmuck
Baumarktsortimente	baumarktspezifisches Sortiment: Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör

Fortsetzung nächste Seite

Warengruppe	Sortimente (Erhebungsgrundlage)
Gartenmarktsortimente	Gartenartikel und -geräte
	Pflanzen / Samen
Sonstiges	Erotikartikel
	Sammlerbriefmarken und -münzen

Quelle: IFH Retail Consultants GmbH, Köln; Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

Die entsprechend dem in der Tabelle dargestellten Sortimentsschlüssel durchgeführte Vollerhebung des Essener Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebotes sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf Ebene einzelner Standortbereiche dar. Auf Grundlage der Daten zu den Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Stadtgebietes sowie der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien können die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und bauplanungsrelevanten Aussagen einfließen. Die Einordnung nach Lagekategorien stellt im Weiteren eine wichtige Grundlage zur Erarbeitung der Essener Sortimentsliste dar.

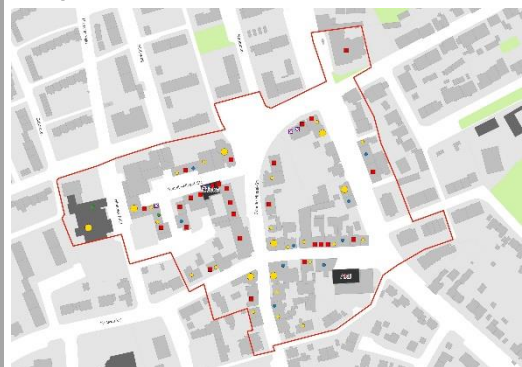
In diesem Zusammenhang wurden drei **Lagekategorien** unterschieden, deren Merkmale in Tabelle 2 erläutert werden:

- zentraler Versorgungsbereich
- städtebaulich (bzw. wohnsiedlungsräumlich) integrierte Lage
- städtebaulich nicht integrierte Lage

**Tabelle 2: Definition von Lagekategorien**

**Zentraler Versorgungsbereich**  
 Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Unter Berücksichtigung ihrer Ausstattung bzw. teil- oder gesamtstädtischen bzw. überörtlichen Versorgungsfunktion werden sie im konzeptionellen Teil des Einzelhandelskonzeptes in die Kategorien Haupt- und Nebenzentrum eingestuft. Neben der Bestandsdichte des Einzelhandels sind unter dem Gesichtspunkt der Multifunktionalität unterschiedliche Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie städtebauliche Merkmale (u. a. Bebauungsstruktur, Gestaltung des öffentlichen Raumes, verkehrliche Gestaltung) kennzeichnend (vgl. dazu auch Glossar im Anhang).

**Beispiel: C-Zentrum Überra**

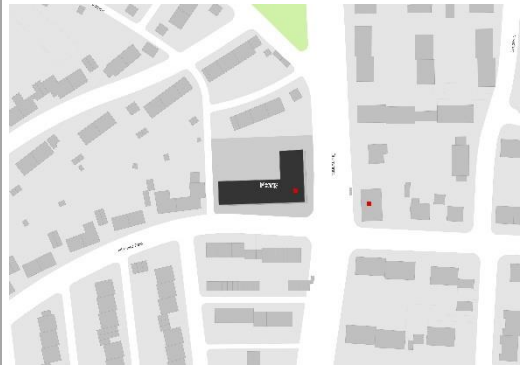


*Fortsetzung nächste Seite*

**Städtebaulich (bzw. wohnsiedlungsräumlich) integrierte Lage**

Eine Legaldefinition des Begriffs der „integrierten Lage“ existiert nicht. Es werden alle Standorte als städtebaulich integriert eingestuft, deren direktes Umfeld in mehr als zwei Richtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, aus der eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahn- gleise den Standort von der Wohnbebauung trennen. (In diesem Sinne wird für diese Lagekategorie, insbesondere bei der Einordnung von Lebensmittelmärkten, auch der Begriff „wohnsiedlungsräumlich integriert“ verwendet).

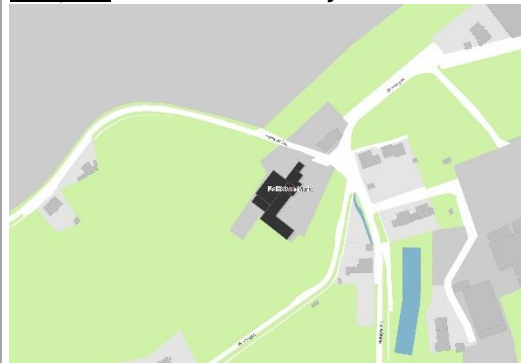
**Beispiel: Lebensmitteldiscounter Über-  
ruhrstraße**



**Städtebaulich nicht integrierte Lage**

Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die in keinem bzw. nur in geringem Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetrie-  
be an Standorten, die vor allem von Kunden mit dem Kfz aufgesucht werden (z. B. in Gewerbegebiete-  
ten). Die Sonderstandorte der Stadt Essen sind dieser Lagekategorie zuzurechnen.

**Beispiel: Fachmarkt, Holteyer Straße**



Quelle: Zusammenstellung und Karten: Junker + Kruse, Grundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020

Die unter Berücksichtigung der vorstehend erläuterten Kriterien durchgeführte flächendeckende Vollerhebung des Essener Einzelhandels stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des gesamtstädtischen Einzelhandelsange-  
botes dar. Die Analysen (Tabellen, Abbildungen, Karten etc.) bilden den Erhebungsstand April bis Juli 2020 ab.

Auf Basis der Verkaufsflächendaten der Einzelhandelsbetriebe sowie der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Einordnung der Betriebe in verschie-  
dene Lagekategorien können die aktuellen absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Gleichzeitig ist diese detaillierte Vorgehensweise im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzeptes zu überprüfende Sortimentsliste der Stadt Essen zwingend geboten.

Außerdem wird eine kleinräumige Zuordnung der Betriebe nach Stadtbezirken bei gleich-  
zeitiger Aufnahme weiterer Charakteristika, vorgenommen (z. B. Sonderstandort). Die Be-  
arbeitung erfolgt mit Hilfe eines geographischen Informationssystems (QGIS), das u. a. eine gebäudescharfe kartographische Darstellung der Einzelbetriebe ermöglicht. Die Kar-  
ten in diesem Gutachten wurden mit dem Programm QGIS auf Grundlage von Geobasis-  
daten der Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020 erzeugt.



## 4.1.2 Nachfrageanalyse

Einen zweiten wichtigen Baustein der Grundlagenermittlung stellt die Analyse der Nachfragesituation dar. Sie liefert ein umfassendes Bild über das spezifische einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Bevölkerung in der Stadt Essen und der Region und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den aktuellen Leistungsstand des Einzelhandels.

### Sekundärstatistische Daten

Die Darstellung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Einzelhandelsgutachten und -analysen geschieht auf Grundlage sekundärstatistischer Daten. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch eine Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden. Dabei werden in der vorliegenden Untersuchung Werte der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zugrunde gelegt. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Der Indexwert von 100 beschreibt den Bundesdurchschnitt. Liegt die Kaufkraftkennziffer einer Kommune unter dem Indexwert 100, so ist diese durch ein dem entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, dann zeichnet sich die Kommune durch ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau aus.

Ergänzend zu den vorab beschriebenen Quellen bilden die Literaturanalyse, die sekundärstatistischen Materialien (u. a. Gutachten, Pläne, Programme, Vorlagen und Veröffentlichungen) und die sonstigen Quellen (u. a. lokale Tageszeitungen) weitere wichtige Informationsgrundlagen der vorliegenden Untersuchung.

## 4.1.3 Städtebauliche Analyse

Im Rahmen der städtebaulichen Analyse wurden im Einzelnen die einzelhandelsrelevanten Funktionsbereiche des gesamten Stadtraumes, also der Innenstadt von Essen sowie – in Kurzform – die sonstigen für die Einzelhandelsstruktur relevanten Standortbereiche, bezüglich ihrer räumlichen Lage, der Funktionen der Teilbereiche und der funktionalen Vernetzung untersucht. Folgende Kriterien sind insbesondere Bestandteil der städtebaulichen Analyse:

- Struktur und Ausdehnung der Einzelhandelslagen, Einzelhandelsdichte, Lage der Einzelhandelsmagneten,
- Bebauungsstruktur, Gestaltung des öffentlichen Raumes, Qualität und Erhaltungszustand der Baustruktur,
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen.

Die städtebauliche Analyse liefert wichtige Erkenntnisse zur Bewertung und Einordnung einzelner Bereiche in die Zentrenhierarchie und Standortstruktur. Ausgehend davon können Handlungsnotwendigkeiten und -chancen abgeleitet werden. Gleichzeitig ist die städtebauliche Analyse ein unbedingt notwendiger Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche i. S. v. §§ 1 (6) Nr.4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines zentralen Versorgungsbereichs vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung keine planerische „Abgrenzungsübung“, sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

#### 4.1.4 Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur

Die Untersuchung umfasst drei wesentliche Arbeitsschritte (vgl. dazu Abbildung 6): die Analyse der Angebots- und Nachfrageseite in der Stadt Essen zum Status-Quo, die perspektivische Betrachtung von Entwicklungspotenzialen und einer künftigen Steuerungsstrategie sowie dem Masterplan Einzelhandel mit seinen konzeptionellen Bausteinen (übergeordnete Ziele, Standortstruktur, Grundsätze zur Umsetzung). Am Ende des Erarbeitungsprozesses steht eine Beschlussfassung im Rat der Stadt. Dadurch erhält der Masterplan Einzelhandel, welcher ein städtebauliches Konzept i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB darstellt, eine Verbindlichkeit in Form einer kommunalen Eigenbindung. Es stellt damit eine fundierte, empirisch abgesicherte, gemeinschaftlich getragene Grundlage für künftige Entscheidungen zu Ansiedlungen, Veränderungen oder Verlagerungen von Einzelhandelsbetrieben dar. Darüber hinaus liefert der Masterplan Einzelhandel Grundlagen und Begründungszusammenhänge für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung.

**Abbildung 6: Untersuchungsaufbau**



Quelle: Darstellung Junker + Kruse

## Prozessbegleitung

Hinsichtlich der Akzeptanz sowie Umsetzung eines Einzelhandelskonzeptes / Masterplans Einzelhandel hat es sich bewährt, die wesentlichen Akteure von Einzelhandels- und Stadtentwicklung in den Bearbeitungsprozess mit einzubinden. Dies wird in der Regel sowohl durch eine breite Information zu den Inhalten des Konzeptes, aber auch durch gezielte und persönliche Informationen und Diskussionen mit den Betroffenen erreicht. Aus diesem Grund muss ein besonderer – auch zeitlicher – Wert auf die Vermittlung der jeweiligen Zwischen- und Endergebnisse gelegt werden. Ein solcher fachbezogener Dialog verbessert die Qualität der Untersuchung und soll einen Diskussionsprozess anstoßen, der auch nach Ablauf der begleiteten Untersuchung anhält. Wenn aus der Beteiligung eine Mitwirkung wird, kann demnach mit einem breiten Verständnis der Ergebnisse und Empfehlungen gerechnet werden.

Bei der Erarbeitung der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel lag ein Schwerpunkt bei der Analyse und Bewertung der Nahversorgungssituation in der Stadt Essen. Daher wurden mit einzelnen Vertretern bzw. Expansionsleitern der unterschiedlichen in der Stadt Essen vertretenen **Betreiber von Lebensmittelmärkten Gespräche** geführt. Nahezu alle vor Ort existierenden Betreiber haben sich an diesen Einzelgesprächen mit Vertretern der Verwaltung der Stadt Essen (Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Generelle Planung) und des Gutachterbüros beteiligt. Dabei ging es um die Einordnung der Grundversorgungssituation in der Stadt Essen seitens der Betreiber sowie um Entwicklungsabsichten im Stadtgebiet, sowohl an bestehenden als auch an perspektivischen Standorten.

In **Zentrenrundgängen** in ausgewählten Zentren in den Essener Stadtbezirken mit den politischen Vertretern der jeweiligen Bezirke fand mit Vertretern der Verwaltung und einzelnen Vertretern aus dem Konsultationskreis im Rahmen von Begehungen vor Ort ein Austausch über die jeweilige einzelhandelsrelevante und städtebauliche Situation in den Zentren statt.

Darüber hinaus wurden die (Zwischen-)Ergebnisse der Untersuchung im **Konsultationskreis Einzelhandel** vorgestellt und diskutiert. Beteiligt waren an den Gesprächsrunden Vertreter der Verwaltung, des Handelsverband Nordrhein-Westfalen Ruhr e. V., der IHK zu Essen und der Essen Marketing GmbH.

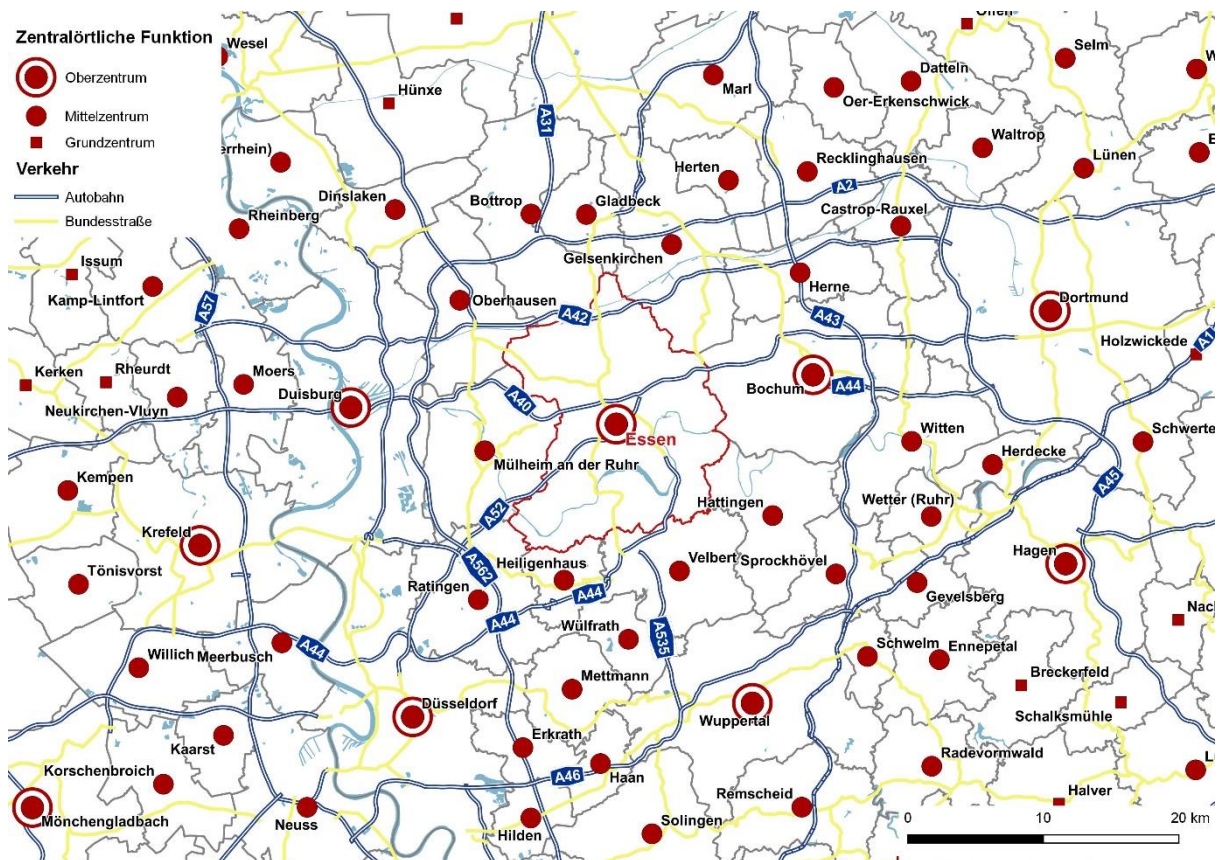
## 4.2 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Zentren- und Einzelhandelsstruktur Essen

Zur Einordnung der Stadt Essen hinsichtlich der untersuchungsrelevanten Einzelhandels- und städtebaulichen Situation erfolgt nachstehend eine Übersicht über die Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch auf die Prosperität des Einzelhandelsstandortes Essen auswirken können.

### 4.2.1 Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Essen ist eingebunden in die polyzentrale Struktur des Ruhrgebietes, wo sie sich im räumlichen Zentrum, nördlich der Ruhr befindet. Die Stadt Essen ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr. Nach Köln, Düsseldorf und Dortmund ist Essen die viertgrößte Stadt des Landes Nordrhein-Westfalen sowie eines der Oberzentren (vgl. Karte 1). Die kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf zählt mit ihren 588.375 Einwohnern (Stand 31.12.2021) zu den zehn größten Städten Deutschlands. Essen ist als bedeutender Industrie- und Wirtschaftsstandort Sitz bekannter Großunternehmen und mit der Universität Duisburg-Essen auch Hochschulstandort.

Karte 1: Lage im Raum und zentrale Orte



Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Grundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Die nächstgelegenen Oberzentren sind Duisburg im Westen (in rund 24 km Entfernung) und Bochum im Osten (in rund 18 km Entfernung). Angrenzende Mittelzentren sind Gladbeck, Gelsenkirchen, Hattingen, Velbert, Heiligenhaus, Ratingen, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen und Bottrop.

Essen befindet sich im Einzugsbereich der Bundesautobahnen A 40 (Ruhrschnellweg), A 42 (Emscherschnellweg), A 44 und A 52 sowie der Bundesstraßen B 224, B 227 und B 231.<sup>18</sup>

Essen verfügt mit dem 2010 renovierten Hauptbahnhof über einen ICE-Fernbahnhof und Regionalbahnhof. Es bestehen Direktverbindungen zu deutschen und europäischen Großstädten, darunter beispielsweise Berlin, München, Hamburg und Paris. Hinzu kommen die Regionalbahnhöfe Altenessen, Borbeck, Kray Süd, und Steele sowie 21 S-Bahn-Stationen: Bergeborbeck, Borbeck Süd, Dellwig, Dellwig Ost, Eiberg, Frohnhausen, Gerschede, Holthausen, Horst, Hügel, Kettwig, Kettwig Stausee, Kray Nord, Kupferdreh, Stadtwald, Steele Ost, Süd, Überraehr, Werden, West und Zollverein Nord.<sup>19</sup>

Den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) führt größtenteils die Ruhrbahn GmbH mit drei U-Bahnlinien, acht Tramlinien, 45 Buslinien und 16 NE-Linien und einigen TaxiBus-Linie aus.

Essen ist seit 1995 Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft Fahrradfreundliche Städte, Kreise und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen. Seitdem haben zahlreiche Entwicklungen zu Gunsten des Radverkehrs getan. Mittlerweile gibt es in Essen über 80 Fahrradstraßen.

Auf über 300 Kilometern Länge erstreckt sich das Essener Radwegenetz. Neben reinen Radwegen sind rund zwei Drittel davon als kombinierte Fuß- und Radwege, als Fahrradstraßen oder als Schutzstreifen angelegt. Hierzu zählen auch die beliebten ehemaligen Trassen der Zechenbahnen im Grünen. Die Radwege dienen zum einen der inneren Erschließung und gewährleisten zum anderen die Erreichbarkeit der Essener Sehenswürdigkeiten sowie Verbindungen zu den Nachbarstädten.

## 4.2.2 Bevölkerung und räumliche Gliederung

Die Stadt Essen zählt mit rund 588.375 Einwohnern (Stand 31.12.2021) zu den zehn größten Städten Deutschlands. Das Stadtgebiet umfasst dabei eine Fläche von rund 210 km<sup>2</sup>.

Die Stadt Essen ist administrativ in 9 Stadtbezirke und 50 Stadtteile gegliedert. Im Folgenden (Tabelle 3) werden die Einwohner der Stadtbezirke und deren Anteile an der Gesamtbevölkerung dargestellt. Aufgezeigt werden die aktuellen Daten (Stand 31.12.2021) gegenüber 2011 (Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen, 2011).

<sup>18</sup> Quelle: [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de) (Zugriff: April 2022)

<sup>19</sup> Quelle: [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de) (Zugriff: April 2022)

**Tabelle 3: Einwohner der Stadt Essen nach Stadtbezirken 2011 und 2021**

Stadtbezirke		Bevölkerung				Veränderung	
		absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
		Stand 31.12.2011		Stand 31.12.2021			
I	Stadtmitte / Frillendorf / Huttrop	62.050	10,9	68.048	11,6	5.998	9,7
II	Rüttenscheid / Bergerhausen / Rellinghausen / Stadtwald	53.404	9,4	54.802	9,3	1.398	2,6
III	Essen-West	93.780	16,4	98.681	16,8	4.901	5,2
IV	Borbeck	83.304	14,6	82.761	14,1	- 543	- 0,7
V	Altenessen / Karnap / Vogelheim	55.904	9,8	57.760	9,8	1.856	3,3
VI	Katernberg / Schonbeck / Stoppenberg	50.949	8,9	52.233	8,9	1.284	2,5
VII	Steele / Kray	68.824	12,1	70.634	12,0	1.810	2,6
VIII	Essen-Ruhrhalbinsel	52.031	9,1	51.700	8,8	- 331	- 0,6
IX	Werden / Kettwig / Breddeney	50.148	8,8	51.756	8,8	1.608	3,2
<b>Gesamt</b>		<b>570.394</b>	<b>100,0</b>	<b>588.375</b>	<b>100,0</b>	<b>17.981</b>	<b>3,2</b>

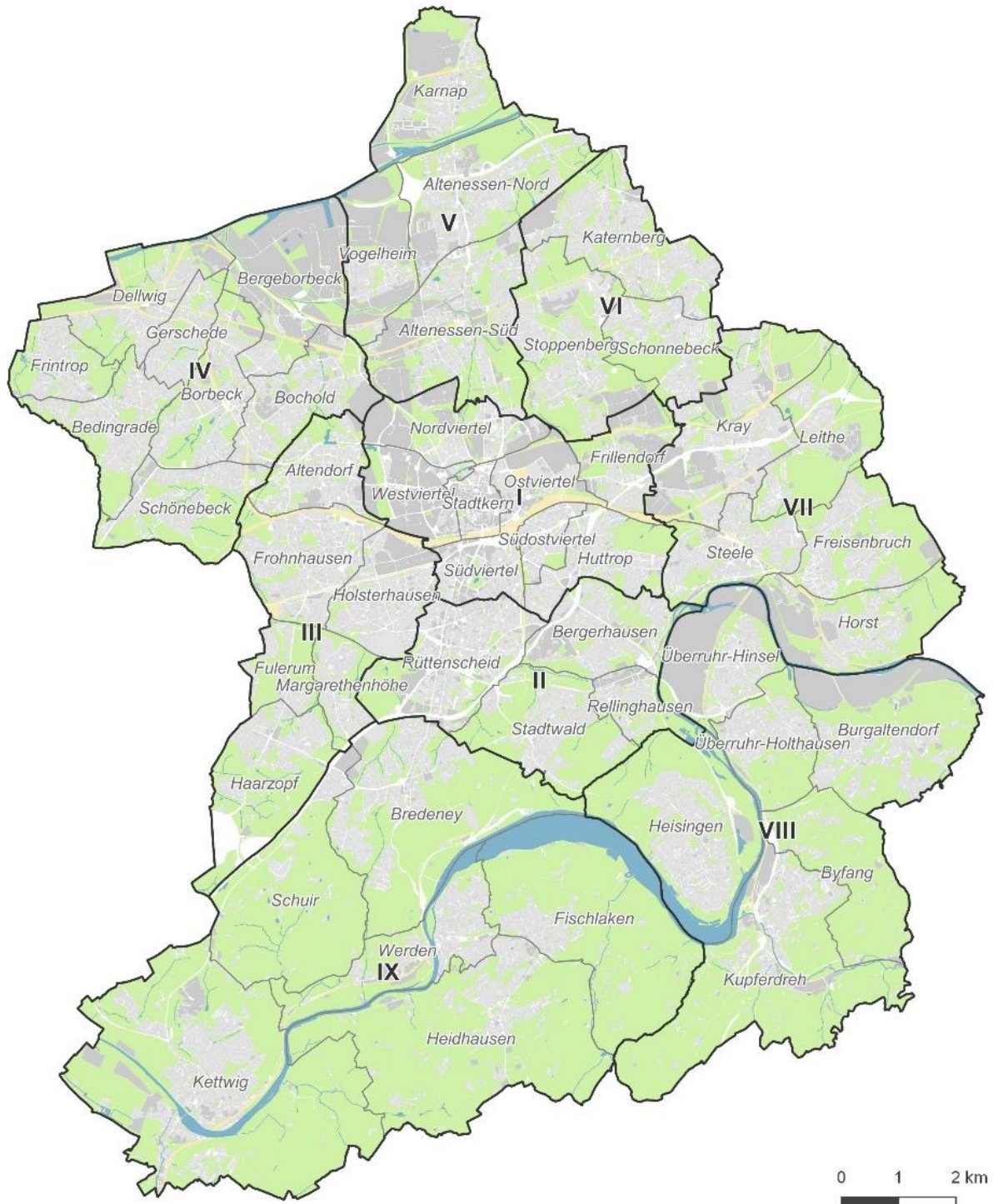
Quelle: Bevölkerungsatlas der Stadt Essen, Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung, Stand 31.12.2011 sowie 31.12.2021, Berechnung Junker + Kruse

Der bevölkerungsreichsten Stadtbezirke in der Stadt Essen sind der Stadtbezirk III (Essen-West) hier leben 98.681 Einwohner bzw. 16,8 % der Gesamtbevölkerung und der Bezirk IV Borbeck, wo 82.761 Einwohner bzw. 14,1 % der Gesamtbevölkerung der Stadt Essen leben. Auf die Bezirke VII (Steele / Kray) mit 70.634 Einwohnern und I (Stadtmitte / Frillendorf / Huttrop) mit 68.048 Einwohner entfallen daneben jeweils rund 12 % der Gesamtbevölkerung Essens. Alle übrigen Stadtbezirke weisen Einwohnerzahlen zwischen 51.700 und 57.760 Einwohnern bzw. 8,8 bis 9,8 % der Gesamtbevölkerung auf.

Der räumliche Schwerpunkt der Einwohnerverteilung in der Stadt Essen liegt im mittleren Stadtgebiet. Hier geht die Siedlungsstruktur der Stadtteile ineinander über. Im südlichen Bereich, insbesondere südlich der Ruhr bzw. des Baldeneysees besteht ein hoher Anteil an Grün- und Freiflächen bzw. land- und forstwirtschaftlich genutzten Bereichen, so dass hier separierte und wenig zusammenhängende Siedlungsbereiche dominieren.

Im Zeitraum 2011 bis 2021 ist insgesamt eine positive Bevölkerungsentwicklung mit einem Zuwachs von rund 18.000 Einwohnern bzw. 3,2 % zu verzeichnen. Dabei zeigen sich im Jahre 2021 die größten, absoluten Bevölkerungszunahmen in den Stadtbezirken I (Stadtmitte / Frillendorf / Huttrop, +5.998 Einwohner) und III (Essen-West, +4.901 Einwohner), während in den Stadtbezirken IV (Essen-Borbeck, -543) und VIII (Essen-Ruhrhalbinsel, -331) leichte Bevölkerungsrückgänge festzustellen sind. In den übrigen Stadtbezirken bewegen sich die Bevölkerungszuwächse zwischen rund 1.300 bis 1.900 Einwohnern bzw. 2,5 bis 3,3 %.

Karte 2: Stadtbezirke und Stadtteile der Stadt Essen

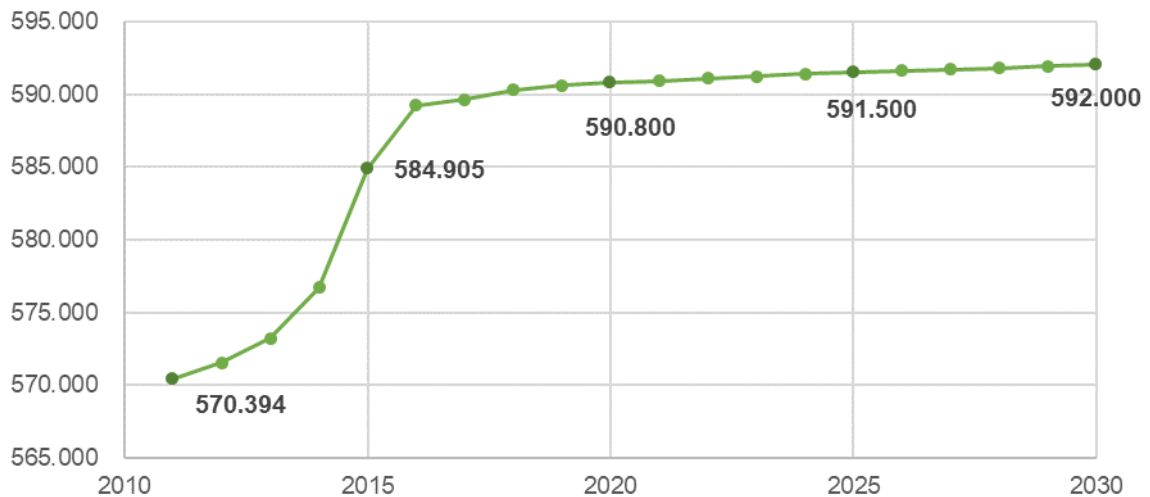


Quelle: Grundlagen Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020;  
Darstellung Junker + Kruse

### 4.2.3 Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Essen geht von einer Zunahme der Gesamtbevölkerung der Stadt Essen bis zum Jahr 2030 auf 592.000 aus.<sup>20</sup>

**Karte 3: Bevölkerungsprognose 2030**



Quelle: Darstellung Junker + Kruse, Grundlage Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2019

Es ist festzuhalten, dass sich die Stadtbezirke der Stadt Essen in den kommenden Jahren unterschiedlich entwickeln werden. Das hängt in der Regel von der aktuellen unterschiedlichen Altersstruktur, der unterschiedlichen Wanderungsbewegung aber auch von neu geplanten Wohnungsstandorten ab. Diese beeinflussen die Bevölkerungsgewinne. Sollten bereits geplante Wohnungsstandorte nicht bebaut oder andere neue ausgewiesen werden, wird das die Entwicklung nach Stadtbezirken beeinflussen. Die Prognose nach Stadtbezirken sollte deshalb unbedingt unter den getroffenen und berücksichtigten Annahmen betrachtet sowie ggf. im Planungsfall überprüft werden.

Insbesondere für den Stadtbezirk I (Stadtmitte / Frillendorf / Huttrop) wird von einem starken Bevölkerungswachstum ausgegangen. Auch für die Bezirke III (Essen-West), V (Altenessen / Karnap / Vogelheim) und VII (Steele / Kray) werden Zuwächse vorausberechnet. Dagegen ergeben sich für die Stadtbezirke II (Rüttenscheid / Bergerhausen / Rellinghausen / Stadtwald), VI (Katernberg / Schonnebeck / Stoppenberg), VIII (Essen-Ruhrhalbinsel) und IX (Werden / Kettwig / Bredeney) rückläufige Bevölkerungszahlen im Rahmen der städtischen Vorausberechnung.

**Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung in Essen zwischen 2011 und 2030 nach Stadtbezirken**

Stadtbezirke	2011	2021	2030	Entwicklung von 2025 zu 2030	
	Personen <sup>1</sup>			Personen	in %
I   Stadtmitte / Frillendorf / Huttrop	62.050	68.048	71.800	3.752	5,5

<sup>20</sup> siehe dazu Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen: Vorausberechnung der Bevölkerung 2020, 2025 und 2030, in: Beiträge zur Stadtforschung 72, Juli 2019



Stadtbezirke		2011	2021	2030	Entwicklung von 2025 zu 2030	
		Personen <sup>1</sup>			Personen	in %
II	Rüttenscheid / Bergerhausen / Rellinghausen / Stadtwald	53.404	54.802	53.300	-1.502	- 2,7
III	Essen-West	93.780	98.681	99.800	1.119	1,1
IV	Borbeck	83.304	82.761	81.700	-1.061	- 1,3
V	Altenessen / Karnap / Vogelheim	55.904	57.760	59.700	1.940	3,4
VI	Katernberg / Schönebeck / Stoppenberg	50.949	52.233	52.000	-233	- 0,4
VII	Steele / Kray	68.824	70.634	72.000	1.366	1,9
VIII	Essen-Ruhrhalbinsel	52.031	51.700	50.800	-900	- 1,7
IX	Werden / Kettwig / Bredeney	50.148	51.756	50.900	-856	- 1,7
<b>Gesamt</b>		<b>570.394</b>	<b>209.477</b>	<b>68.048</b>	<b>3.625</b>	<b>0,6</b>

<sup>1</sup> Stand immer am 31.12.

Quelle: Darstellung Junker + Kruse, Grundlage Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen: Vorausberechnung der Bevölkerung 2020, 2025 und 2030, in: Beiträge zur Stadtforschung 72, Juli 2019

Für die Betrachtung der Entwicklung der Einwohnerzahlen einer Stadt ist auch immer die Entwicklung der verschiedenen Altersgruppen einzubeziehen. In Essen sind dabei einige Auffälligkeiten zu erkennen. In den Stadtbezirken VIII und IX, aber auch in den Stadtbezirken II und IV wohnen überdurchschnittlich viele Seniorinnen und Senioren. In den Stadtbezirken V und VI ist dagegen die Bevölkerung deutlich jünger und die Fruchtbarkeitsziffer überdurchschnittlich hoch.

#### 4.2.4 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

##### Sekundärstatistische Einordnung

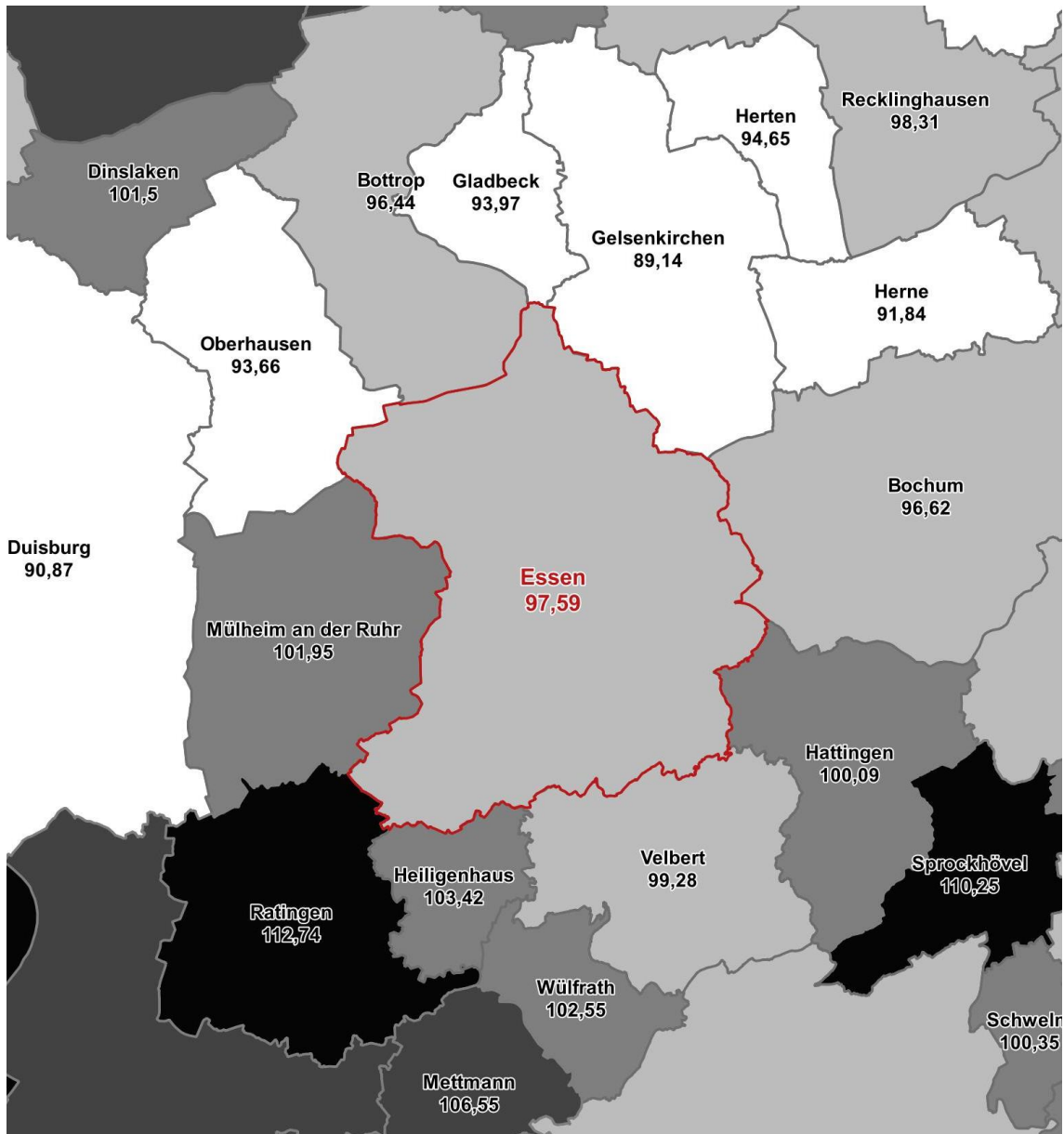
Anhand der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern<sup>21</sup> lässt sich ein Vergleich des Essener Kaufkraftniveaus zu den Nachbarkommunen bzw. im Hinblick auf den Bundesdurchschnitt vornehmen. Karte 4 und Tabelle 5 zeigen, dass im Hinblick auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer die Stadt Essen im Vergleich zu ihren Nachbarkommunen

<sup>21</sup> Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Die IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH, Köln ermitteln diesen Schätzwert für unterschiedliche räumliche Einheiten in regelmäßigen Abständen. Dabei werden die für jedes Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Zukunftsvorsorge (ermittelt durch Verbraucherstichproben) von der allgemeinen Kaufkraft des Gebietes abgezogen.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an.

leicht unterdurchschnittlich aufgestellt ist. In Abhängigkeit zur Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer ergeben sich unterschiedliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale für die Kommunen. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen für die Stadt Essen beträgt bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 97,59 (2021) rund 3.881,9 Mio. Euro (vgl. dazu auch Kapitel 4.4).

**Karte 4: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Essen und den umliegenden Kommunen**



Quelle: IFH Retail Consultants GmbH, Köln, 2021; Darstellung Junker + Kruse

**Tabelle 5: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Essen und umliegenden Kommunen**

Kommune	Landesplanerische Zuordnung	Einwohner	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen
			D=100	in Mio. Euro
Essen	Oberzentrum	588.375	97,59	3.881,9
Mülheim a.d.R.	Mittelzentrum	170.632	101,95	1.183,2
Bottrop	Mittelzentrum	71.113	96,44	462,9
Gladbeck	Mittelzentrum	75.610	93,97	477,7
Gelsenkirchen	Mittelzentrum	259.645	89,14	1.543,5
Bochum	Oberzentrum	365.587	96,62	2.384,6
Hattingen	Mittelzentrum	54.438	100,09	369,7
Velbert	Mittelzentrum	81.842	99,28	550,6
Heiligenhaus	Mittelzentrum	26.345	103,42	185,7
Ratingen	Mittelzentrum	87.520	112,74	679,9

Quelle: IFH Retail Consultants GmbH, Köln 2021, Berechnung Junker + Kruse

### Anteile der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft – stationär und online

Der Onlinehandel nimmt im Rahmen des Einzelhandels einen bedeutenden Stellenwert ein. Dabei ist festzuhalten, dass der Anteil der Online-Einkaufenden an der Gesamtbevölkerung in Nordrhein-Westfalen im Vergleich mit anderen Bundesländern mit 65 % im bundesdeutschen Durchschnitt liegt. Höchstwerte werden mit über 70 % in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg erreicht.<sup>22</sup>

Während schätzungsweise rund 15 % der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in den Onlinehandel fließen, sind die entsprechenden sortimentsspezifischen Anteile unterschiedlich ausgeprägt.

Bezugnehmend auf unterschiedliche einschlägige Studien ist davon auszugehen, dass sich der Anteil des Onlinehandels im Foodbereich auf rund 1 % beläuft. Zentrenrelevante Sortimente wie Unterhaltungselektronik / Neue Medien; Spielwaren, Hobbys; Sportartikel, Camping oder Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Bücher weisen erhebliche Anteile von mehr als 20 % bis über 40 %) auf, die in Onlinekanäle fließen.

In diesem Zusammenhang ist aber auch zu berücksichtigen, dass ein immer größerer Anteil des Onlinehandels nicht von sogenannten Pure Playern stammt, also den Händlern, die als reine Onlinehändler fungieren bzw. gestartet sind. Auch klassische stationäre Einzelhändler wickeln zunehmend einen wachsenden Teil ihres Umsatzes über das Internet ab („Multi-Channel-Handel“ oder „Omnichannel-Handel“).

<sup>22</sup> Vgl. dazu Dr. Andrea Jonas: Online-Handel in Deutschland, in BBSR-Analysen KOMPAKT 03/2019, S. 6

## 4.3 Einzelhandelsangebot in Essen

Unter Berücksichtigung der standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden die Einzelhandelsstandorte und Einzelhandelsstrukturen in Essen unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür findet zunächst eine gesamtstädtische Betrachtung statt. Danach erfolgen in einem vertiefenden Schritt eine räumliche Differenzierung sowie eine Betrachtung der Nahversorgungssituation im Stadtgebiet.

In Essen stellt sich zum Zeitpunkt der Erhebung (April bis Juli 2020) gesamtstädtisch folgendes Bild der Angebotsituation dar:

- Es existieren **3.077 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **826.200 m<sup>2</sup>** (ohne Leerstände).
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb** liegt bei **rund 270 m<sup>2</sup>**
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt **1,40 m<sup>2</sup>**

Im Einzelnen stellt sich die Angebotsituation des Essener Einzelhandels, untergliedert nach Warengruppen wie folgt (Tabelle 6) dar:

**Tabelle 6: Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in Essen nach Warengruppen**

Warengruppe	Verkaufsfläche	Anteil an Gesamtverkaufsfläche	Anzahl der Betriebe
	in m <sup>2</sup> (gerundet)	in %	
Nahrungs- und Genussmittel	208.050	25,2	1.184
Blumen / Zoologische Artikel	24.900	3,0	127
Gesundheit und Körperpflege	40.650	4,9	206
PBS / Zeitungen, Zeitschriften / Bücher	19.200	2,3	112
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	292.850	35,4	1.629
Bekleidung	113.600	13,7	394
Schuhe / Lederwaren	28.850	3,5	73
GPK / Haushaltswaren	26.400	3,2	73
Spielwaren / Hobbyartikel	17.900	2,2	66
Sport und Freizeit	28.500	3,4	68
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	215.250	26,1	674
Wohneinrichtung	30.150	3,6	116
Möbel	103.850	12,6	88
Elektro / Leuchten	16.150	2,0	34
Elektronik / Multimedia	19.650	2,4	138
Medizinische und orthopädische Artikel	9.550	1,2	142
Uhren / Schmuck	6.200	0,8	99
Baumarktsortimente	92.950	11,3	130
Gartenmarktsortimente	38.250	4,6	25

Warengruppe	Verkaufsfläche	Anteil an Gesamtverkaufsfläche	Anzahl der Betriebe
	in m <sup>2</sup> (gerundet)	in %	
Überwiegend langfristiger Bedarf	316.800	38,3	772
Sonstiges	1.300	0,2	2
<b>Summe</b>	<b>826.200</b>	<b>100,0</b>	<b>3.077</b>

Quelle: Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020. Abweichungen zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt. Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Einzelhandelsangebot in der Stadt Essen ein Spektrum über alle Warengruppen umfasst. Die Verkaufsfläche ist seit 2009 (Erhebungsstand des Masterplans Einzelhandel der Stadt Essen, 2011) um rund 122.000 m<sup>2</sup> bzw. 13 % zurückgegangen. Ebenso ist die Zahl der Einzelhandelsbetriebe dem allgemeinen Trend folgend ebenfalls zurückgegangen. Zur weiteren Bewertung dieses quantitativen Angebotes im Hinblick auf stadtentwicklungsrelevante Aspekte und Entwicklungsspielräume sind neben quantitativen Betrachtungen qualitative, strukturelle und räumliche Kriterien, wie beispielsweise die Lage der entsprechenden Einzelhandelseinrichtungen in einem Zentrum oder dezentral sowie nachfrageseitige Entwicklungen zu berücksichtigen. Diese werden auf Ebene der Stadtbezirke näher untersucht.

#### 4.3.1 Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebotes in Essen

Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet ist, insbesondere mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung, von grundlegender Bedeutung.

Differenziert nach den einzelnen Stadtbezirken stellt sich das Einzelhandelsangebot wie folgt dar:

**Tabelle 7: Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in den Essener Stadtbezirken**

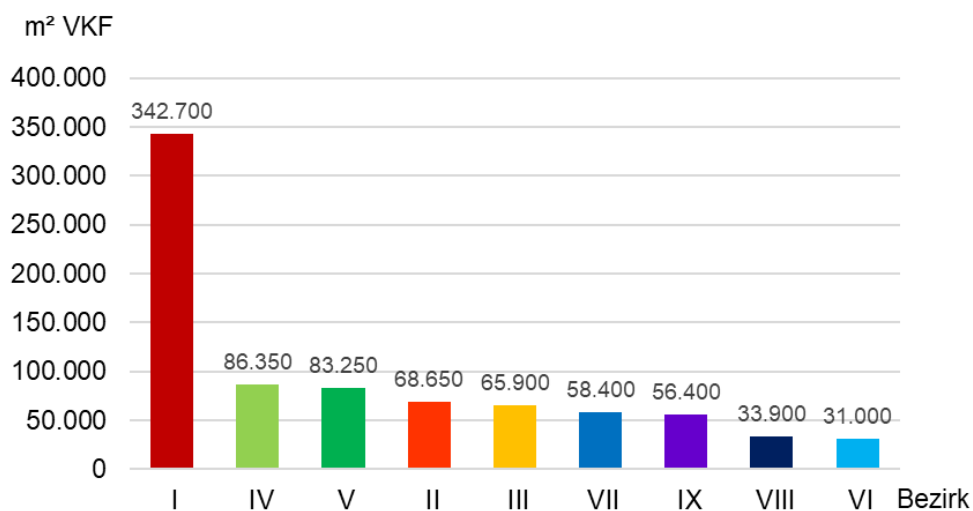
Stadtbezirke	Einwohner 2021	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche		VKF / EW in m <sup>2</sup> /EW
		absolut	Anteil	in m <sup>2</sup>	Anteil	
I Stadtmitte / Frillendorf / Huttrop	68.048	803	26,1 %	342.700	41,5 %	5,0
II Rüttenscheid / Bergerhausen / Rellinghausen / Stadtwald	54.802	369	12,0 %	68.650	8,3 %	1,3
III Essen-West	98.681	391	12,7 %	65.900	8,0 %	0,7
IV Borbeck	82.761	311	10,1 %	86.350	10,4 %	1,0
V Altenessen / Karnap / Vogelheim	57.760	255	8,3 %	83.250	10,1 %	1,4
VI Katernberg /	52.233	136	4,4 %	31.000	3,8 %	0,6

Stadtbezirke	Einwohner 2021	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche		VKF /EW in m <sup>2</sup> /EW
		absolut	Anteil	in m <sup>2</sup>	Anteil	
Schonnebeck / Stoppenberg						
VII Steele / Kray	70.634	306	10,0 %	58.400	7,1 %	0,8
VIII Essen-Ruhrhalbinsel	51.700	209	6,8 %	33.900	4,1 %	0,7
IX Werden / Kettwig / Bredene	51.756	291	9,5 %	56.400	6,8%	1,1
<b>Gesamt</b>	<b>588.375</b>	<b>3.071</b>	<b>100,0 %</b>	<b>826.550</b>	<b>100,0 %</b>	<b>1,4</b>

Quelle: Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020. Abweichungen zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt. Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

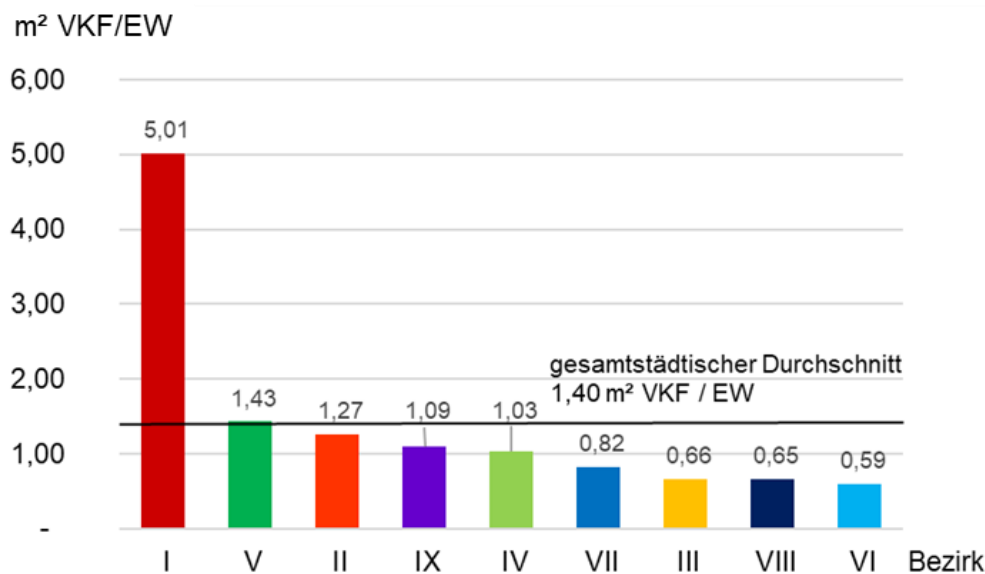
Das Einzelhandelsangebot in der Stadt Essen weist mit einem Anteil der Betriebe von 26,1 % und einem Anteil der gesamtstädtischen Verkaufsfläche von 41,5 % einen deutlichen quantitativen Schwerpunkt im Stadtbezirk I (Stadtmitte / Frillendorf / Huttrop) auf. Ein wesentlicher Teil dieser Verkaufsfläche befindet sich in den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere in der City (rund 166.000 m<sup>2</sup>). Die Verkaufsflächenausstattung von 5,0 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche / Einwohner liegt deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt und weist auf die übergeordnete kommunale und regionale Bedeutung in diesem Stadtbezirk hin.

**Abbildung 7: Verkaufsflächen nach Stadtbezirken in m<sup>2</sup> (gerundete Werte)**



Quelle: Grundlage und Darstellung Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020. Abweichungen zu anderen Tabellen / Abbildungen sind rundungsbedingt.

**Abbildung 8: Verkaufsflächenausstattung nach Stadtbezirken in m<sup>2</sup> / Einwohner (gerundete Werte)**



Quelle: Grundlage und Darstellung Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020. Abweichungen zu anderen Tabellen / Abbildungen sind rundungsbedingt.

Während die Verkaufsflächenausstattung in den Stadtbezirken VI (Katernberg / Schonbeck / Stoppenberg) sowie VIII (Essen-Ruhrhalbinsel) mit rund 31.000 bis 33.900 m<sup>2</sup> vergleichsweise gering ausfällt, bewegt sich hier entsprechend die Verkaufsflächenausstattung / Einwohner ebenfalls auf einem deutlich unterdurchschnittlichen Niveau von 0,6 bzw. 0,7 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche / Einwohner.

Auch der einwohnerstärkste Stadtbezirk III (Essen-West) weist eine vergleichsweise niedrige Verkaufsflächenausstattung von 0,7 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche / Einwohner auf, wenngleich hier rund 8 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche angesiedelt ist. Im Stadtbezirk VII (Steele / Kray) bewegt sich die Verkaufsflächenausstattung / Einwohner mit einem Wert von 0,8 m<sup>2</sup> deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Die Stadtbezirke II (Rütenscheid / Bergerhausen / Rellinghausen / Stadtwald), IV (Borbeck), V (Altenessen / Karnap / Vogelheim) und IX (Werden / Kettwig / Bredeney) weisen Verkaufsflächenausstattungen auf, die mit Werten von 1,0 bis 1,4 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche / Einwohner knapp unter bzw. im gesamtstädtischen Durchschnitt liegen.

Differenziert nach Lagen stellt sich das derzeitige einzelhandelsrelevante Verkaufsflächenangebot der Stadt Essen wie folgt dar:

**Tabelle 8: Verkaufsflächen der Betriebe in Essen nach Warengruppen (in m<sup>2</sup>)**

Warengruppe	Verkaufsflächen			Gesamt
	zentrale Versorgungsbe- reiche*	städtebaulich integrierte Lage	städtebaulich nicht integrierte Lage	
Nahrungs- und Genussmittel	107.100	49.150	51.850	208.050
Blumen / Zoologische Artikel	7.450	3.700	13.750	24.900
Gesundheit und Körperpflege	29.950	5.650	5.050	40.650

Warengruppe	Verkaufsflächen			Gesamt
	zentrale Versorgungsbe- reiche*	städtebaulich integrierte Lage	städtebaulich nicht integrierte Lage	
PBS / Zeitungen, Zeitschriften / Bücher	12.900	2.450	3.850	19.200
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	157.400	60.950	74.500	292.800
Bekleidung	105.050	3.250	5.250	113.600
Schuhe / Lederwaren	25.950	350	2.550	28.850
GPK / Haushaltswaren	16.850	1.600	7.900	26.400
Spielwaren / Hobbyartikel	13.100	1.700	3.100	17.900
Sport und Freizeit	14.350	8.100	6.050	28.500
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	175.300	15.000	24.850	215.250
Wohneinrichtung	14.550	2.850	12.750	30.150
Möbel	23.550	8.200	72.100	103.850
Elektro / Leuchten	7.500	1.000	7.700	16.150
Elektronik / Multimedia	13.050	1.050	5.600	19.650
Medizinische und orthopädische Artikel	8.500	850	150	9.550
Uhren / Schmuck	5.550	500	150	6.200
Baumarktsortimente	7.000	13.650	72.300	92.950
Gartenmarktsortimente	1.200	2.050	35.000	38.250
Überwiegend langfristiger Bedarf	80.900	30.150	205.750	316.750
Sonstiges	200	-	1.100	1.300
<b>Summe</b>	<b>413.800</b>	<b>106.100</b>	<b>306.200</b>	<b>826.100</b>

Quelle: Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020. Abweichungen zu anderen Tabellen / Abbildungen sind rundungsbedingt

\* Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche gemäß Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen 2021 berücksichtigt

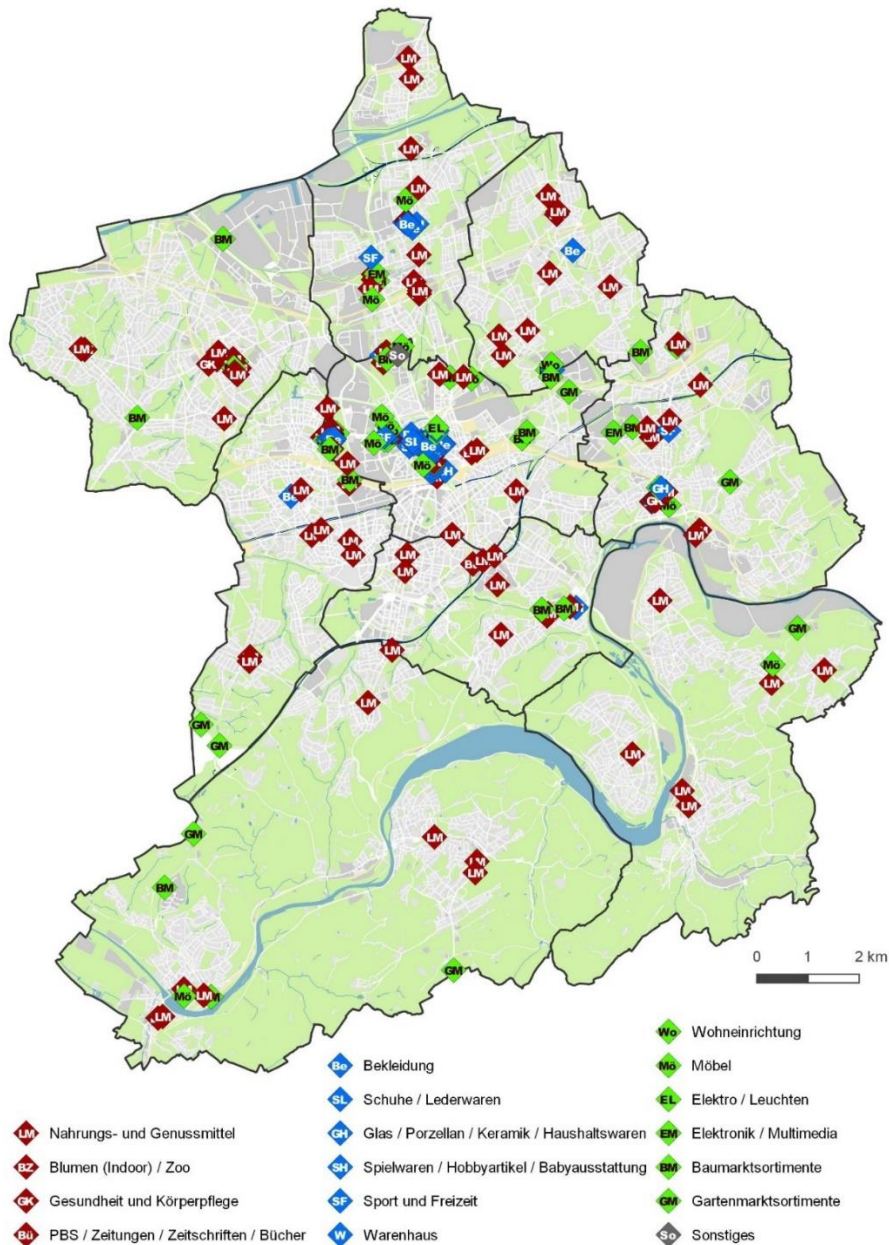
- Rund **50 %** der Verkaufsfläche in der Stadt Essen befinden sich in zentralen Versorgungsbereichen, die höchsten Verkaufsflächen nehmen dabei die Waren des überwiegend mittelfristigen Bedarfs ein; die geringste Verkaufsfläche wird von den Waren des überwiegend langfristigen Bedarfs beansprucht.
- Rund **13 %** der Verkaufsfläche in der Stadt befinden sich in städtebaulich integrierten Lagen, wobei die höchste Verkaufsfläche von den Waren des überwiegend kurzfristigen Bedarfs genutzt wird; innerhalb dieser Gruppe fällt der größte Verkaufsflächenanteil auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Das ist der Tatsache geschuldet, dass die Standorte in integrierten Lagen meist der Nahversorgung dienen und somit von strukturprägenden Lebensmittelanbietern dominiert werden.
- Rund **37 %** der Verkaufsflächen in Essen fallen in städtebaulich nicht integrierte Lagen, dazu gehören vor allem auch die Angebote an den Sonderstandorten, z. B. Frankenstraße, Ernestine oder Wolfsbankring.



### 4.3.2 Großflächiger Einzelhandel

Der großflächige Einzelhandel ist, in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel, bauplanungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Dazu gehören u. a. Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte, Fachmärkte sowie auch Einkaufszentren. Die Einstufung als großflächiger Betrieb nach § 11 (3) BauNVO erfolgt ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>; dies entspricht einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m<sup>2</sup>.<sup>23</sup>

**Karte 5: Großflächiger Einzelhandel (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) im Essener Stadtgebiet**



Quelle: Grundlage und Darstellung Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Kartengrundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020

<sup>23</sup> Vgl. dazu auch Bundesverwaltungsgericht Leipzig, Pressemitteilung: Entscheidung zum großflächigen Einzelhandel. Demnach ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreitet (Urteile vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

Dem allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel folgend wird auch in der Stadt Essen die Einzelhandelsstruktur zunehmend durch großflächige Betriebsformen geprägt. Einzelne Warengruppen wie die Bereiche Möbel oder Bau- und Gartenmarktsortimente, aber auch zentrenprägende Warengruppen wie Bekleidung und Unterhaltungselektronik treten dabei besonders hervor. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Betriebe dieser Art zu einer attraktiven und umfassenden Sortiments- und Betriebsformenmischung beitragen. Jedoch können zu groß dimensionierte und / oder peripher – sowohl innerhalb des Stadtgebietes als auch in Nachbarkommunen – angesiedelte Betriebe negative Folgewirkungen für die Zentrenfunktion bzw. deren Entwicklungsperspektiven implizieren.

Rund 489.700 m<sup>2</sup> der erhobenen Verkaufsfläche (ohne Leerstände) entfallen auf den großflächigen Einzelhandel. Dies macht einen Anteil von rund 59 % an der Gesamtverkaufsfläche in der Stadt Essen aus, wobei lediglich rund 6 % aller Anbieter diese repräsentieren (169 Einzelhandelsbetriebe).

Der sortimentspezifische Schwerpunkt der großflächigen Betriebe liegt in Essen in den Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Baumarktsortimente** sowie **Möbel**.

### 4.3.3 Nahversorgungssituation – gesamtstädtisch

Einen besonderen Stellenwert im Rahmen der Einzelhandelsstruktur, aber auch hinsichtlich der kommunalen Daseinsvorsorge, nimmt die Nahversorgung ein. Unter Nahversorgung, beziehungsweise wohnungsnaher Grundversorgung, wird in diesem Zusammenhang die Versorgung der Bürger mit nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangeboten sowie ergänzenden Dienstleistungen verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden (sollen).

In der Praxis wird als Indikator zur Bewertung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen. Neben der rein quantitativen Betrachtung ist darüber hinaus auch die Analyse der räumlichen (Erreichbarkeit) und strukturellen (Betriebsformenmix) Aspekte unerlässlich.

In der Stadt Essen bestehen zum Erhebungszeitpunkt (April bis Juli 2020) 1.183 Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Die Verkaufsfläche in dieser Warengruppe beläuft sich auf rund 207.950 m<sup>2</sup>. Die Verteilung der entsprechenden Verkaufsfläche auf die einzelnen Essener Stadtbezirke stellt sich dabei sehr unterschiedlich dar. Die für die Stadtbezirke differenzierten Ausstattungswerte sowie die zugrunde liegenden Einwohner- und Verkaufsflächenzahlen werden in Tabelle 9 dargestellt:

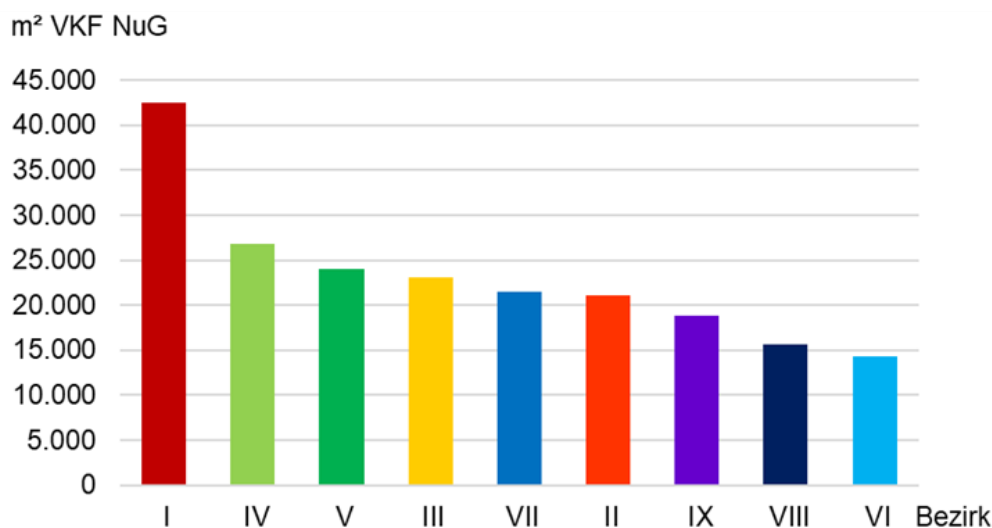
**Tabelle 9: Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner**

Stadtbereich	Einwohner Stand: 31.12.2021	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche pro Einwohner in m <sup>2</sup>
I Stadtmitte / Frillendorf / Huttrop	68.048	42.550	0,63
II Rüttenscheid / Bergerhsn. / Rellingshn. / Stadtwald	54.802	21.150	0,39
III Essen-West	98.681	23.100	0,23
IV Borbeck	82.761	26.750	0,32
V Altenessen / Karnap / Vogelheim	57.760	24.050	0,42
VI Katernberg / Schonnebeck / Stoppenberg	52.233	14.350	0,27
VII Steele / Kray	70.634	21.450	0,30
VIII Essen-Ruhrhalbinsel	51.700	15.700	0,30
IX Werden / Kettwig / Brede- ney	51.756	18.850	0,36
<b>Essen, gesamt</b>	<b>588.375</b>	<b>207.950</b>	<b>0,35</b>

Quellen: Einwohner: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen; Berechnung Junker + Kruse auf Basis der Bestandsdaten gemäß Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020  
Abweichungen zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt.

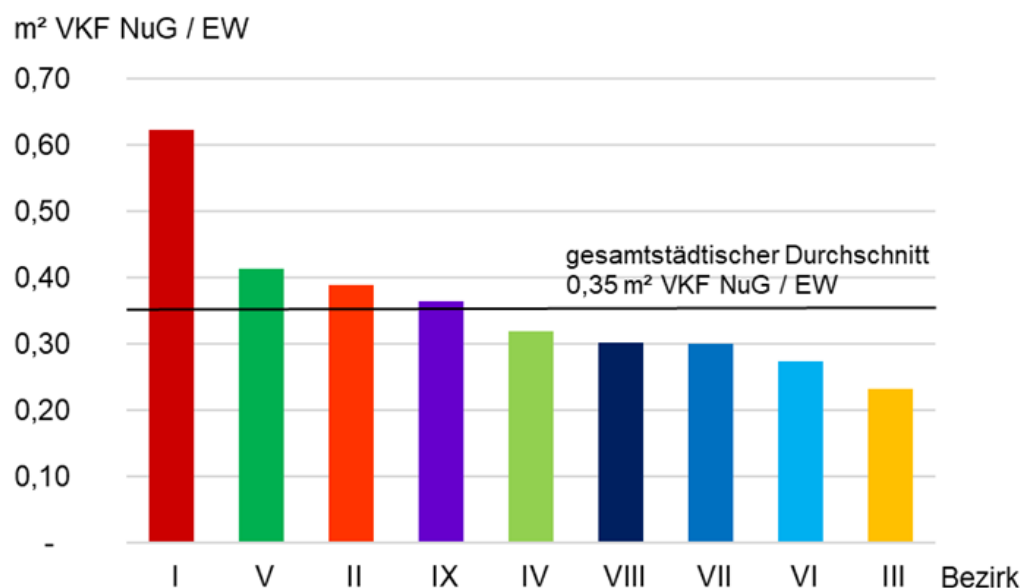
Eine rein **quantitative Einordnung** geschieht über die Betrachtung der Ausstattung an Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner. Der gesamtstädtische Durchschnitt der Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt bei rund 0,35 m<sup>2</sup> / Einwohner. Dieser rangiert unter der bundesdurchschnittlichen Spannweite von 0,40 – 0,45 m<sup>2</sup> Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner. Im Rahmen einer ersten gesamtstädtischen Einschätzung ist tendenziell eine unterdurchschnittliche quantitative Ausstattung festzustellen, die im Weiteren und insbesondere zur Ableitung von Handlungsbedarf unter strukturellen und räumlichen Gesichtspunkten zu untersuchen ist.

**Abbildung 9: Verkaufsflächen Nahrungs- und Genussmittel (m² VKF NuG) nach Stadtbezirken**



Quelle: Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; EW=Einwohner, NuG Nahrungs- und Genussmittel, VKF = Verkaufsfläche

**Abbildung 10: Verkaufsfächenausstattung Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner (m² VKF NuG / EW) nach Stadtbezirken**



Quelle: Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; EW=Einwohner, NuG Nahrungs- und Genussmittel, VKF = Verkaufsfläche

Im Hinblick auf die Bewertung **struktureller Aspekte der Grundversorgung** werden folgende strukturprägende Betriebstypen mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel unterschieden:

**Tabelle 10: Strukturprägende Betriebstypen mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel**

Begriff	Erläuterung
<b>SB-Warenhaus</b>	Einzelhandelsgroßbetrieb, Discount-Prinzip, Selbstbedienung, Verkaufsfläche i. d. R. mind. 5.000 m <sup>2</sup> , umfassendes Sortiment mit <u>Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel</u> , Standort häufig in städtebaulich nicht integrierter Lage, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Kaufland).
<b>Verbrauchermarkt</b>	Ein Verbrauchermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft (vorwiegend mit Selbstbedienung) mit einer Verkaufsfläche zwischen 1.500 m <sup>2</sup> und 5.000 m <sup>2</sup> , das ein breites und tiefes Angebot im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel bereithält.
<b>Supermarkt</b>	Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft (vorwiegend mit Selbstbedienung) mit einer Verkaufsfläche i. d. R. zwischen 800 m <sup>2</sup> und 1.500 m <sup>2</sup> , das im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren anbietet. Der Non-Food-Anteil liegt nicht über 25 % der Gesamtverkaufsfläche. Neben den typischen Lebensmittelvollsortimentern sind in diesem Bereich auch spezialisierte Formen, z. B. Biomärkte oder ausländische Anbieter, vertreten.
<b>Lebensmitteldiscounter</b>	Selbstbedienung, umschlagstarke Artikel, aggressive Niedrigpreispolitik, z. B. Aldi, Penny, Lidl. Heutige Marktzutrittsgröße i. d. R. 800-1.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Quelle: Zusammenstellung Junker + Kruse

Darüber hinaus ergänzen Lebensmittel-SB-Läden (kleine Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte mit weniger als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, überwiegend Selbstbedienung), Lebensmittel-SB-Märkte (kleine Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte mit 200 - 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, auch Frischwaren sowie integrierte Non-Food-Waren, überwiegend Selbstbedienung), Fach- und Spezialgeschäfte (z. B. Kaffee-, Tee- oder Süßwarenfachgeschäfte) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien und Fleischereien) das Grundversorgungsangebot. In Siedlungsbereichen mit einer geringen Mantelbevölkerung können kleinflächige Betriebe einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung leisten. Sie unterliegen nicht den bauplanerischen Steuerungsmöglichkeiten i. S. v. § 11 (3) BauNVO (großflächiger Einzelhandel). Als besondere Angebotsformen sind hier vor allem auch Bio(super)märkte und ausländische Lebensmittelanbieter zu nennen, die im Rahmen der Grundlagenuntersuchung (Erhebung des Einzelhandelsbestandes) auch spezifiziert aufgenommen wurden.

Auf den strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandel entfallen 14,2 % bzw. 168 Betriebe der Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel. 86,8 % bzw. 1.015 Betriebe gehören der Kategorie sonstiger Lebensmitteleinzelhandel, u. a. mit Betrieben des Lebensmittelhandwerks, Lebensmittelgeschäften und -läden sowie Tankstellenshops und Kiosken. Die Verteilung der Betriebstypen (Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel) in den Essener Stadtbezirken wird differenziert in Tabelle 11 dargestellt.

**Tabelle 11: Anzahl der Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel nach Betriebstypen in den Essener Stadtbezirken**

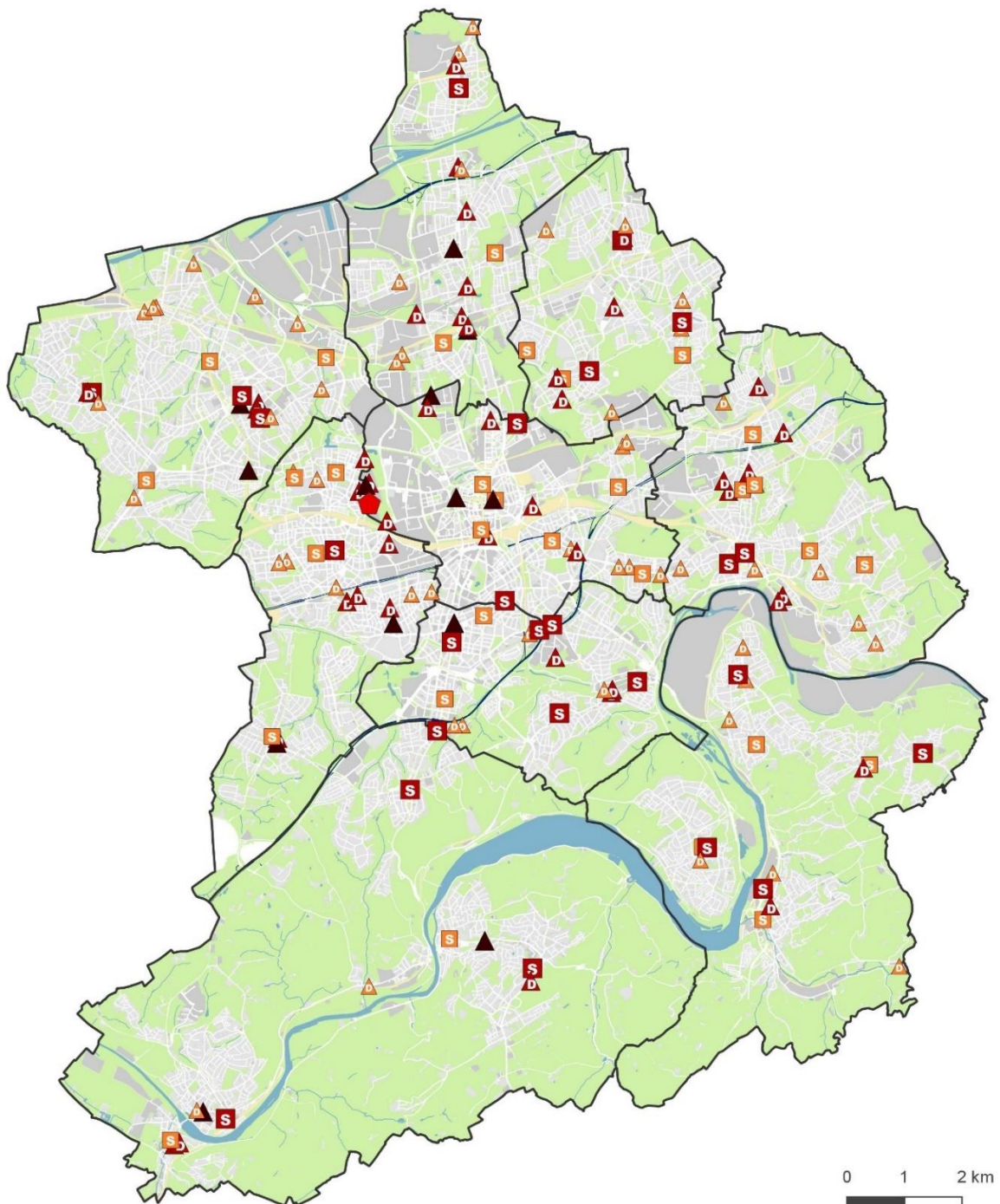
Stadtbezirk	SB-Warenhaus	Verbrauchermarkt	Supermarkt	Lebensmittel-discounter	Sonstige
I Stadtmitte / Frillendorf / Huttrop	1	4	7	14	214
II Rüttenscheid / Bergerhsn. / Rellingshn. / Stadtwald	-	1	8	8	95
III Essen-West	-	2	6	13	166
IV Borbeck	-	2	6	13	120
V Altenessen / Karnap / Vogelheim	-	2	3	13	102
VI Katernberg / Schonnebeck / Stoppenberg	-	-	6	9	59
VII Steele / Kray	-	-	7	14	114
VIII Essen-Ruhrhalbinsel	-	-	8	8	61
IX Werden / Kettwig / Brede-ney	-	2	6	5	84
<b>gesamt</b>	<b>1</b>	<b>13</b>	<b>57</b>	<b>97</b>	<b>1.015</b>
<b>Anteile</b>	<b>0,1 %</b>	<b>1,1 %</b>	<b>4,8 %</b>	<b>8,2 %</b>	<b>85,8 %</b>
strukturprägende Betriebe / Sonstige	168				1.015
Anteile	14,2 %				85,8 %

Abweichungen zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt.

Quellen: Einwohner: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen; Berechnung Junker + Kruse auf Basis der Bestandsdaten gemäß Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020

Die Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte im Essen Stadtgebiet wird in der nachfolgenden Karte 6 dargestellt:

Karte 6: Strukturprägende Lebensmittelmärkte in der Stadt Essen

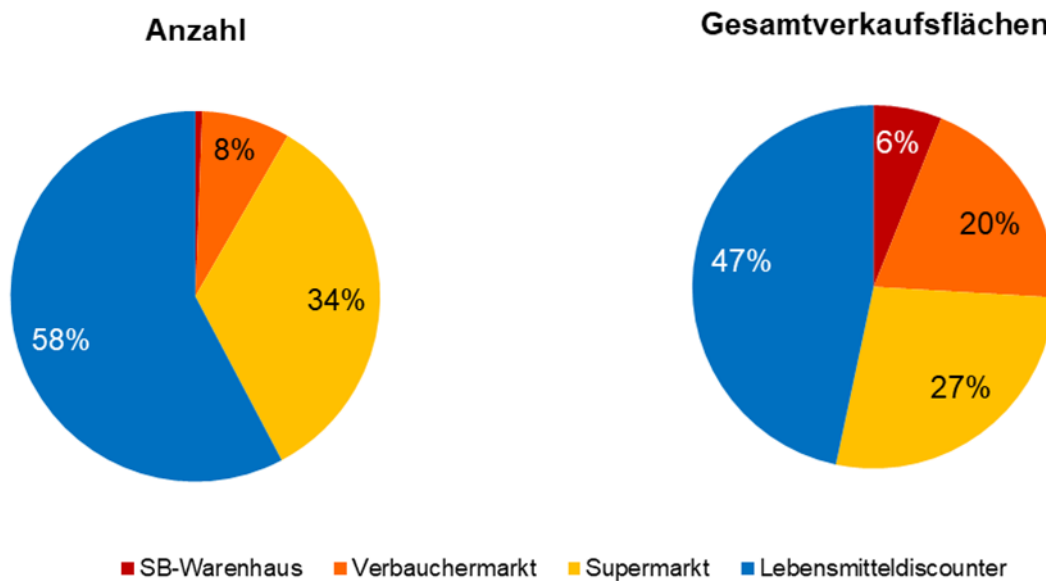


- ▣ SB-Warenhaus (ab 5.000 m<sup>2</sup>)
- ▲ Verbrauchermarkt (1.500 - 4.999 m<sup>2</sup>)
- Supermarkt (> 800 - 1.499 m<sup>2</sup>)
- Supermarkt (400 - 800 m<sup>2</sup>)
- ▲ Lebensmitteldiscounter (> 800 m<sup>2</sup>)
- ▲ Lebensmitteldiscounter (bis 800 m<sup>2</sup>)

Quelle: Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Kartengrundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020

Der gesamtstädtische Betriebstypenmix der strukturprägenden Betriebe mit dem Kernsortiment an Nahrungs- und Genussmitteln in der Stadt Essen ist in Abbildung 11 unter Berücksichtigung der Kriterien Anzahl der Betriebe sowie Gesamtverkaufsflächen der Betriebe dargestellt. Bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche treten die Lebensmitteldiscounter mit einem Anteil von 47 % besonders hervor. Demgegenüber nehmen die Betriebstypen Verbrauchermarkt und Supermarkt mit ebenfalls rund 47 % den gleichen Anteil am Betriebstypenmix ein. SB-Warenhäuser umfassen 6 % der entsprechenden Verkaufsfläche. Es herrscht somit eine Dominanz der Lebensmitteldiscounter.

**Abbildung 11: Anteile der Anzahl der Betriebe und der Gesamtverkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel nach Betriebstypen**



Quelle: Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Hinweis: Darstellung ohne Getränkemärkte und Sonstige (z. B. Tankstellenshop, Annexhandel)

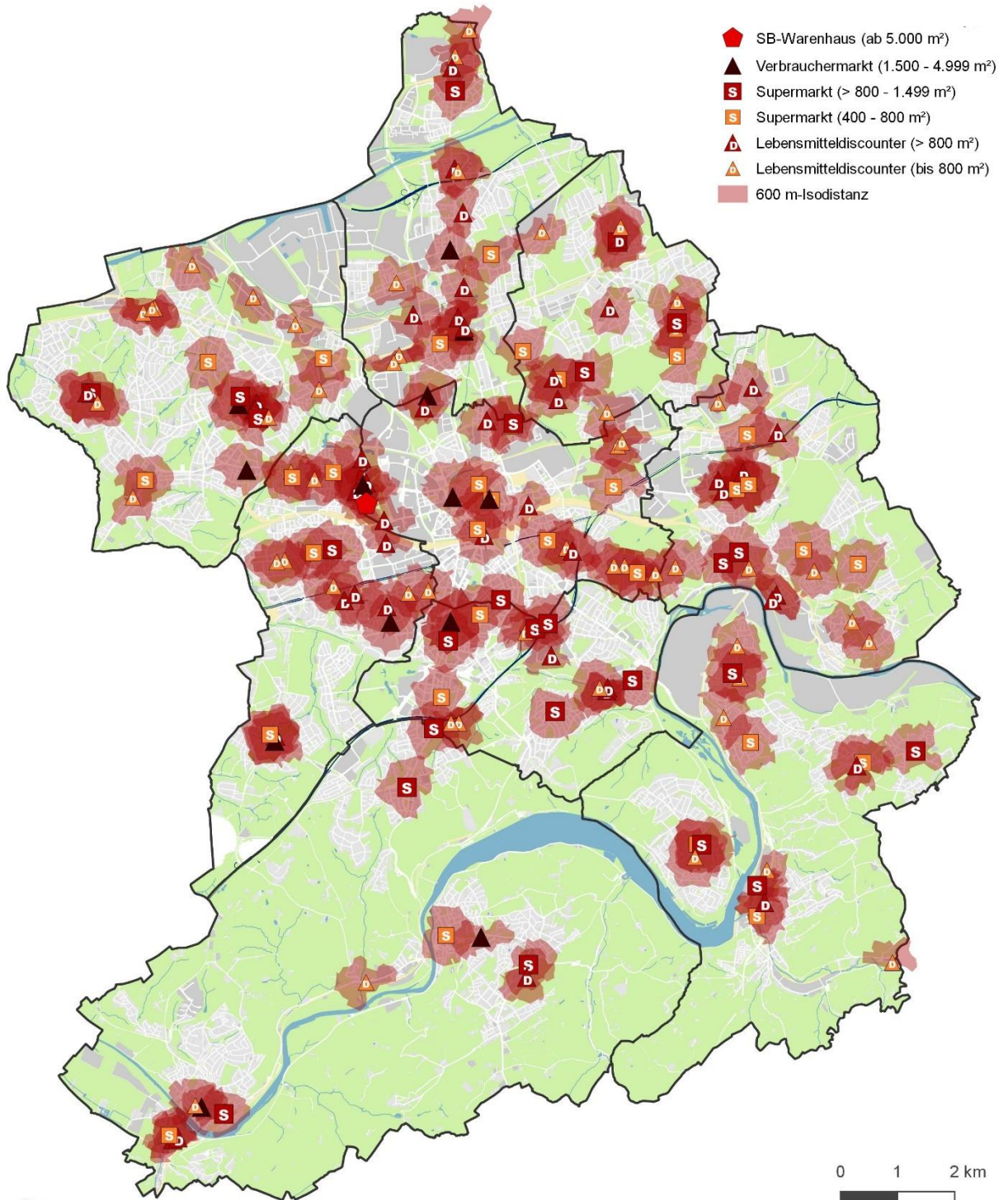
Neben der quantitativen und strukturellen Analyse auf der Ebene der Stadtbezirke ist die Qualität des Angebots ein wichtiger Aspekt zur Beurteilung der wohnstandortnahen Grundversorgung. Hierzu zählt der **Betriebstypenmix** einerseits und die **fußläufige Erreichbarkeit** der Anbieter andererseits. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 500 bis 1.000 Metern als maximal akzeptierte Distanz herausgestellt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistancen. Diese Distanz ist eine allgemein anerkannte, zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten anzusetzende, Entfernung. Letztendlich ist allerdings – gerade mit Blick auf das Ziel, eine möglichst gute räumliche Versorgung auch für ältere und immobile Bevölkerungsgruppen bereitzustellen – ein Fußweg von einem Kilometer das äußerste Maximum einer realistischen Zeit-Weg-Schwelle. Es ist davon auszugehen, dass nur noch ein sehr geringer Anteil der potenziellen fußläufigen Kunden diesen Weg in Anspruch nehmen wird und (teilweise) kann. In Essen werden Distanzen von 600 m angenommen.

In Karte 7 wurden für strukturprägende Lebensmittelanbieter mit einer Mindestbetriebsgröße von rund 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche 600 m-Isodistanzen zugrunde gelegt. Es ist



deutlich darauf hinzuweisen, dass in der schematischen Kartendarstellung alle Lebensmittelanbieter in Essen – in zentralen, städtebaulich integrierten und auch städtebaulich nicht integrierten Lagen – mit entsprechenden Isodistanzen unabhängig von der tatsächlichen Qualität ihrer fußläufigen Erreichbarkeit dargestellt sind.

**Karte 7: Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte**



Quelle: Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Kartengrundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020

Die grafische Darstellung verdeutlicht, dass eine weitreichende, flächendeckende Versorgung mit Lebensmittelmärkten gegeben ist. In einigen Bereichen in Essen lassen sich mehrfache Überlappungen der Isodistanzen feststellen, die regelmäßig auch im Zusammenhang mit einem hohen quantitativen Angebot stehen. Räumliche Versorgungsdefizite ergeben sich im Rahmen einer ersten Einschätzung vornehmlich in den Siedlungsbereichen der Stadtbezirke III (Essen-West, südlicher Bereich), IV (Borbeck), VI (Katernberg / Schonnebeck / Stoppenberg), VIII (Essen-Ruhrhalbinsel) und IX (Werden / Kettwig / Bredeney). Dabei korrespondiert das räumliche Defizit besonders in Essen-West und Katernberg / Schonnebeck / Stoppenberg mit einer deutlich unterdurchschnittlichen quantitativen Verkaufsflächenausstattung. Zur Ableitung von Handlungsbedarf ist dabei insbesondere auch die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen.

Bei der Bewertung der räumlichen Versorgungssituation sind außerdem übergeordnete stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen heranzuziehen. Dabei sind Standorte außerhalb zentraler Bereiche im Hinblick auf die Schaffung eines engmaschigen, flächendeckenden Netzes bei der Versorgung mit Lebensmitteln notwendig. Im Hinblick auf die Stärkung der Grundversorgung in räumlich unterversorgten Bereichen durch die Ansiedlung zusätzlicher strukturprägender Lebensmittelanbieter ist immer auch zu beachten, dass dabei nur solche Standorte sinnvoll sind, von denen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche oder deren Entwicklungsmöglichkeiten ausgehen und denen eine Nahversorgungsfunktion für den umliegenden Wohnbereich zukommt. Voraussetzung hierfür ist u. a. eine entsprechende Mantelbevölkerung (einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial) im Naheinzugsbereich.

## 4.4 Analyse der Nachfrageseite

Sowohl für die Ermittlung möglicher absatzwirtschaftlicher Spielräume als auch für die Bewertung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind neben der Kenntnis der relevanten Einzelhandels- und Angebotsstrukturen in Essen speziell auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Dazu wird auf unterschiedliche primärstatistische und sekundärstatistische Quellen zurückgegriffen, die eine absatzwirtschaftliche Einordnung des bestehenden Essener Einzelhandels ermöglichen. Wesentliche Aspekte bei der Betrachtung der einzelhandelsrelevanten Nachfrageseite sind auf der einen Seite das lokal vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial sowie auf der anderen Seite Einzelhandelsumsätze, die in der Zusammenschau Aussagen zur Ausstrahlungskraft und Prosperität des Essener Einzelhandels zulassen.

### **Einzelhandelsrelevante Kaufkraft**

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Zur Ermittlung des gesamtstädtischen Volumens wird auf Kennziffern der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zurückgegriffen. Diese werden bundesweit ermittelt und jährlich fortgeschrieben. Anhand der Bevölkerung und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Fachsparten bzw. Warengruppen ermitteln. Der Durchschnittswert für die Bundesrepublik Deutschland wird dabei durch die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern modifiziert. Sie beschreiben das Verhältnis

der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevanten Kennziffern der IFH Retail Consultants GmbH, Köln wurden dabei z. T. an die Sortimentsstruktur der erhobenen Bestandsdaten angepasst, so dass sich in der Zusammenfassung einzelner Warenbereiche im Vergleich zu den von den IFH Retail Consultants GmbH, Köln herausgegebenen Werten zum Teil geringfügige Unterschiede ergeben bzw. auch über den Einzelhandel im engeren Sinne hinaus gehende Sortimente (insbesondere der rezeptpflichtige Teil der Apotheken) herausgenommen wurden.

Anhand der bevölkerungs- und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in der Stadt Essen vorhandene **einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel insgesamt und nach Warengruppen** differenziert darstellen (vgl. dazu Tabelle 12).

**Tabelle 12: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Essen**

Warengruppe	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft		
	Euro pro Kopf	Mio. Euro	Anteil in %
Nahrungs- und Genussmittel	2.597	1.528,2	39,4
Blumen (Indoor) / Zoo	123	72,4	1,9
Gesundheit und Körperpflege	448	263,3	6,8
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	163	96,2	2,5
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.331	1.960,1	50,5
Bekleidung / Textilien	453	266,7	6,9
Schuhe / Lederwaren	123	72,3	1,9
GPK / Haushaltswaren	110	65,0	1,7
Spielwaren / Hobbyartikel	140	82,5	2,1
Sport und Freizeit	212	124,5	3,2
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.038	611,0	15,7
Wohneinrichtung	165	97,2	2,5
Möbel	396	232,9	6,0
Elektro / Leuchten	194	113,9	2,9
Elektronik / Multimedia	435	255,9	6,6
Medizinische und orthopädische Art.	83	49,1	1,3
Uhren / Schmuck	70	41,0	1,1
Baummarktsortimente	511	300,8	7,7
Gartenmarktsortimente	115	67,9	1,7
Überwiegend langfristiger Bedarf	1.969	1.158,7	29,8
Sonstiges	258	152,0	3,9
<b>Gesamt</b>	<b>6.598</b>	<b>3.881,9</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Einwohner: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen; IFH Retail Consultants Köln 2021; Berechnung Junker + Kruse; Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

## Umsätze und Zentralität des Essener Einzelhandels

Als weitere Ansatzpunkte zur Bestimmung der Leistungsfähigkeit des Einzelhandels können der generierte Umsatz der ortsansässigen Betriebe, der sich aus der Kaufkraftbindung vor Ort sowie den Zuflüssen von außerhalb des Stadtgebietes zusammensetzt, sowie die einzelhandelsrelevante Zentralität herangezogen werden.

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsätze werden bundesdurchschnittliche Flächenproduktivitäten, d. h. sortimentspezifische Umsätze je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche differenziert für einzelne Vertriebsformen angesetzt, die unter Berücksichtigung der lokalen Einzelhandelsituation modifiziert werden. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich für die einzelnen Warengruppenspezifischen Umsätze in Essen (vgl. Tabelle 13). Insgesamt setzte der Essener Einzelhandel im Jahr 2021 rund 3.116,3 Mio. Euro um. Unter Berücksichtigung des lokalen Kaufkraftpotenzials in der Stadt Essen ergibt sich entsprechend eine einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,92, d. h. per Saldo werden 92 % der lokalen Kaufkraft im Essener Einzelhandel gebunden, während rund 8 % der Kaufkraft abfließen.

**Tabelle 13: Einzelhandelsrelevanter Umsatz, Kaufkraftpotenzial und Zentralität in Essen 2021**

Warengruppe	Einzelhandelsrelevanter Umsatz in Mio. Euro	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro	Einzelhandelsrelevante Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	1.215,3	1.528,2	0,80
Blumen / Zoologische Artikel	58,5	72,4	0,81
Gesundheit und Körperpflege	334,2	263,3	1,27
PBS / Zeitungen, Zeitschriften / Bücher	96,3	96,2	1,00
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	1.704,3	1.960,1	0,87
Bekleidung	388,1	266,7	1,46
Schuhe / Lederwaren	112,2	72,3	1,55
GPK / Haushaltswaren	67,7	65,0	1,04
Spielwaren / Hobbyartikel	57,4	82,5	0,70
Sport und Freizeit	92,8	124,5	0,74
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	718,2	611,0	1,18
Wohneinrichtung	63,0	97,2	0,65
Möbel	152,9	232,9	0,66
Elektro / Leuchten	74,9	113,9	0,66
Elektronik / Multimedia	159,4	255,9	0,62
Medizinische und orthopädische Artikel	66,3	49,1	1,35
Uhren / Schmuck	57,0	41,0	1,39
Baummarktsortimente	138,6	300,8	0,46
Gartenmarktsortimente	30,8	67,9	0,45
Überwiegend langfristiger Bedarf	743,0	1.158,7	0,64

Warengruppe	Einzelhandels- relevanter Umsatz in Mio. Euro	Einzelhandels- relevante Kaufkraft in Mio. Euro	Einzelhandels- relevante Zentralität
Sonstiges	0,7	152,0	*
<b>Summe</b>	<b>3.166,3</b>	<b>3.881,9</b>	<b>0,92</b>

Quelle: IFH Retail Consultants Köln 2019: Berechnung Junker + Kruse.

\* = < 0,01; Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

# 5 Konzept für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Essen

Die Betrachtung der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation (vgl. Kapitel 4.3 und 4.4) zeigt, dass sich **Entwicklungsspielräume** für stadtentwicklungsplanerisch sinnvolle Standorte **im Sinne einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Angebotsituation** ergeben.

Entwicklungsabsichten sowie unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen zentrenrelevanter Sortimente an Angebotsstandorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO oder ergänzenden Standorten (Nahversorgungsstandorte, Sonderstandorte) gemäß künftiger Standortstruktur zugeordnet sind, sind kritisch zu bewerten.

Die vorangegangenen Analysen stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf die City Essen zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnah Grundversorgung zu erhalten bzw. zu stärken sowie ergänzende Sonderstandorte zentrenverträglich (weiter-) zu entwickeln. Der Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen umfasst im Wesentlichen die nachfolgend aufgelisteten konzeptionellen Bausteine:

- Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 5.1)
- Räumliches Standortstrukturmodell (vgl. Kapitel 5.2)
- Einordnung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 5.2.1)
- Identifikation und Definition von Nahversorgungsstandorten zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung (vgl. Kapitel 5.2.2)
- Definition von Sonderstandorten (vgl. Kapitel 5.2.3)
- Essener Sortimentsliste (vgl. Kapitel 5.3)
- Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 5.4)

## 5.1 Ziele zur Einzelhandelsentwicklung

In der Stadt Essen soll der Einzelhandel in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen sowie den ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung weiterhin auf ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte im Stadtgebiet Essens konzentriert werden. Eine stringente Steuerung der Stadt Essen innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktional gegliederten (Weiter-) Entwicklung des Einzelhandels.

Ein Zielsystem zur Entwicklung der City sowie der übrigen zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung in Essen wurden bereits im Masterplan Einzelhandel der Stadt

Essen 2011 formuliert. Diese gilt es im Rahmen der Fortschreibung aufzugreifen, zu überprüfen und zu konkretisieren.

Grundsätzlich ist nach der Grundlagenanalyse festzuhalten, dass die bisherigen Zielvorstellungen weitgehend auch weiterhin Bestand haben und somit die bisherige Planungspraxis weitergeführt wird. Ein besonderer Fokus wurde – insbesondere auch vor dem Hintergrund rechtlicher Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche – auf die künftige Zentren- und Nahversorgungsstruktur und die damit verbundenen Handlungs- und Steuerungsempfehlungen gelegt.

Vorangeschickt sei an dieser Stelle, dass es bei der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung im Rahmen der Stadtplanung darum geht, städtebaulich sinnvolle Standorte zu sichern und zu stärken. Dadurch wird der Wettbewerb nicht verhindert, sondern allenfalls an diese Standorte gelenkt.

Folgende übergeordnete Ziele sind der künftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gemäß Masterplan Einzelhandel in Essen zugrunde zu legen:

### 1. Erhaltung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion (Oberzentrum)

Ein bedeutendes stadtentwicklungsrelevantes Ziel für die Stadt Essen ist die Erfüllung ihrer raumordnerisch zugewiesenen Funktion als Oberzentrum mit zentralen Versorgungsfunktionen, die in Teilen über das Stadtgebiet hinaus gehen.

Ansiedlungsanfragen – insbesondere auch von Betrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Angeboten – offenbaren ein anhaltendes Investitionsinteresse für den Standort Essen. Eine Entwicklung von Standorten außerhalb der stadtentwicklungsplanerisch definierten Versorgungsstandorte (insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstandorte) können eine Angebotsverschiebung vor allem in Richtung städtebaulich nicht integrierter Lagen bedeuten. Ein vordringliches Ziel der Stadtplanung in Essen sollte es daher sein, einer solchen drohenden bzw. sich verschärfenden räumlichen „Schieflage“ zu begegnen und somit die oberzentrale Versorgungsfunktion gesamtstädtisch weiterzuentwickeln. Ein Fokus liegt in diesem Zusammenhang insbesondere auf der Innenstadt als „Aushängeschild“ der Stadt sowie auf einer zentrenverträglichen Weiterentwicklung der Sonderstandorte. Dabei ist ein attraktiver Branchen- und Betriebstypenmix in der Innenstadt von hoher Bedeutung für die überörtliche Attraktivität eines Einkaufsstandorts und die Kundenbindung in zentrenrelevanten Sortimenten.

### 2. Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur

Die **Attraktivität** eines Einkaufsstandorts bestimmt sich durch die *Quantität* des Einzelhandelsangebotes (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Warengruppen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die *Qualität* des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Essen auch künftig attraktiv zu gestalten und längerfristig zu erhalten bzw. zu entwickeln. Ein Ziel ist es daher, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes

Angebot zu sichern und zu stärken, das der Versorgungsfunktion der Stadt Essen innerhalb der Metropolregion gerecht wird.

Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer **räumlich-struktureller Standortprioritäten**.

### **3. Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild**

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation der Stadt Essen ist eine ausgewogene, hierarchisch und funktional gegliederte Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um potenziell negativen Folgewirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur zu vermeiden. Eine bedeutende Rolle spielt hier die bestehende Konzentration von (zentrenrelevanten) Einzelhandelsangeboten im zentralen Versorgungsbereich City sowie in den übrigen zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere B- und C-Zentren) und von grundversorgungsrelevanten Sortimenten in Nahversorgungszentren (D-Zentren) sowie an Nahversorgungsstandorten.

Im Gegensatz dazu kann eine hierarchisch und funktional nicht gegliederte Öffnung neuer oder eine Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen (wie z. B. den Sonderstandorten, an denen bereits heute eine sehr hohe Angebotskonzentration an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zu beobachten ist) zu einer Schwächung bzw. Gefährdung der bestehenden Einzelhandelsstruktur führen.

Für eine langfristig zielorientierte und erfolgreiche Siedlungsentwicklung im Sinne des räumlichen Entwicklungsleitbildes ist daher eine klare, räumlich-funktionale Gliederung der städtischen Einzelhandelsstandorte unerlässlich. Eine Funktionsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen, den Sonderstandorten und den Nahversorgungsstandorten ist dabei unabdingbar, so dass eine wechselseitige Ergänzung der Angebote umgesetzt werden kann.

### **4. Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der City Essen sowie der übrigen zentralen Versorgungsbereiche**

Die europäische Stadttradition weist insbesondere den innerstädtischen Geschäftszentren eine herausgehobene Funktion zu. Die City Essen stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb der Stadt Essen dar, der sich vor allem durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung, Wohnen etc.) auszeichnet. Diese Vielfalt ist prägend für die Attraktivität der Innenstadt und soll gesichert und gestärkt werden. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen in der City zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung und Qualifizierung des Hauptgeschäftsbereichs bereits in der Vergangenheit beigemessen hat.

Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von klein- wie großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf



den Hauptgeschäftsbereich gerichtet werden. Dieser Standort genießt oberste Priorität innerhalb der Standortstruktur der Stadt Essen, dem sich alle weiteren Standorte vor dem Hintergrund einer hierarchischen und arbeitsteiligen Gliederung unterzuordnen haben. Für den Einzelhandelsstandort City ist eine weitere Qualifizierung des Angebots, beispielsweise durch Ergänzungen der Sortimentsstrukturen und der Betriebsformen bzw. -größenstrukturen, anzustreben. Die Abrundung des innerstädtischen Angebotes durch moderne Einzelhandelsbetriebe mit attraktiven zentrenrelevanten Angeboten kann zu einem gut strukturierten Angebotsmix aus inhabergeführten Fachgeschäften und überregionalen Filialisten und somit zur Attraktivitätssteigerung des zentralen Versorgungsbereichs City sowie des Einzelhandelsstandortes Essen allgemein beitragen.

Neben der City weist das polyzentrale Zentrensystem in der Stadt Essen zum einen die B-Zentren Rüttenscheid, Borbeck, Altenessen und Steele mit einem vielfältigen Angebot und einer Versorgungsbedeutung auf der Ebene der Stadtbezirke und zum anderen die C-Zentren, in den unter Berücksichtigung der Versorgungsbedeutung auf Stadtteilebene (und teilweise darüber hinaus) der Anteil an nahversorgungsrelevanten Sortimenten in der Regel bereits deutlich größer ist. In den zentralen Versorgungsbereichen (Zentren) der Stadt Essen soll weiterhin die bestehende Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, öffentlichen Einrichtungen, Kultur und auch Wohnen erhalten – und partiell in Teilbereichen ausgebaut / gestärkt – werden.

Bezüglich der C- sowie D-Zentren ist neben einem auf den täglichen Bedarf ausgerichteten Einzelhandelsangebot vor allem ein möglichst großes Angebot publikumsintensiver, zentrenprägender Dienstleistungseinrichtungen zu erhalten bzw. zu stärken: Gerade die Funktionsvielfalt kleinerer Zentren verleiht diesen eine besondere Attraktivität gegenüber Einzelhandelsangeboten an nicht integrierten Standorten.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang außerdem, dass die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches City sowie einzelner B- und C-Zentren nicht nur durch den Einzelhandel bestimmt wird, sondern auch durch ergänzende Nutzungen und insbesondere auch durch besondere Aktivitäten wie etwa Veranstaltungen gestärkt wird. Nicht zuletzt auch in Verbindung mit einer begleitenden Öffnung der Ladenlokale im Zusammenhang mit solchen Festen (Sonntagsöffnung) tragen diese mit entsprechenden Passantenfrequenzen zu einer Belebung der zentralen Versorgungsbereiche bei. Beispielhaft zu nennen sind an dieser Stelle z. B. die Sonntagsöffnungen im Zusammenhang mit „Essen on Ice“ oder „Essen Original“ in der City, der „Techno Classica“ in Essen Rüttenscheid oder des „Stoff- und Tuchmarktes Werden“. Ein Zusammenwirken der relevanten Akteure ist dabei ein wesentlicher Faktor im Rahmen der Attraktivitätssteigerung des zentralen Versorgungsbereiches.

## **5. Sicherung und Stärkung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet**

Eine flächendeckende Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahversorgung) – insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel – dient auch dem Ziel der „Stadt der kurzen Wege“: Es soll eine wohnungsnah (und somit auch fußläufige) und möglichst flächendeckende Versorgung ermöglicht werden. Die bisherigen Bemühungen der Stadt Essen waren vor allem auch auf die Entwicklung funktionsfähiger zentraler Versorgungsbereiche in hierarchischer Gliederung ausgerichtet, in denen ab der Ebene der Stadtbezirks-

und Stadtteilzentren (B- und C-Zentren) das grundversorgungsrelevante Warenangebot eine funktionstragende Säule darstellt. Den zentralen Versorgungsbereichen (B-, C-, D-Zentren) kommt dabei eine über den reinen (fußläufigen) Naheinzugsbereich hinausgehende Versorgungsfunktion zu, was in der Quantität und Vielfalt des Einzelhandelsbesatzes, aber auch ergänzender Nutzungen zum Ausdruck kommt. Daneben gibt es aber auch dezentrale Standorte, die die Entwicklungsfähigkeit vor allem kleinerer Zentren beeinflussen. Somit muss es auch künftig ein vordringliches Ziel der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Essen sein, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Stadtgebiet herzustellen und zu sichern. Um eine möglichst flächendeckende wohnortnahe Grundversorgung gewährleisten zu können, ist die Dimensionierung von Nahversorgungsangeboten am einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen in den jeweiligen Einzugsbereichen zu orientieren.

## **6. Einzelhandel durch Entwicklung einer Digitalisierungsstrategie stärken**

Die weiter zunehmende Bedeutung des Onlinehandels stellt für den stationären Einzelhandel in Essen wie auch in anderen Städten eine besondere Herausforderung dar. Dabei ist insbesondere für den inhabergeführten, kleinteiligen Einzelhandel festzustellen, dass digitale Veränderungen und innovative Geschäftsmodelle – nicht zuletzt aufgrund zeitlicher, personeller oder finanzieller Prämissen – nur zögernd, durch einige wenige Händler umgesetzt werden (können). Der stationäre Einzelhandel, vor allem auch im zentralen Versorgungsbereich City, aber auch in den übrigen zentralen Versorgungsbereichen, ist vor diesem Hintergrund dazu aufgerufen, die Digitalisierung zur Positionierung im Wettbewerb mit dem Onlinehandel zu nutzen. Kunden möchten sich heute zunehmend vor dem Kauf (online oder stationär) im Netz über Standorte, Anbieter sowie auch über verfügbare Sortimente oder Warenverfügbarkeit informieren. Dies geschieht vor allem auch über mobile Geräte (Smartphones, Tablets). Dabei ist es von besonderer Bedeutung, dass ein Geschäft im Netz auffindbar ist, über eine eigene Webseite, die Präsenz in sozialen Netzwerken (z. B. Instagram oder Facebook), elektronische Verzeichnisse (z. B. Telefonbuch), Plattformen (z. B. Mein Prospekt oder KaufDA) oder Dienste wie Google Unternehmensprofil, wo neben der Auffindbarkeit in Google Maps auch spezifische Firmendaten (z. B. Webseite, Öffnungszeiten, Kontaktdaten) hinterlegt werden können. Gestützt durch die Nutzung der Möglichkeiten der Digitalisierung können einzelne Händler ihre Kundenbindung, Kundenbetreuung und Serviceleistungen weiterentwickeln. Gemeinsame Aktionen (z. B. Bonusprogramme, freies WLAN, Veranstaltungen) einzelner Akteure (u. a. Einzelhändler, Dienstleister, Gastronomen, Kulturschaffende) sollen dazu beitragen, diese im Sinne einer digitalen Einkaufsstadt weiterhin attraktiv und zukunftsfähig zu entwickeln.

## **7. Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von ergänzenden Sonderstandorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Ausstrahlungskraft**

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche prägen die Sonderstandorte des Einzelhandels die Standortstruktur in Essen in besonderem Maße. Auf der einen Seite stellen Standorte mit (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (Möbelmärkte, Bau- und Gartenmärkte) im Rahmen der arbeitsteiligen Standortstruktur eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen und an den Nahversorgungsstandorten dar. Auf der anderen Seite stehen

jene Standorte mit großflächigen Anbietern nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente außerhalb zentraler oder städtebaulich integrierter Lagen (z. B. Sonderstandorte Wolfsbankring oder Ernestine) in einem ausgeprägten Wettbewerb zu den zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten, welcher vor allem auch durch die Dimension des jeweiligen Angebotes und der damit verbundenen Ausstrahlung (Kaufkraftabschöpfung deutlich über den Nahbereich hinaus) geprägt wird.

Im Sinne einer funktionalen Arbeitsteilung gelten diese Standorte (auch zukünftig) als Standorte, die in Ergänzung der vorhandenen (bzw. zu entwickelnden) zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte gesichert und ggf. weiterentwickelt werden können. Dies hat zwingend zur Folge, dass hier eine gezielte und geordnete Entwicklung und Bestandspflege insbesondere der großflächigen Einzelhandelsbetriebe<sup>24</sup> angestrebt werden muss.

Sonderstandorte mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten leisten einen Beitrag zur kommunalen Versorgung, aber vor allem auch zur regionalen Ausstrahlung und oberzentralen Versorgungsfunktion Essens. Künftige Entwicklungen an diesen Standorten sind vor dem Hintergrund planungsrechtlicher Rahmenbedingungen (hier insbesondere LEP NRW) zentrenverträglich zu gestalten.

Bei Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe an allen Sonderstandorten ist jeweils die Verträglichkeit und Kompatibilität des Vorhabens mit den formulierten gesamtstädtischen Zielen und Grundsätzen zur Einzelhandelssteuerung (gemäß Masterplan Einzelhandel) zu überprüfen.

## 8. Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Die mithilfe des Baurechts geschaffenen bzw. abgesicherten Gewerbegebiete sind der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zuzuführen. Da diese Betriebe oftmals nicht in der Lage sind mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden zu konkurrieren, ist insbesondere in den Gewerbe- und Industriegebieten der komplette Ausschluss von Einzelhandel (mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs) eine mögliche Entwicklungsoption.

## 9. Vermeidung „neuer“ Einzelhandelsstandorte und Verhinderung konterkarierender Planungen

Die räumliche Bündelung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Standorten ist gemäß dem stadtentwicklungspolitischen Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ anzustreben. Insbesondere ein kompakter Hauptgeschäftsbereich mit kurzen Wegen ist hierbei eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume. Darüber hinaus dient auch ein möglichst flächendeckendes Netz an funktional gegliederten Versorgungsstandorten einer

<sup>24</sup> Großflächiger Einzelhandel i. S. v. § 11(3) BauNVO ist in besonderem Maße geeignet negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen zu bedingen, wenn seine Ansiedlung nicht durch eine konsequente Stadtplanung gesteuert wird. Unterschiedliche räumliche Folgewirkungen können insbesondere von Einzelhandelsgroßbetrieben mit sowohl zentren- als auch nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgehen. Deshalb ist die gezielte und geordnete Entwicklung dieser Betriebe in die City von Essen oder die Stadtbezirkszentren bzw. die dezentralen Ergänzungsstandorte zu lenken.

bevölkerungsnahen Versorgung sowie einer Reduzierung der notwendigen Verkehrswege. Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel der Stadtentwicklung, keine zusätzlichen Einzelhandelsstandorte – an städtebaulich wie stadtentwicklungspolitisch ungewünschten Standorten – zu schaffen.

Vor dem Hintergrund der für den Großteil der Warengruppen beschränkten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale in der Stadt Essen besteht grundsätzlich nur in wenigen Fällen eine Notwendigkeit zur Ausweisung von neuen Einzelhandelsstandorten außerhalb der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und ergänzenden Sonderstandorte (Essen 51). Eine Öffnung neuer (im Allgemeinen autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche bewirken in der Regel eine Schwächung bestehender Standortstrukturen aufgrund einer Verschärfung des Wettbewerbes. Hierbei gilt es auch zu berücksichtigen, dass ein einmal für Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Die Umsetzung der bestehenden Entwicklungsspielräume ist somit vorwiegend auf die bestehende Standortstruktur auszurichten.

Mithilfe einer weiterhin konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Entwicklungsspielräumen und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Essen entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

## **10. Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit insgesamt**

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z. T. von der Stadt geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken „ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile“ vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden. Wenn also mit dem Masterplan Einzelhandel ein Schutz der zentralen Versorgungsbereiche assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass diese vor „ruinösem Wettbewerb“ (mit entsprechenden städtebaulichen Auswirkungen) geschützt werden sollen. Grundsätzlich muss das Planungsrecht ohnehin wettbewerbsneutral sein.

Eng mit diesem Ziel verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z. B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

## **5.2 Standortstruktur**

Die Einzelhandelsstandorte in Essen wurden aufgrund der Erkenntnisse aus der Angebots- und Nachfrageanalyse sowie bestehender stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten überprüft, bewertet und in ein arbeitsteiliges, hierarchisches Standortstrukturmodell eingeordnet. Maßgeblichen Einfluss auf die Einordnung eines Standortbereichs in das Standortprofil haben die vorhandenen Nutzungen, insbesondere im Hinblick auf das Einzelhandelsangebot und ergänzende gastronomische und Dienstleistungsangebote (Multifunktionalität) sowie künftige Entwicklungsmöglichkeiten. Zu den zu berücksichtigenden städtebaulichen und

stadtentwicklungsrelevanten Zielvorstellungen zählen vor allem die Stärkung und der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und die Stärkung einer tragfähigen, wohnort-nahen Grundversorgung, die durch eine räumlich möglichst nahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen zu Bevölkerungsschwerpunkten gewährleistet werden kann.

**Abbildung 12: Standortstrukturmodell**



Schützenswerte **zentrale Versorgungsbereiche**  
i. S. v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB, § 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO

Quelle: Darstellung Junker + Kruse

Drei Kategorien stellen die wesentlichen Bestandteile der Essener Standortstruktur dar: die zentralen Versorgungsbereiche, die Nahversorgungsstandorte und die Sonderstandorte (vgl. dazu Abbildung 12). Den zentralen Versorgungsbereichen liegt eine vierstufige Gliederung in Hauptzentrum (City) und B-, C- und D-Zentren zugrunde. Bei den übrigen Standorten sind die Standorte des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die der Gewährleistung der Nahversorgung dienen und die Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels (i. S. v. § 11 (3) BauNVO) zu unterscheiden.

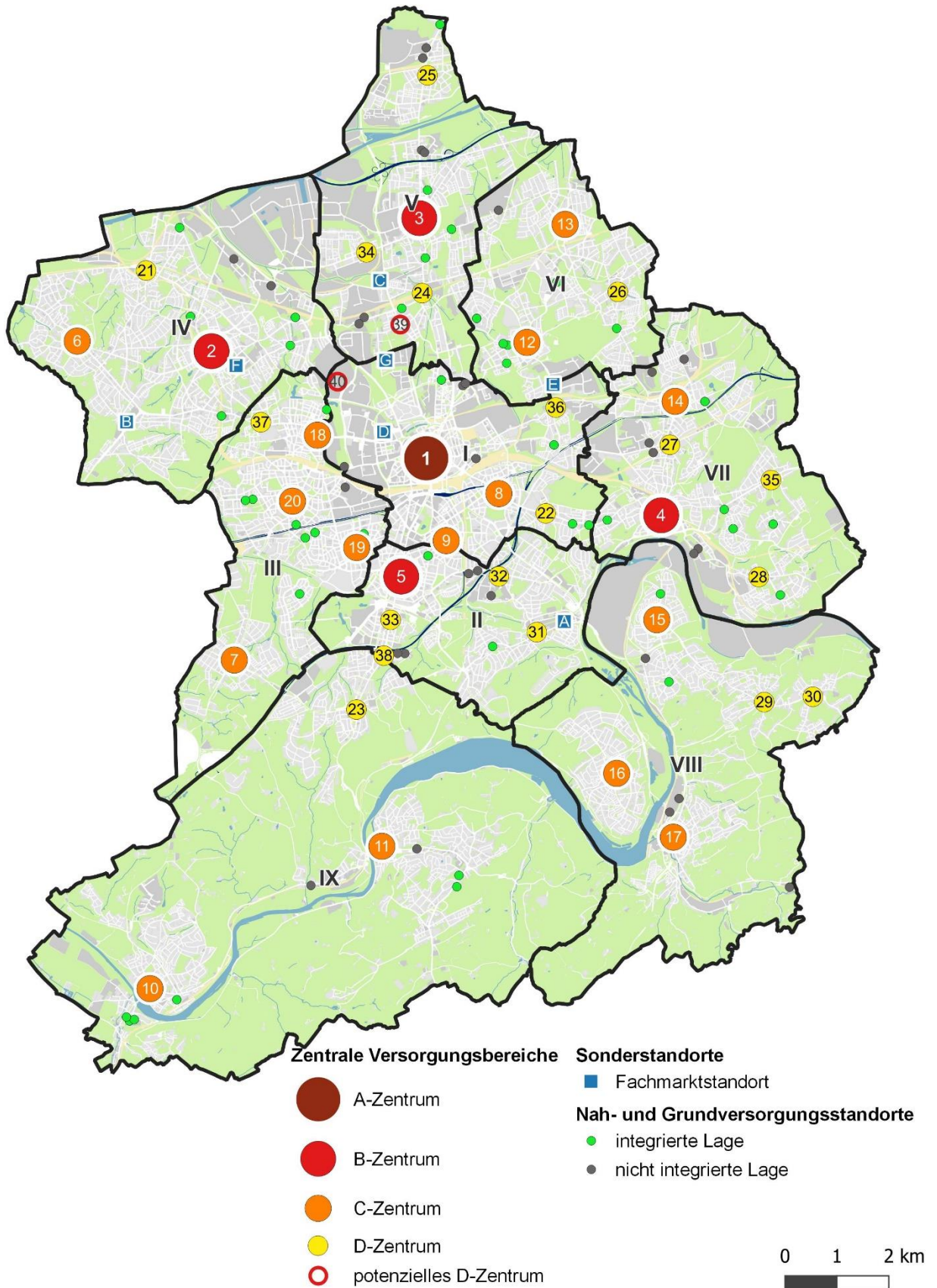
Die räumliche Verteilung der prägenden Standorte in der Stadt Essen wird in der folgenden Karte 8 abgebildet. Anschließend werden die einzelnen Standorttypen erläutert.

**Tabelle 14: Strukturprägende Standorte in der Stadt Essen**

Standorttyp	Bez.	Name
A-Zentrum (Hauptzentrum)	1	City
B-Zentren (Stadtbezirkszentren)	2	Borbeck
	3	Altenessen / Allee-Center
	4	Steele
	5	Rüttenscheid
	C-Zentren (Stadtteilzentren)	6
7		Haarzopf
8		Südostviertel
9		Südviertel
10		Kettwig
11		Werden
12		Stoppenberg
13		Katernberg
14		Kray-Nord
15		Überruhr
16		Heisingen
17		Kupferdreh
18		Altendorf
19		Holsterhausen
20		Frohnhausen
D-Zentren (Nahversorgungszentren)	21	Donnerstraße
	22	Steeler Straße
	23	Bredeney-Mitte
	24	Bahnhof-Altenessen
	25	Karnaper Straße
	26	Huestraße
	27	Krayer Straße
	28	Dahlhauser Straße
	29	Alte Hauptstraße-West
	30	Alte Hauptstraße-Ost
	31	Frankenstraße
	32	Rellinghauser Straße
	33	Rüttenscheid Süd
	34	Vogelheimer Straße
	35	Bochumer Landstraße
	36	Hubertstraße / Ernestinenstraße
	37	Altendorfer Straße
	38	Alfredusbad
potenzielle D-Zentren	39	Bäuminghausstraße
	40	Essen 51
Sonderstandorte	A	Frankenstraße
	B	Aktienstraße
	C	Gladbecker Straße
	D	Altendorfer Straße / Hans-Böckler-Straße
	E	Ernestine
	F	Wolfsbankring
	G	Kaufpark Essen

Quelle: Darstellung Junker + Kruse

Karte 8: Standortstruktur



Quelle: Darstellung Junker + Kruse; Legende für Kartengrundlage im Anhang  
 Erläuterung der Nummerierung: siehe Tabelle 14

## 5.2.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Die Einordnung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Essen folgt definierten Kriterien, welche zunächst erläutert werden. Die zentralen Versorgungsbereiche werden mit ihren wesentlichen Merkmalen in den Standortprofilen der Stadtbezirke und Stadtteile (siehe dazu auch: Analyse-Band zum Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen, 2022: Steckbriefe Stadtbezirke) dargestellt. Hier werden nachfolgend die räumlichen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche dargestellt.

### Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellt deshalb ein Pflichtelement des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Essen dar. Den zentralen Versorgungsbereichen kommt dabei auch vor dem Hintergrund der Gesetzgebung und Rechtsprechung eine besondere Bedeutung zu. Sie nehmen durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2007 sowie 2011 (und hier insbesondere die neugefassten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB) im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine hervorzuhebende Stellung als schützenswerte Bereiche ein.

Unter Zentralen Versorgungsbereichen sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Nebenzentren). Auch Grund- und Nahversorgungszentren können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und gegebenenfalls auch teilweise mit zentrenrelevanten Sortimenten versorgen. Erforderlich ist dabei, dass Grund- und Nahversorgungszentren eine Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus einnehmen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.

Sonderstandorte (wie z. B. Fachmarktzentren) und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen können.

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),



- raumordnerischen und/oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z. B. dem Zentrenkonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium. Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein.

Die **Abgrenzung** sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Essen dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung der Essener City sowie die Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Versorgungsstrukturen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u. a. i. S. v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind.

Im Sinne des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Essen sind als zentrale Versorgungsbereiche jene Bereiche im Stadtgebiet zu verstehen, die jeweils eine funktionale Einheit mit einem (ihrer Versorgungsbedeutung entsprechenden) breiten Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bilden. Dies ist in erster Linie natürlich der Hauptgeschäftsbereich in der City Essen, ebenso sind jedoch auch die B-, C- und D-Zentren diesbezüglich zu betrachten.

Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines zentralen Versorgungsbereichs ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Wichtige Abgrenzungskriterien eines zentralen Versorgungsbereichs sind:

#### **Funktionale Kriterien**

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen

#### **Städtebauliche Kriterien**

- städtebaulich integrierte Lage
- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur

- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und –präsentation

Bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) berücksichtigt worden. Hierbei handelt es sich um perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zu bestehenden Einzelhandelslagen der zentralen Versorgungsbereiche stehen und diese – im Falle einer Ansiedlung bzw. Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung bzw. Nutzung auf diesen Flächen ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

Der Vorteil dieser einheitlich zugrunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits sowie andererseits auch der ergänzenden Versorgungsstandorte insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Essener Sortimentsliste; siehe Kapitel 5.3) unabdingbar.

### Einordnungskriterien

Die vier Typen der zentralen Versorgungsbereiche (**Zentrentypen**, vgl. dazu auch Tabelle 14) unterscheiden sich vor allem hinsichtlich ihres Einzelhandels- und ergänzenden Nutzungsangebotes unter Berücksichtigung ihrer Versorgungsaufgabe. Hierbei fließen als Kriterien u. a. der Branchenmix, das Betriebstypenangebot, die städtebauliche Situation sowie die Ausstattung mit Dienstleistungsbetrieben, gastronomischen und kulturellen Einrichtungen in die Beurteilung ein.

**A-Zentrum City (Hauptzentrum)** – Das Hauptzentrum besitzt eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und teilweise darüber hinaus (oberzentrale Bedeutung). Das Einzelhandelsangebot ist umfassend und erstreckt sich mit einem differenzierten Branchen- und Betriebstypenmix über die gesamte Palette von Waren zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. Im Hauptzentren können grundsätzlich alle groß- und kleinflächigen Vertriebsformen des Einzelhandels vertreten sein. Dazu gehören Einkaufszentren, Warenhäuser, Kaufhäuser, großflächige Lebensmittelmärkte, Fachmärkte und Facheinzelhandel (betreibergeführt sowie vor allem auch filialbetrieben). Das Angebotsniveau ist differenziert und auf unterschiedliche Zielgruppen ausgerichtet. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch öffentliche Einrichtungen (z. B. Stadtverwaltung), kulturelle Angebote (u. a. Museum, Theater, Bibliothek) sowie ein differenziertes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot.

Das Einzelhandelsangebot der City, die das gesamtstädtische Hauptgeschäftszentrum der Stadt Essen darstellt, liegt hinsichtlich Gesamtverkaufsfläche und Umsatz deutlich vor den anderen zentralen Versorgungsbereichen. Vor allem die Angebote der Sortimente des mittelfristigen Bedarfs wie Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Uhren und Schmuck weisen relevante Bindungsquoten für die Gesamtstadt und darüber hinaus auf. Das Einzelhandelsangebot des Hauptgeschäftszentrums umfasst sämtliche zentrenrelevante Sortimente, teils in großer Sortimentsbreite und -tiefe. Ebenso sind die Anzahl und Vielfalt der ergänzenden Nutzungen aus den Bereichen Dienstleistungen, Gastronomie oder Kultur im Stadtgebiet im Vergleich zu den anderen Zentren führend (so z. B. im Bereich Kultur oder mit den Einrichtungen der Essener Stadtverwaltung).

**B-Zentren: Rüttenscheid, Borbeck, Altenessen, Steele (Nebenzentren, Stadtbezirkszentren)** – Dem A-Zentrum (Hauptzentrum) nachgeordnet sind die Stadtbezirkszentren. Ihre Versorgungsbedeutung ist schwerpunktmäßig auf die einzelnen Stadtbezirke ausgerichtet und reicht nur in Teilen – intrakommunal wie regional – darüber hinaus. Das Einzelhandelsangebot in B-Zentren umfasst zumeist sehr differenziert nahversorgungsrelevante Sortimente und ein weitgehendes zentrenrelevantes und teilweise auch nicht zentrenrelevantes Einzelhandelsangebot. Es dient in Art und Umfang hauptsächlich der Versorgung im Stadtbezirk. Ergänzt wird das Angebot durch ein breit gefächertes, einzelhandelsnahes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot sowie kulturelle und öffentliche Einrichtungen.

**C-Zentren (Stadtteilzentren)** – Die Versorgungsfunktion bezieht sich auf Teile von Stadtbezirken (Stadtteile) und teilweise auch darüber hinaus. Das Einzelhandelsangebot erstreckt sich auf Waren zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs, wobei ein umfassender, zentrenrelevanter Branchenmix sowie ein differenziertes Nahversorgungsangebot mit unterschiedlichen Betriebstypen vorhanden sein sollten. Zur Ausstattung eines Stadtteilzentrums gehören unterschiedliche großflächige wie kleinflächige Vertriebsformen, dazu gehören Supermärkte, Warenhäuser, Lebensmitteldiscounter und Fachgeschäfte (betreibergeführt sowie vor allem auch filialbetrieben). Das Angebot bewegt sich dabei auf einem niedrigen bis mittleren Niveau. Ergänzt wird das einzelhandelsrelevante Angebot durch diverse Dienstleistungsangebote (u. a. Finanzdienstleister, Gesundheitsdienstleister), kulturelle Einrichtungen sowie Gastronomie (u. a. Cafés, Bistros).

**D-Zentren (Nahversorgungszentren)** – Diese zentralen Versorgungsbereiche haben eine Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungsbereiche bzw. Teilbereiche der Stadtbezirke / -teile. Es überwiegt das Einzelhandelsangebot an Waren zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs, mit einem Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Angebot. Der Betriebstypenmix ist eingeschränkt, zum typischen Besatz gehören Supermärkte, Lebensmitteldiscounter sowie Lebensmittelhandwerk. Dienstleistungsbetriebe (i. d. R. Minimalausstattung Finanz- und Gesundheitsdienstleister, einzelhandelsnahe Dienstleister, z. B. Reisebüro) und ein einfaches Gastronomieangebot (Cafés oder Imbisse) ergänzen das Einzelhandelsangebot.

Die Ausstattungsmerkmale der Zentrentypen werden in Tabelle 15 zusammengefasst.

**Tabelle 15:        Ausstattungsmerkmale der Zentrentypen**

	City	Stadtbezirkszentren (SBZ)	Stadtteilzentren (STZ)	Nahversorgungszentrum (NVZ)
<b>Versorgungsfunktion</b>	Essen und Region	Stadtbezirk, tlw. bezirksübergreifend	Stadtteil, tlw. stadtteilübergreifend	Stadtteil / Wohnsiedlungsbereich
<b>Öffentliche Einrichtungen</b>	Behörden, Wirtschaftsverbände, Hochschulen, Bildungseinrichtungen	Bezirksverwaltungsstelle, Bildungseinrichtungen (tlw. auch im nahen Umfeld)	Bildungseinrichtungen, Kindertageseinrichtungen (tlw. auch im nahen Umfeld)	Bildungseinrichtungen, Kindertageseinrichtungen (tlw. auch im nahen Umfeld)
<b>Kulturelles Angebot</b>	Theater, Konzertsäle, Museen, Bibliotheken	Kleinkunsthöfen, Bibliothek, Museum (tlw. auch im nahen Umfeld)	Stadtteilbibliothek, Kino	gering ausgeprägt
<b>Dienstleistungsangebot</b>	Firmenvertretungen, vielseitiges Angebot an Finanz- und Gesundheitsdienstleistern, differenziertes Angebot an einzelhandelsnahen Dienstleistern, Anwaltskanzleien, etc.	Angebot an Finanz- und Gesundheitsdienstleistern, differenziertes Angebot an einzelhandelsnahen Dienstleistern, Anwaltskanzleien, etc.	Finanz- und Gesundheitsdienstleister, differenziertes Angebot an einzelhandelsnahen Dienstleistern	Grundausrüstung mit Finanz- und Gesundheitsdienstleistern sowie mit einzelhandelsnahen Dienstleistern
<b>Gastronomieangebot</b>	Hotels, Hostels, Restaurants, Cafés, Bistros, Imbisse	Restaurants, Cafés, Bistros, Imbisse	Restaurants, Cafés, Imbisse, Bistros	einfaches gastronomisches Angebot (Imbisse, Bistros, ergänzendes Angebot in Einzelhandelsbetrieben)
<b>Angebotsmix Einzelhandel</b>	vollständiges Angebot im Bereich nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Warengruppen hoher Anteil an Filialisten, Angebot an Luxusgütern	umfassendes Angebot zentrenrelevanter Warengruppen, ergänzend grundversorgungsrelevantes Angebot	weitgehend umfassendes Einzelhandelsangebot, besondere Ausrichtung auf die Grundversorgung	vorrangig Nahversorgung, hoher Anteil Nahrungs- und Genussmittel
<b>Nahversorgung</b>	differenzierter Betriebstypenmix: Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, City-Formate, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk	differenzierter Betriebstypenmix: SB-Warenhaus, Verbrauchermärkte, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk	differenzierter Betriebstypenmix: Supermärkte, Warenhäuser, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte	eingeschränkter Betriebstypenmix und Wettbewerb in den Warengruppen: Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk
<b>Einzelhandelsvertriebsformen</b>	alle Vertriebsformen des großflächigen und kleinflächigen Einzelhandels u. a. Einkaufszentren (> 20.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche), Warenhäuser, Kaufhäuser, großflächige Lebensmittelmärkte, Facheinzelhandel, Filialunternehmen	Vertriebsformen des großflächigen und kleinflächigen Einzelhandels u. a. (SB-)Warenhäuser, Kaufhäuser, großflächige Lebensmittelmärkte, Facheinzelhandel, Filialunternehmen	Vertriebsformen des großflächigen und kleinflächigen Einzelhandels, darunter großflächige Lebensmittelmärkte, kleinflächiger Facheinzelhandel	Vertriebsformen des großflächigen und kleinflächigen Einzelhandels, u. a. großflächige Lebensmittelmärkte, kleinteiliger Facheinzelhandel
<b>Angebotsqualität</b>	differenziertes Angebotsniveau Angebot für verschiedene Zielgruppen	niedriges und mittleres Angebotsniveau	tlw. geringere Sortimentsbreite- und tiefe, mittleres und z. T. niedriges Angebotsniveau	deutlich nahversorgungsorientiert
<b>Städtebauliche Situation</b>	konzentrierte räumliche Struktur und städtebauliche Einordnung in das Umfeld, angemessene städtebauliche und gestalterische Ausprägung, attraktives Gesamtambiente mit Aufenthaltsqualität, Identifikationspunkte, Einbindung in Fuß- und Radwegenetz, Anlage und Gestaltung von Stellplätzen für Fahrräder			
<b>Straßennetz</b>	zentrale Lage im Hauptstraßennetz	Lage an bzw. gute Erreichbarkeit über bedeutende Hauptverkehrsstraßen	Lage teils abseits von Hauptverkehrsstraße, aber an Erschließungsachsen von Wohngebieten	gut erreichbar über Wohnsammelstraßen
<b>Öffentliche Verkehrsmittel</b>	überregionaler Bahnanschluss, S-Bahn, U-Bahn und Buslinien	U-Bahn und Buslinien	Anschluss U-Bahn oder Buslinien	teils nur mit dem Bus erreichbar, teils Anschluss an U-Bahn

Quelle: Darstellung Junker + Kruse

Die Einordnung der Nahversorgungszentren stand vor dem Hintergrund der einschlägigen Rechtsprechung in den letzten Jahren im besonderen Untersuchungsinteresse. Daher werden im Folgenden die Kriterien zur Einstufung von Standorten mit nahversorgungsrelevanten Angeboten als Nahversorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche) dargelegt und die Festlegungen für Masterplan Einzelhandel unter besonderer Berücksichtigung der Veränderungen zum Masterplan Einzelhandel 2011 dargestellt.

### Exkurs: Kriterien für die Einstufung der Nahversorgungszentren

Nahversorgungszentren dienen in erster Linie der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung in einem fußläufigen Einzugsbereich mit Waren und Dienstleistungen des periodischen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln, aber auch mit Drogeriewaren, Getränken, Zeitungen u. Ä.

Dabei stellt sich die Frage, welche Kriterien ein Nahversorgungszentrum erfüllen muss, um als schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereich u. a. i. S. v. §§ 2 (2) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO zu gelten.

Die Rechtsprechung und die kommentierende Literatur haben dazu eine Reihe von Kriterien aufgestellt. In der Fachliteratur werden für Nahversorgungszentren folgende Merkmale aufgeführt:

- „das Vorhandensein (mindestens) eines größeren Lebensmittelanbieters als „Magnetbetrieb“, weiterer anderer Einzelhandelsanbieter und (regelmäßig) auch diverser Dienstleister,
- die räumliche Zusammenfassung des Bereichs der Versorgungsbetriebe zu einem als Einheit erscheinenden „Zentrum“ und
- die hinreichende Abgrenzbarkeit des – in seiner räumlichen Ausdehnung nicht generell an bestimmte Meter-Vorgaben gebundenen, regelmäßig aber einige Tausend Einwohner aufweisenden – Bereichs, der von dem Zentrum versorgt wird.“ ...
- ... „Besonderer Betrachtung bedarf noch die Frage, ob diese qualitativen Anforderungen stets tatsächlich bereits vorhanden sein müssen oder ob ggf. auch die – realistischerweise zu erwartende – planerische Zielsetzung ausreicht, dass das Zentrum diese Qualitäten in absehbarer Zeit erlangt.“<sup>25</sup>

Aus diesen Ausführungen ist abzuleiten, dass folgende Kriterien im Besonderen bei der Definition der Nahversorgungszentren heranzuziehen sind:

- **Ausstattung (Einzelhandel und ergänzende Nutzungen)**  
Dabei handelt es sich um die quantitative Ausstattung des Einzelhandelsbesatzes sowie dessen Sortiments- und Betriebstypenstruktur. Im Besonderen geht es vor dem Hintergrund der Nahversorgungsfunktion um das Vorhandensein von strukturprägenden Lebensmittelmärkten (z. B. Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter), die als Frequenzerzeuger fungieren. Darüber hinaus sind ergänzende Nutzungen (Dienstleistungen, wie beispielsweise Ärzte, Banken, Versicherungen und gastronomische Einrichtungen) zu untersuchen.

<sup>25</sup> Ulrich Kuschnerus: Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche, in: ZfBR 1/2009, S. 24-29. Urteil des OVG NRW vom 01.07.2009; AZ 10 A 2350/07

- **Einzugsgebiet**

Unter Berücksichtigung der Nahversorgungsfunktion stellt die fußläufige Erreichbarkeit ein wichtiges Kriterium bei der Definition von Nahversorgungszentren dar und bildet damit einen wichtigen Maßstab für die Ausdehnung eines Einzugsbereichs. Daneben ist aber auch aus absatzwirtschaftlicher Sicht ein bestimmtes Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzial für das Vorhandensein eines größeren Lebensmittelmarktes notwendig. Im Hinblick auf eine weitgehend flächendeckende Nahversorgung sind im Einzelfall Betrachtungen in Abhängigkeit von der Siedlungsdichte vorzunehmen.

- **Ausstrahlung (Zentralität)**

Die Zentralität eines bestehenden Nahversorgungszentrums wird durch das Verhältnis des getätigten Umsatzes und der lokalen Kaufkraft (im Einzugsgebiet) in der prägenden Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel abgebildet. Ein zentraler Versorgungsbereich sollte möglichst eine über die reine Nahversorgungsfunktion hinausreichende Zentralität entwickeln.

- **räumliche / städtebauliche Abgrenzung**

Ein zentraler Versorgungsbereich sollte aufgrund seiner räumlichen Ausdehnung und städtebaulichen Gestaltung als „städtebauliche Einheit“ ablesbar sein, die sich hinsichtlich der Nutzungen und Gestaltung von der Umgebung unterscheidet.

Im Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen orientiert sich die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums als zentraler Versorgungsbereich – ausgehend von der Bestandsaufnahme der vorhandenen Zentrenausstattungen – an folgenden Kriterien:

- mindestens ein, vorzugsweise zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte,
- ergänzende Nutzungen (private und öffentliche Dienstleistungen, Gastronomie),
- Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bezogen auf den Planungsraum > 0,5
- ablesbare städtebauliche Einheit sowie städtebauliche Qualität (u. a. Außendarstellung, Gestaltung, Aufenthaltsqualität).

Vor dem Hintergrund dieser Kriterien wird darüber hinaus keine Mindestgröße (Verkaufsfläche) für ein Nahversorgungszentrum definiert.

### **Festlegungen im Zentrenkonzept**

Auf Grundlage der Einstufungskriterien ergibt sich eine Reduzierung der Anzahl der bisher als Nahversorgungszentren (Zentrentypen D und E) definierten Standorte wie folgt. Jene Standortbereiche, die die Kriterien erfüllen, werden auch künftig als Nahversorgungszentren eingestuft. Für die übrigen ergibt sich in Abhängigkeit von der städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Einstufung bzw. Lage im Siedlungsgefüge eine Einstufung als Nahversorgungsstandort oder als Sonderstandort.

Nahversorgungszentren (NVZ) gemäß	
Masterplan Einzelhandel 2011	Masterplan Einzelhandel 2022 <i>(kursiv: Kriterien, die gegen die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich – Nahversorgungszentrum – sprechen)</i>
D-Zentrum Alte Hauptstraße-Ost	<b>D-Zentrum Alte Hauptstraße-Ost</b>
D-Zentrum Alte Hauptstraße-West	<b>D-Zentrum Alte Hauptstraße-West</b>
D-Zentrum Bahnhof Altenessen	<b>D-Zentrum Bahnhof Altenessen</b>
D-Zentrum Bredeney-Mitte	<b>D-Zentrum Bredeney-Mitte</b>
D-Zentrum Dahlhauser Straße	<b>D-Zentrum Dahlhauser Straße</b>
D-Zentrum Frankenstraße	<b>D-Zentrum Frankenstraße</b>
D-Zentrum Huestraße	<b>D-Zentrum Huestraße</b>
D-Zentrum Karnaper Markt	<b>D-Zentrum Karnaper Straße</b>
D-Zentrum Krayer Straße	<b>D-Zentrum Krayer Straße</b>
D-Zentrum Rellinghauser Straße	<b>D-Zentrum Rellinghauser Straße</b>
D-Zentrum Rüttenscheid Süd	<b>D-Zentrum Rüttenscheid Süd</b>
D-Zentrum Steeler Straße	<b>D-Zentrum Steeler Straße</b>
D-Zentrum Vogelheimer Straße	<b>D-Zentrum Vogelheimer Straße</b>
E-Zentrum Alfredusbad	<b>D-Zentrum Alfredusbad</b>
E-Zentrum Altendorfer Straße	<b>D-Zentrum Altendorfer Straße</b>
E-Zentrum Bäuminghausstraße	<b>potenzielles D-Zentrum Bäuminghausstraße</b> <i>(Der zentrale Versorgungsbereich weist eine geringe einzelhandelsrelevante Ausstattung auf, insbesondere fehlt ein funktionstragender Lebensmittelmarkt. Entwicklungsziel: Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches, Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes.)</i>
E-Zentrum Bochumer Landstraße	<b>D-Zentrum Bochumer Landstraße</b>

Nahversorgungszentren (NVZ) gemäß	
Masterplan Einzelhandel 2011	Masterplan Einzelhandel 2022 <i>(kursiv: Kriterien, die gegen die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich – Nahversorgungszentrum – sprechen)</i>
E-Zentrum Donnerstraße	<b>D-Zentrum Donnerstraße</b>
E-Zentrum Hubertstraße / Ernestinenstraße	<b>D-Zentrum Hubertstraße / Ernestinenstraße</b>
D-Zentrum Bochumer Landstraße (West)	<i>geringe Verkaufsflächenausstattung, städtebauliche Merkmale fehlen und ergänzende Nutzungen sind nur gering ausgeprägt, keine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus, wird aufgrund seiner Versorgungsbedeutung, Zentralität künftig als <u>Nahversorgungsstandort</u> eingestuft</i>
D-Zentrum Fliegenbusch	<i>geringe Verkaufsflächenausstattung, städtebauliche Merkmale fehlen und ergänzende Nutzungen sind nur gering ausgeprägt, es fehlt ein strukturprägender, funktionstragender Lebensmittelmarkt, keine Entwicklungsperspektive ablesbar, kein zentraler Versorgungsbereich</i>
D-Zentrum Frintroper Markt	<i>geringe Verkaufsflächenausstattung, städtebauliche Merkmale fehlen und ergänzende Nutzungen sind nur gering ausgeprägt, es fehlt ein strukturprägender, funktionstragender Lebensmittelmarkt, keine Entwicklungsperspektive ablesbar, kein zentraler Versorgungsbereich</i>
D-Zentrum Heidhauser Str.	<i>geringe Verkaufsflächenausstattung, städtebauliche Merkmale fehlen und ergänzende Nutzungen sind nur sehr gering ausgeprägt, hohe Leerstandsquote, ein Lebensmittelmarkt, keine Entwicklungsperspektive ablesbar, künftige Einstufung als <u>Nahversorgungsstandort</u></i>
D-Zentrum Ringstr. / Werdener Str.	<i>städtebauliche Merkmale und ergänzende Nutzungen sind nur gering ausgeprägt, hohe Verkehrsbelastung, Lebensmittelmärkte liegen zu überwiegender Teil im Gewerbegebiet (städtebaulich nicht integrierte Lage), sie besitzen daher keine Entwicklungsperspektive im Sinne der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel, der Markt in städtebaulich integrierter Lage wird aufgrund seiner Versorgungsbedeutung künftig als <u>Nahversorgungsstandort</u> eingeordnet</i>
D-Zentrum Stadtwaldplatz	<i>geringe Verkaufsflächenausstattung, städtebauliche Merkmale fehlen und ergänzende Nutzungen sind nur gering ausgeprägt, es fehlt ein strukturprägender, funktionstragender Lebensmittelmarkt, keine Entwicklungsperspektive ablesbar, kein zentraler Versorgungsbereich</i>
E-Zentrum Altenessener Straße	<i>geringe Verkaufsflächenausstattung, städtebauliche Merkmale fehlen und ergänzende Nutzungen sind nur gering ausgeprägt, ein strukturprägender Lebensmittelmarkt, keine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus, wird aufgrund seiner Versorgungsbedeutung, Zentralität künftig als <u>Nahversorgungsstandort</u> eingestuft (Verlagerungsabsicht des bestehenden Lebensmittelmarktes)</i>



Nahversorgungszentren (NVZ) gemäß	
Masterplan Einzelhandel 2011	Masterplan Einzelhandel 2022 <i>(kursiv: Kriterien, die gegen die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich – Nahversorgungszentrum – sprechen)</i>
E-Zentrum Bergmannsfeld	<i>geringe Verkaufsflächenausstattung, städtebauliche Merkmale fehlen und ergänzende Nutzungen sind nur gering ausgeprägt, ein strukturprägender Lebensmittelmarkt, keine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus, wird aufgrund seiner Versorgungsbedeutung, Zentralität künftig als <u>Nahversorgungsstandort</u> eingestuft</i>
E-Zentrum Bocholder Straße	<i>geringe Verkaufsflächenausstattung, städtebauliche Merkmale fehlen und ergänzende Nutzungen sind nur gering ausgeprägt, ein strukturprägender Lebensmittelmarkt, keine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus, wird aufgrund seiner Versorgungsbedeutung, Zentralität künftig als <u>Nahversorgungsstandort</u> eingestuft</i>
E-Zentrum Freisenbruchstraße	<i>geringe Verkaufsflächenausstattung, städtebauliche Merkmale fehlen und ergänzende Nutzungen sind nur gering ausgeprägt, ein strukturprägender Lebensmittelmarkt, keine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus, wird aufgrund seiner Versorgungsbedeutung, Zentralität künftig als <u>Nahversorgungsstandort</u> eingestuft</i>
E-Zentrum Keplerstraße	<i>geringe Verkaufsflächenausstattung, Lage zwischen den C-Zentren Holsterhausen und Frohnhausen, städtebauliche Merkmale fehlen und ergänzende Nutzungen sind nur gering ausgeprägt, ein strukturprägender Lebensmittelmarkt, keine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus, wird aufgrund seiner Versorgungsbedeutung, Zentralität künftig als <u>Nahversorgungsstandort</u> eingestuft</i>
E-Zentrum Kettwig auf der Höhe	<i>geringe Verkaufsflächenausstattung, städtebauliche Merkmale fehlen und ergänzende Nutzungen sind nur gering ausgeprägt, funktionstragender Lebensmittelmarkt fehlt, keine räumliche Entwicklungsperspektive, keine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus, bestehender Einzelhandel genießt Bestandsschutz</i>
E-Zentrum Margarethenhöhe	<i>geringe Verkaufsflächenausstattung, ergänzende Nutzungen sind nur gering ausgeprägt, ein kleiner Lebensmittelmarkt, keine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus, wird aufgrund seiner Versorgungsbedeutung, Zentralität künftig als <u>Nahversorgungsstandort</u> eingestuft</i>
E-Zentrum Meistersingerstraße	<i>sehr geringe Verkaufsflächenausstattung, städtebauliche Merkmale fehlen und ergänzende Nutzungen sind nur sehr gering ausgeprägt, funktionstragender Lebensmittelmarkt fehlt, keine räumliche Entwicklungsperspektive, keine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus, bestehender Einzelhandel genießt Bestandsschutz</i>
E-Zentrum Mierendorff-Weg	<i>geringe Verkaufsflächenausstattung, ergänzende Nutzungen sind nur gering ausgeprägt, ein Lebensmittelmarkt, zahlreiche Leerstände, keine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus, wird aufgrund seiner Versorgungsbedeutung, Zentralität künftig als <u>Nahversorgungsstandort</u> eingestuft</i>

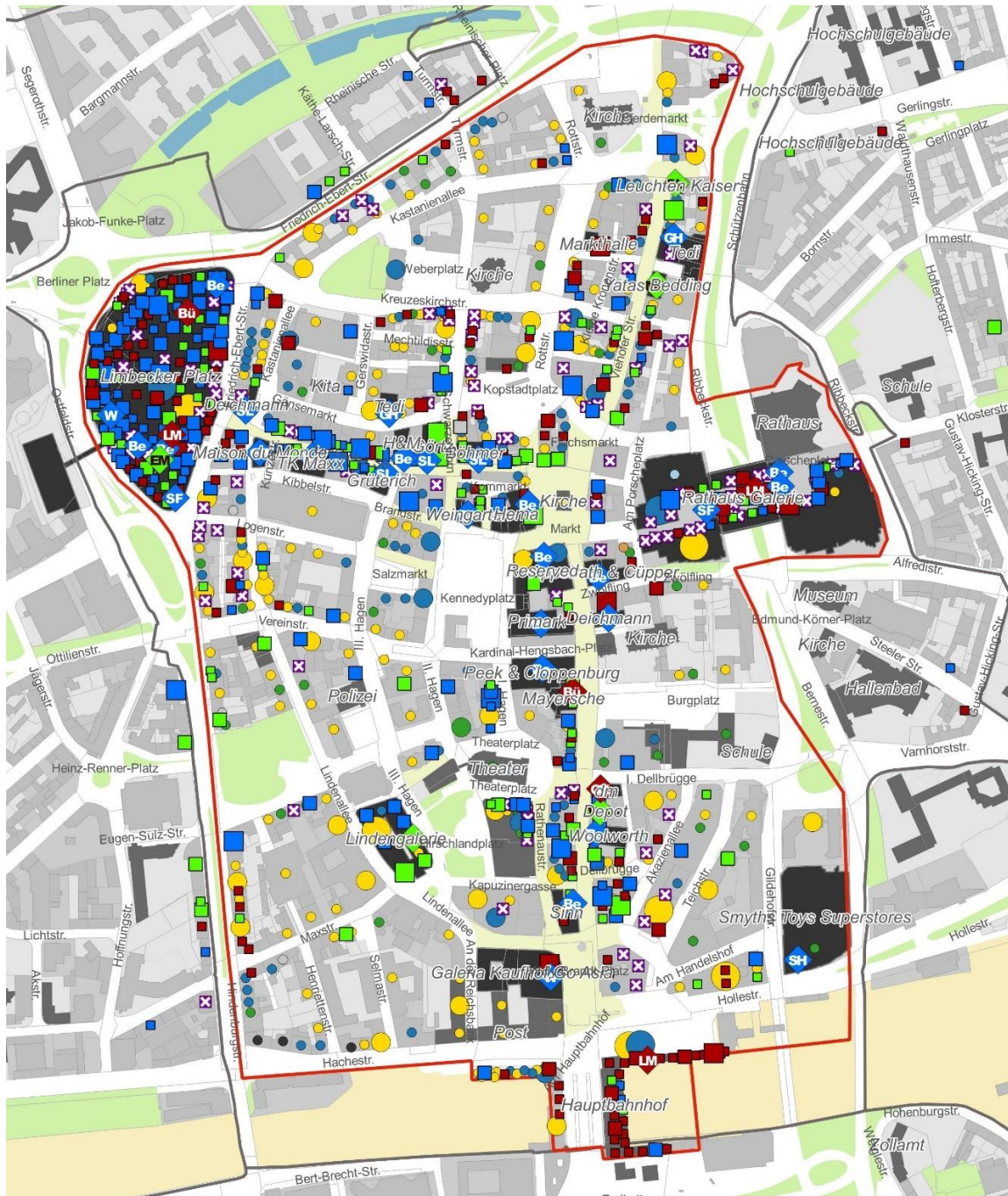
Nahversorgungszentren (NVZ) gemäß	
Masterplan Einzelhandel 2011	Masterplan Einzelhandel 2022 <i>(kursiv: Kriterien, die gegen die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich – Nahversorgungszentrum – sprechen)</i>
E-Zentrum Ringstr. / Güterstr.	<i>ergänzende Nutzungen sind nur gering ausgeprägt, ein Lebensmittelmarkt, Leerstände, keine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus, wird aufgrund seiner Versorgungsbedeutung, Zentralität künftig als <u>Nahversorgungsstandort eingestuft</u></i>
E-Zentrum Schaffelhofer Weg	<i>geringe Verkaufsflächenausstattung, ergänzende Nutzungen sind nur gering ausgeprägt, ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt, keine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus, wird aufgrund seiner Versorgungsbedeutung, Zentralität künftig als <u>Nahversorgungsstandort eingestuft</u></i>
E-Zentrum Sommerburgstraße	<i>geringe Verkaufsflächenausstattung, ergänzende Nutzungen sind nur gering ausgeprägt, kein funktionstragender Lebensmittelmarkt, keine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus, bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz</i>
E-Zentrum Ückendorfer Straße	<i>geringe Verkaufsflächenausstattung, ergänzende Nutzungen sind nur gering ausgeprägt, kein funktionstragender Lebensmittelmarkt, keine Versorgungsbedeutung über den Nahbereich hinaus, bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz</i>

### 1. City (Hauptzentrum, Zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB)

Das A-Zentrum City ist sowohl unter qualitativen (städtebaulichen) als auch unter quantitativen Gesichtspunkten der bedeutendste Angebotsstandort in der Stadt Essen. Der hier ansässige Einzelhandel sowie die ergänzenden Nutzungen entwickeln eine hohe Ausstrahlungskraft und nehmen eine herausragende Stellung als Frequenzbringer ein. Sie sorgen für die notwendige Lebendigkeit und Urbanität bzw. Attraktivität des Hauptzentrums.

Unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich wie in der folgenden Karte (durch die rote Linie) dargestellt.

**Karte 9: Abgrenzung des A-Zentrums City (Hauptzentrum)**



Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Kartengrundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

## II. B-Zentren (Nebenzentren, Stadtbezirkszentren, Zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB)

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Abgrenzungskriterien ergeben sich für diese zentralen Versorgungsbereiche die in den nachfolgenden Karten (durch die rote Linie) dargestellten Abgrenzungen.

### B-Zentrum Borbeck (Nebenzentrum)

Das B-Zentrum Borbeck liegt zentral im gleichnamigen Stadtbezirk IV bzw. Stadtteil. Es weist eine teilweise vernetzte städtebauliche Struktur auf.

Karte 10: Abgrenzung des B-Zentrums Borbeck (Nebenzentrum)

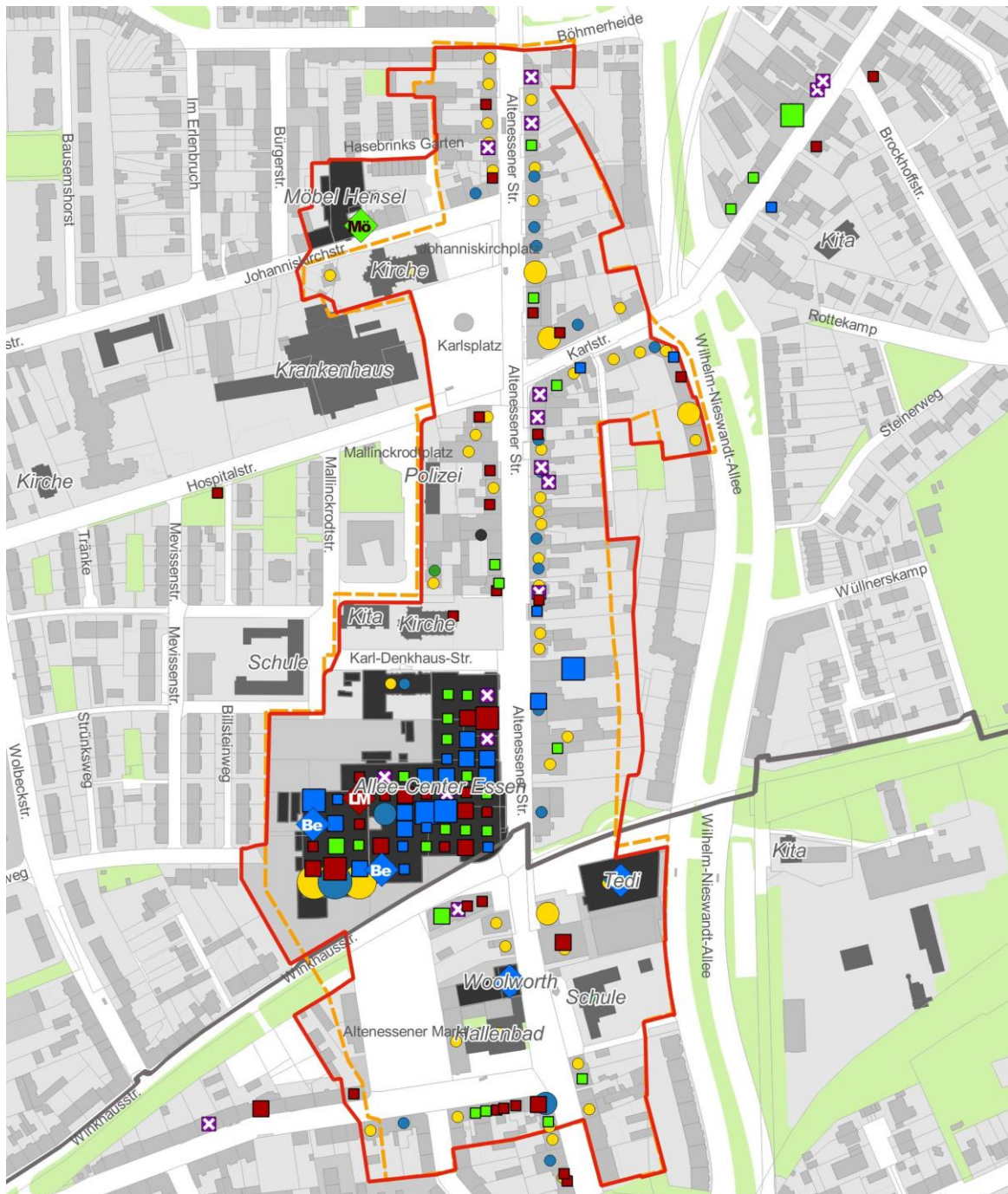


Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Kartengrundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

### B-Zentrum Altenessen / Allee-Center (Nebenzentrum)

Das B-Zentrum Altenessen / Allee-Center befindet sich zentral im Stadtbezirk V (Altenessen / Karnap / Vogelheim), im südlichen Bereich des Stadtteils Altenessen-Nord und umfasst auch noch einen kleinen Teilbereich (hauptsächlich den Altenessener Markt) von Altenessen-Süd. Funktional wird das B-Zentrum vor allem durch das Einkaufszentrum Allee-Center geprägt.

Karte 11: Abgrenzung des B-Zentrums Altenessen / Allee-Center (Nebenzentrum)



Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Kartengrundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

## B-Zentrum Steele (Nebenzentrum)

Das B-Zentrum Steele liegt in der geographischen Mitte des Stadtbezirks VII (Steele) und besitzt aufgrund seines umfassenden Angebots eine über den Stadtbezirk hinausgehende Versorgungsfunktion. Es weist eine abwechslungsreiche, vernetzte städtebauliche Struktur auf.

Karte 12: Abgrenzung des B-Zentrums Steele (Nebenzentrum)

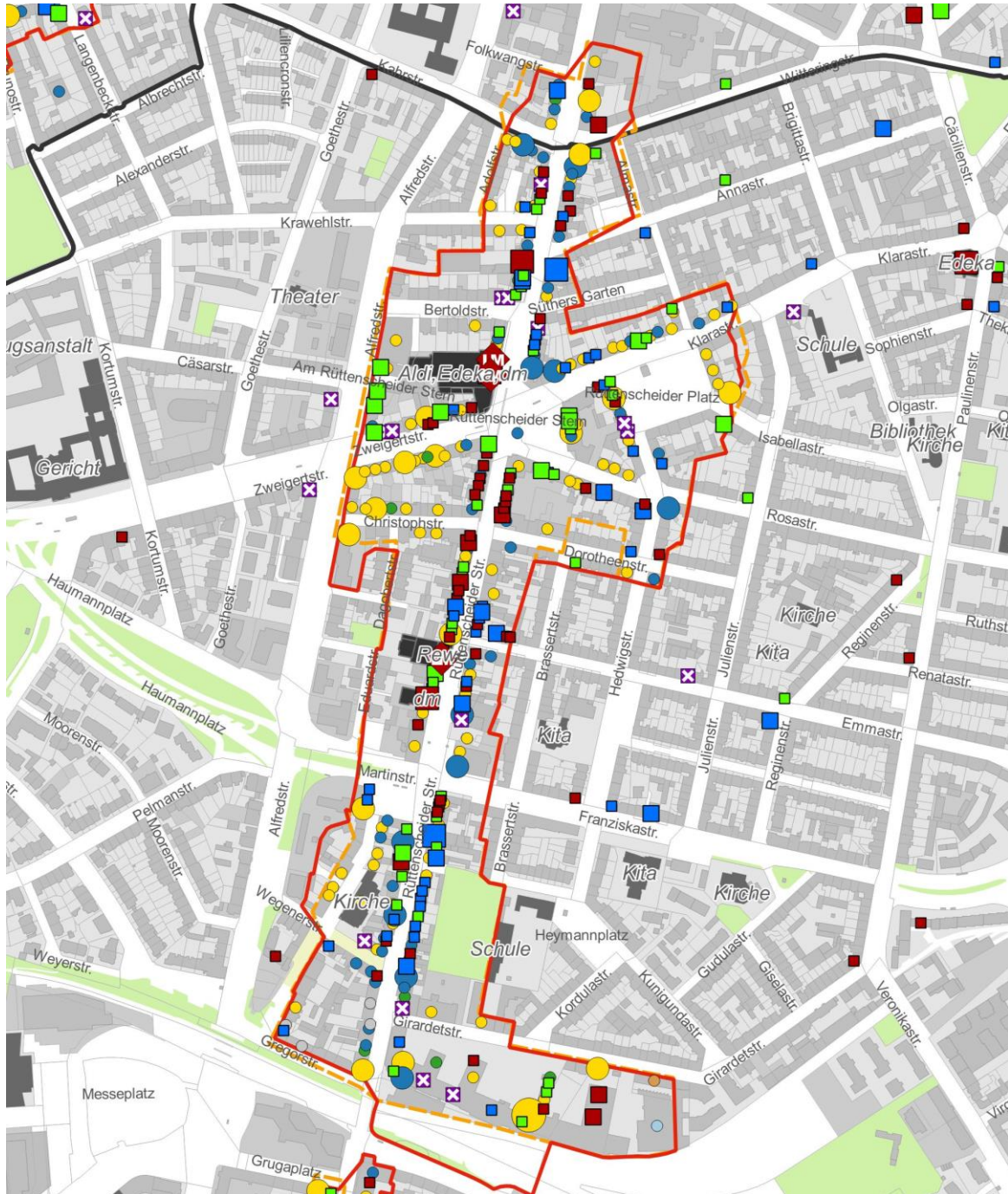


Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Karten-  
grundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

### B-Zentrum Rüttenscheid (Nebenzentrum)

Das B-Zentrum Rüttenscheid befindet sich im gleichnamigen Stadtteil im Stadtbezirk II (Rüttenscheid / Bergerhausen / Rellinghausen) und erstreckt sich im Wesentlichen in Nord-Süd-Richtung entlang der Rüttenscheider Straße. Wenngleich das Zentrum quantitativ deutlich und auch hierarchisch dem A-Zentrum City untergeordnet ist, besitzt es eine stadtbezirks-, teilweise sogar stadtübergreifende Versorgungsbedeutung.

Karte 13: Abgrenzung des B-Zentrums Rüttenscheid (Nebenzentrum)



Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Karten-  
grundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

### III. C-Zentren (Nebenzentren, Stadtteilzentren Zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB)

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Abgrenzungskriterien ergeben sich für diese zentralen Versorgungsbereiche die in den nachfolgenden Karten (durch die rote Linie) dargestellten Abgrenzungen.

#### C-Zentrum Frintrop (Nebenzentrum)

Das C-Zentrum Frintrop liegt im Stadtbezirk IV (Borbeck) im südlichen Teil des Stadtteils Frintrop. Es erstreckt sich hauptsächlich entlang der Frintroper Straße.

Karte 14: Abgrenzung des C-Zentrums Frintrop (Nebenzentrum)



Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Kartengrundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang



### C-Zentrum Haarzopf (Nebenzentrum)

Das C-Zentrum Haarzopf liegt im Stadtbezirk III (Essen-West). Es erstreckt sich um den Kreuzungsbereich Hatzper Straße / Fulerumer Straße im nördlichen Teil des Stadtteils Haarzopf.

Karte 15: Abgrenzung des C-Zentrums Haarzopf (Nebenzentrum)

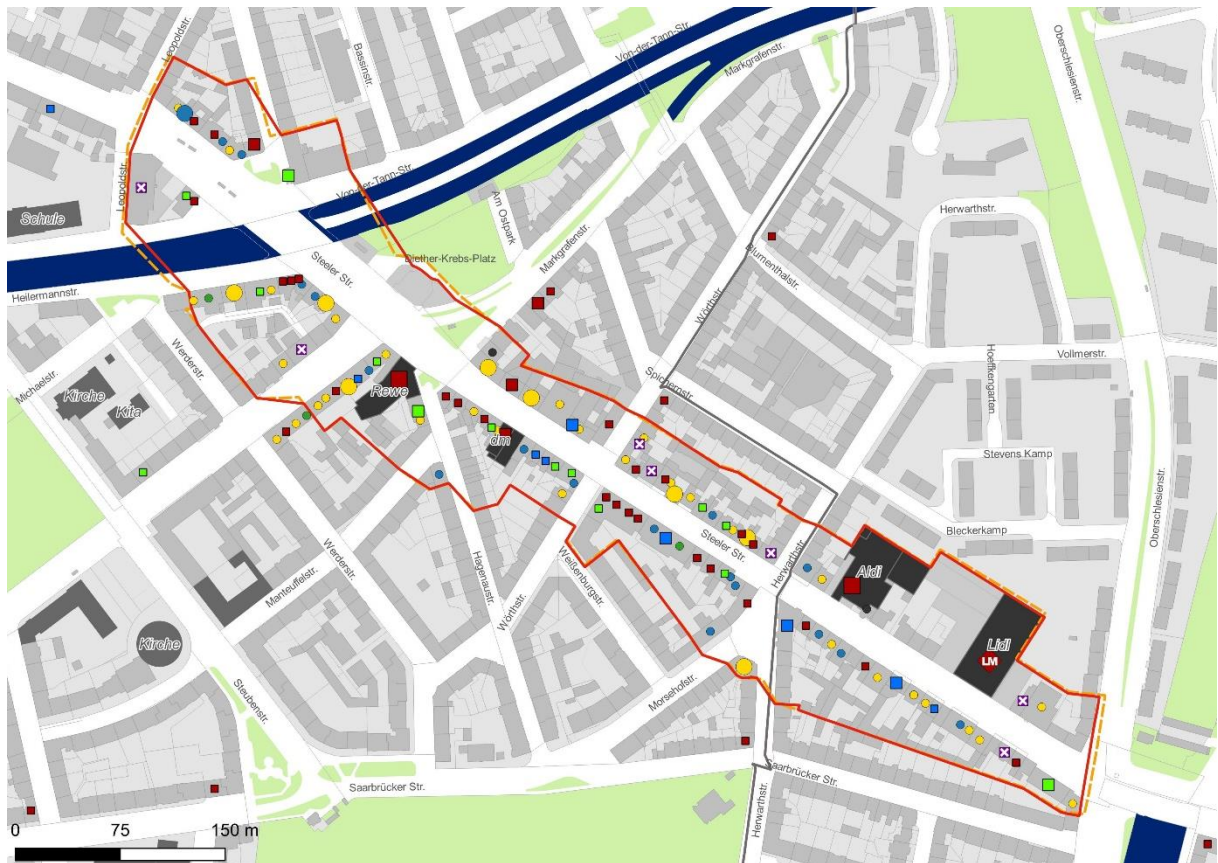


Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Karten-  
grundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

### C-Zentrum Südostviertel (Nebenzentrum)

Das C-Zentrum Südostviertel befindet sich im Stadtbezirk I (Stadtmitte / Frillendorf / Huttrop). Es erstreckt sich linear entlang der Steeler Straße vom Stadtteil Südostviertel bis in den Stadtteil Huttrop.

Karte 16: Abgrenzung des C-Zentrums Südostviertel (Nebenzentrum)

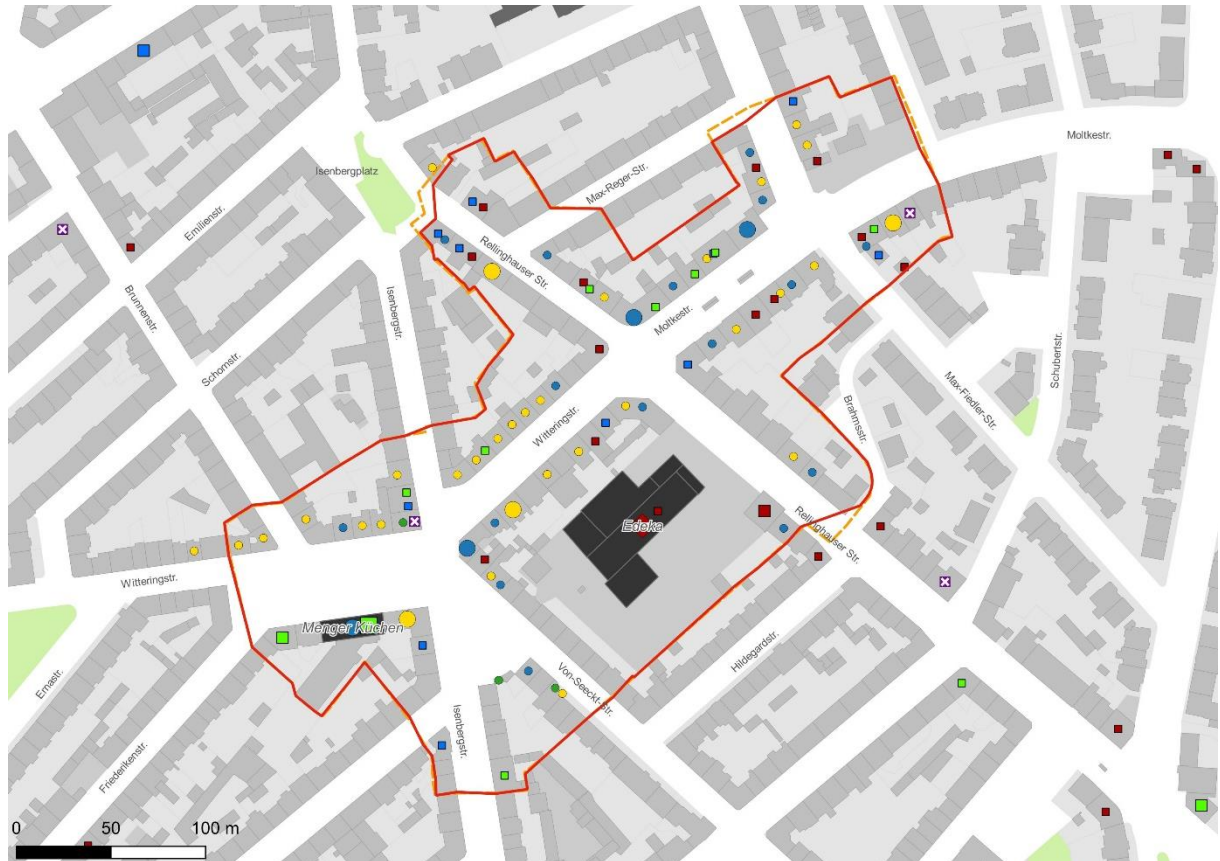


Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Karten-  
grundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

### C-Zentrum Südviertel (Nebenzentrum)

Das C-Zentrum Südviertel befindet sich im Stadtbezirk I (Stadtmitte / Frillendorf / Huttrop) im gleichnamigen Stadtteil. Es erstreckt sich um den Kreuzungsbereich Rellinghauser Straße / Moltkestraße / Witteringstraße.

**Karte 17: Abgrenzung des C-Zentrums Südviertel (Nebenzentrum)**

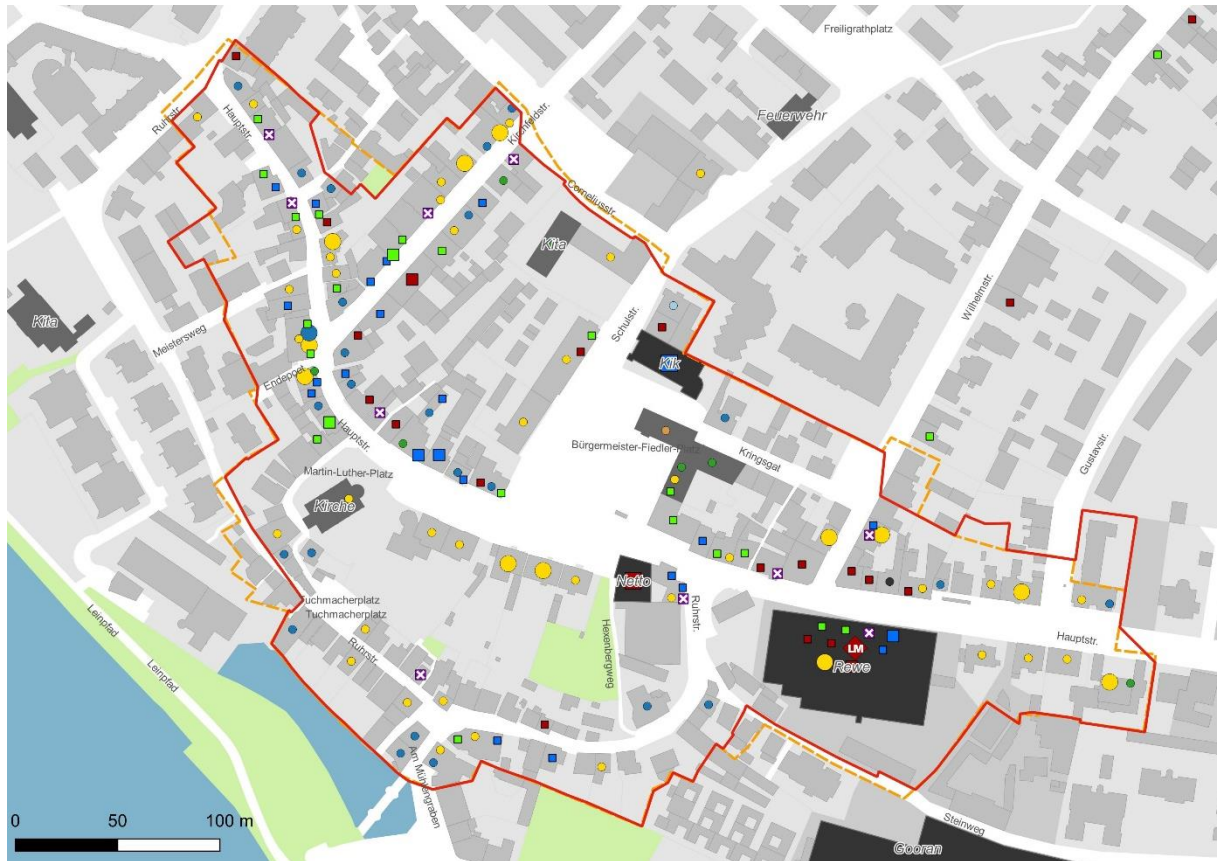


Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Kartengrundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

### C-Zentrum Kettwig (Nebenzentrum)

Das C-Zentrum Kettwig befindet sich im Stadtbezirk IX (Werden / Kettwig / Bredeney). Es erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Hauptstraße und um den Bürgermeister-Fiedler-Platz am Kettwiger Rathaus.

Karte 18: Abgrenzung des C-Zentrums Kettwig (Nebenzentrum)



Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Kartengrundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

### C-Zentrum Werden (Nebenzentrum)

Das C-Zentrum Werden befindet sich im Stadtbezirk IX (Werden / Kettwig / Bredene). Das östlich der Ruhr gelegene Zentrum weist eine gewachsene, vernetzte Struktur auf.

**Karte 19: Abgrenzung des C-Zentrums Werden (Nebenzentrum)**



Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Karten-  
grundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

### C-Zentrum Stoppenberg (Nebenzentrum)

Das C-Zentrum Stoppenberg befindet sich im Stadtbezirk VI (Katernberg / Schonnebeck / Stoppenberg). Es erstreckt sich entlang der Essener und Gelsenkirchener Straße sowie im Bereich bzw. nördlich des Barbarossaplatzes.

Karte 20: Abgrenzung des C-Zentrums Stoppenberg (Nebenzentrum)

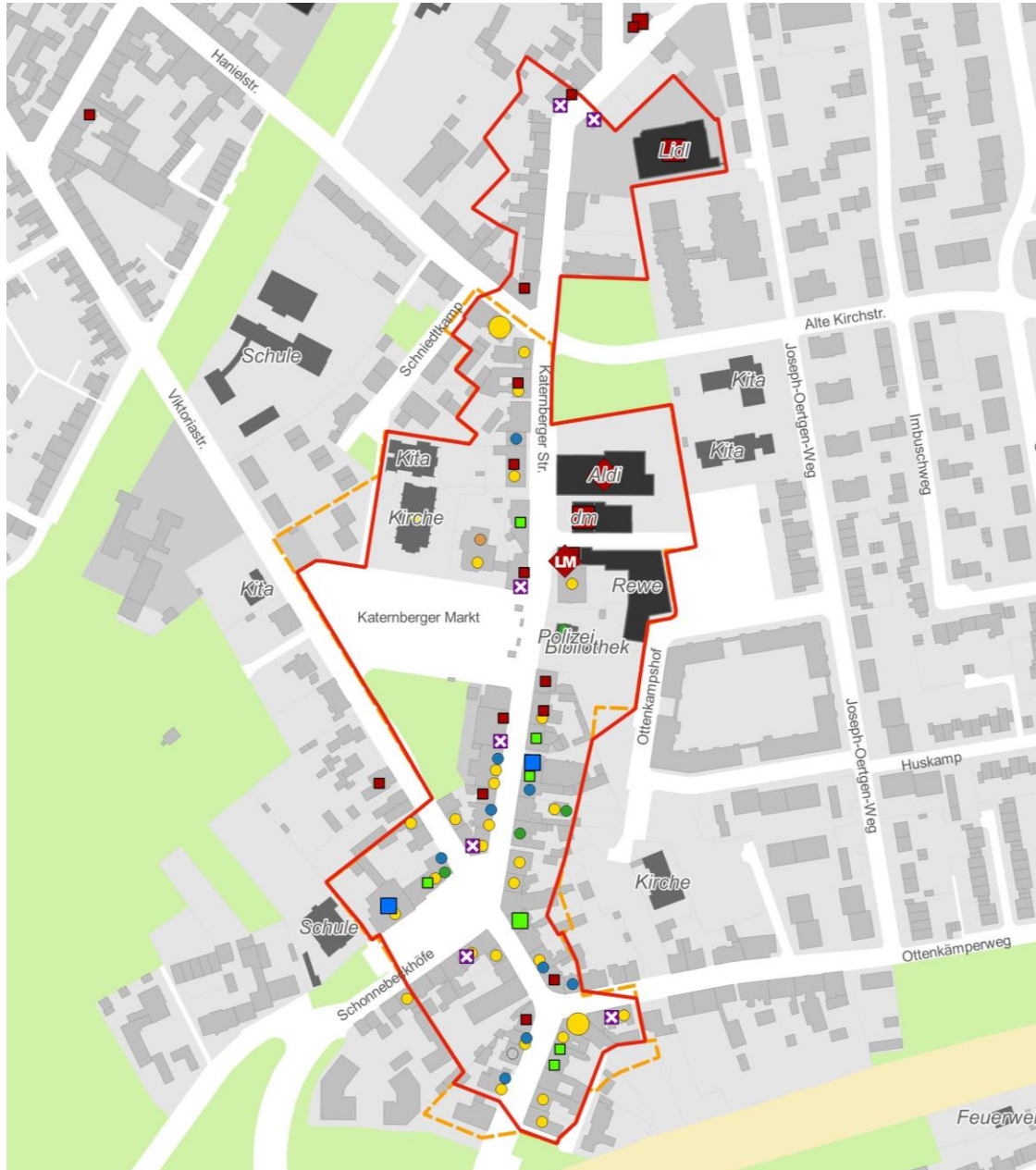


Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Karten-  
grundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

### C-Zentrum Katernberg (Nebenzentrum)

Das C-Zentrum Katernberg befindet sich im Stadtbezirk VI (Katernberg / Schonnebeck / Stoppenberg). Es erstreckt sich im Wesentlichen linear entlang der Katernberger Straße.

Karte 21: Abgrenzung des C-Zentrums Katernberg (Nebenzentrum)



Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Kartengrundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

### C-Zentrum Kray-Nord (Nebenzentrum)

Das C-Zentrum Kray-Nord befindet sich im Stadtbezirk VII (Steele / Kray). Es erstreckt zwischen Bahngleisen im Norden und der Trasse der A 40 im Süden entlang der Krayer Straße.

Karte 22: Abgrenzung des C-Zentrums Kray-Nord (Nebenzentrum)



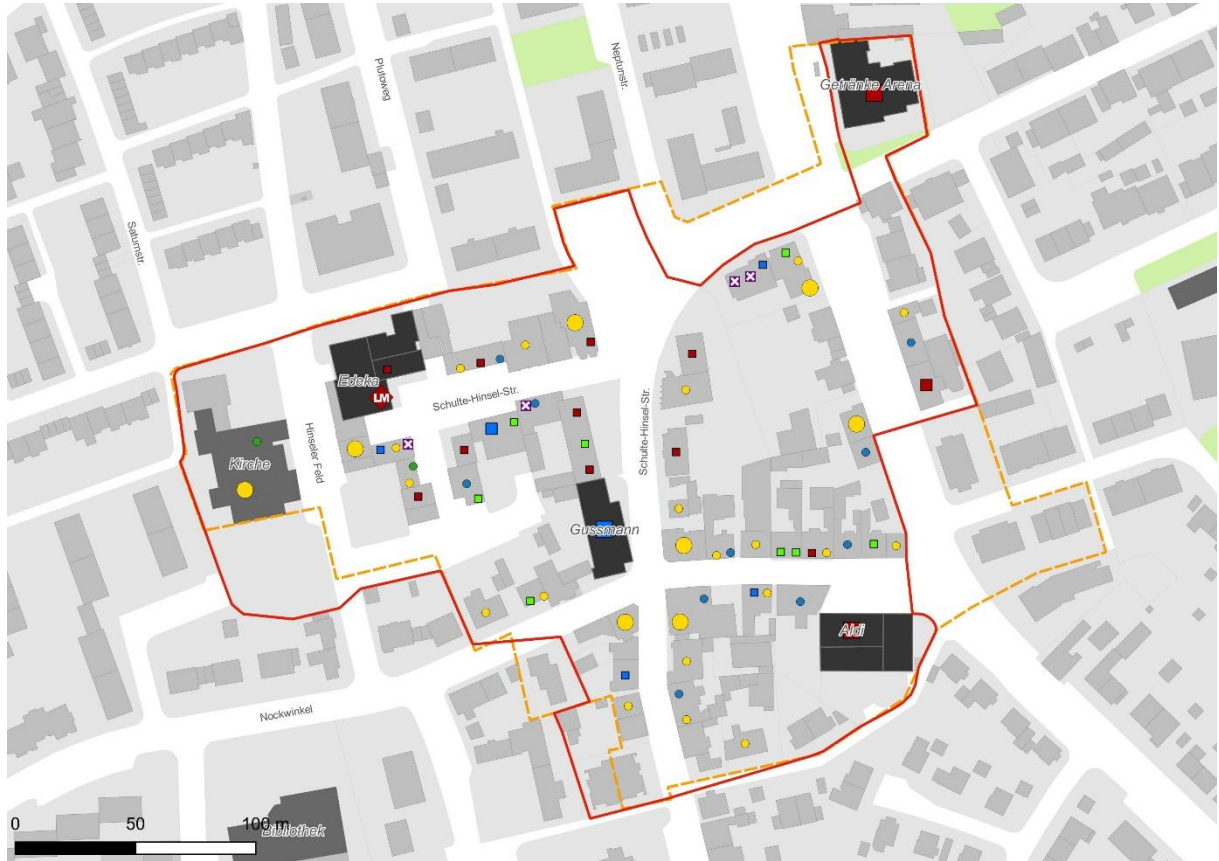
Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Karten-  
grundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang



### C-Zentrum Übrerruhr (Nebenzentrum)

Das C-Zentrum Übrerruhr befindet sich im Stadtbezirk VIII (Essen Ruhrhalbinsel). Es erstreckt zwischen der Übrerruhrstraße, Hinseler Feld und Hinseler Hof, entlang Schulte-Hinsel-Straße.

Karte 23: Abgrenzung des C-Zentrums Übrerruhr (Nebenzentrum)



Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Karten-  
grundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

### C-Zentrum Heisingen (Nebenzentrum)

Das C-Zentrum Heisingen befindet sich im Stadtbezirk VIII (Essen Ruhrhalbinsel), zentral im Siedlungsbereich Heisingen, der westlich, südlich und östlich durch den Baldeneyer See bzw. die mäandrierende Ruhr begrenzt wird.

Karte 24: Abgrenzung des C-Zentrums Heisingen (Nebenzentrum)

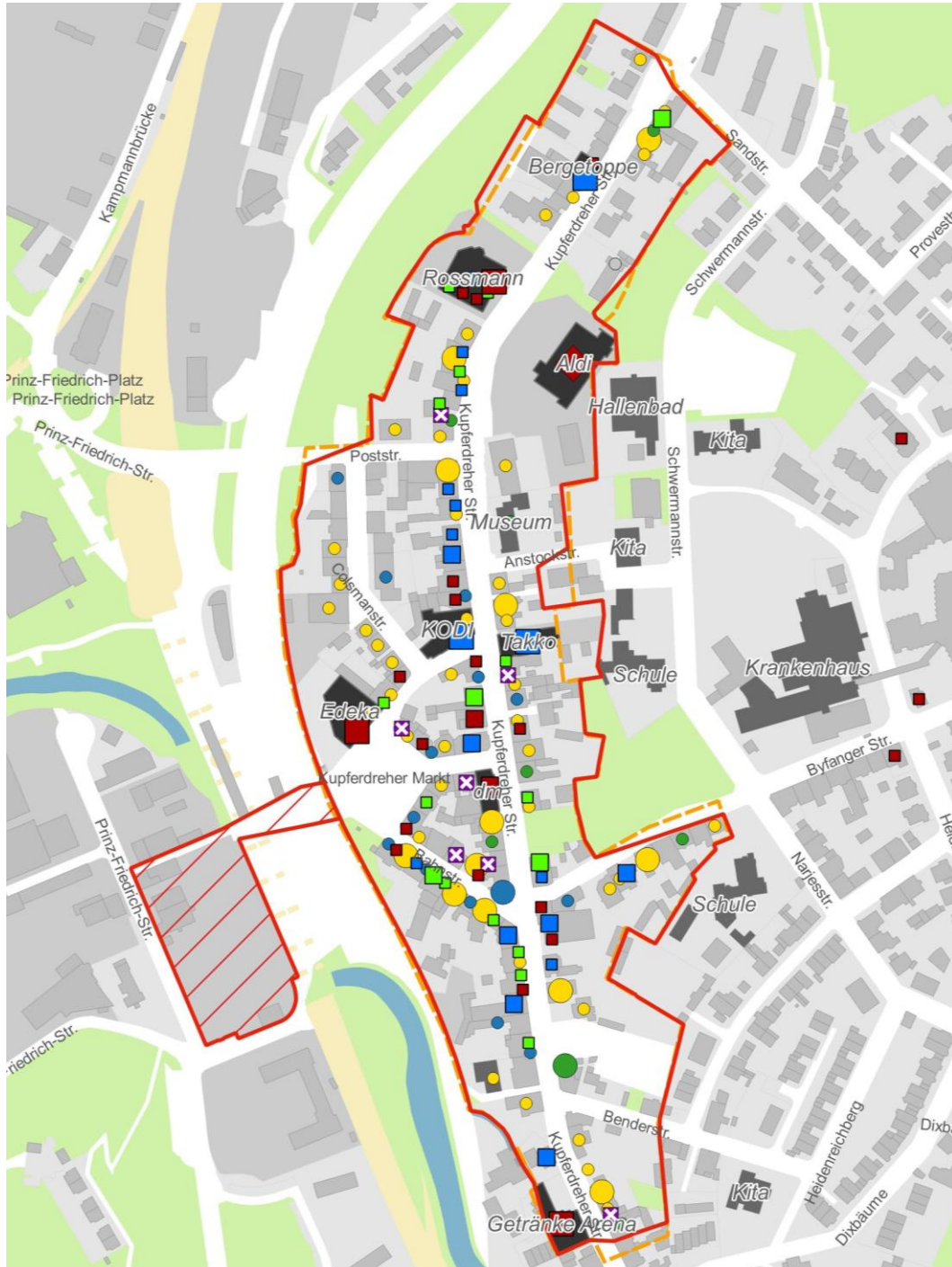


Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Karten-  
grundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

### C-Zentrum Kupferdreh (Nebenzentrum)

Das C-Zentrum Kupferdreh befindet sich im Stadtbezirk VIII (Essen Ruhrhalbinsel). Es erstreckt sich entlang der Kupferdreher Straße nördlich und südlich des Kupferdreher Markts.

Karte 25: Abgrenzung des C-Zentrums Kupferdreh (Nebenzentrum)

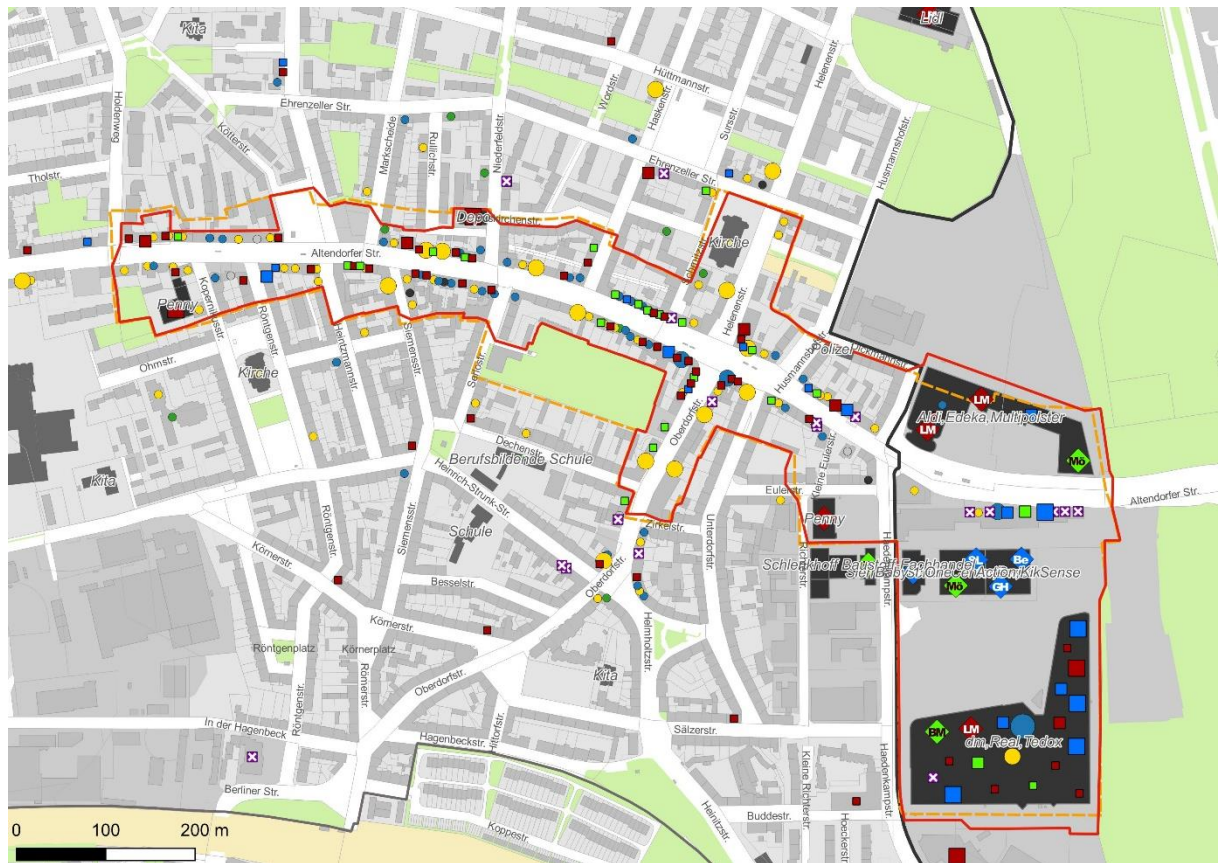


Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Karten-grundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

### C-Zentrum Altendorf (Nebenzentrum)

Das C-Zentrum Altendorf erstreckt sich entlang der Altendorfer Straße. Es liegt mit seinem westlichen Teil im Stadtbezirk III (Essen-West). Der östliche Teil liegt im angrenzenden Stadtbezirk I (Stadtmitte / Frillendorf / Huttrop).

Karte 26: Abgrenzung des C-Zentrums Altendorf (Nebenzentrum)

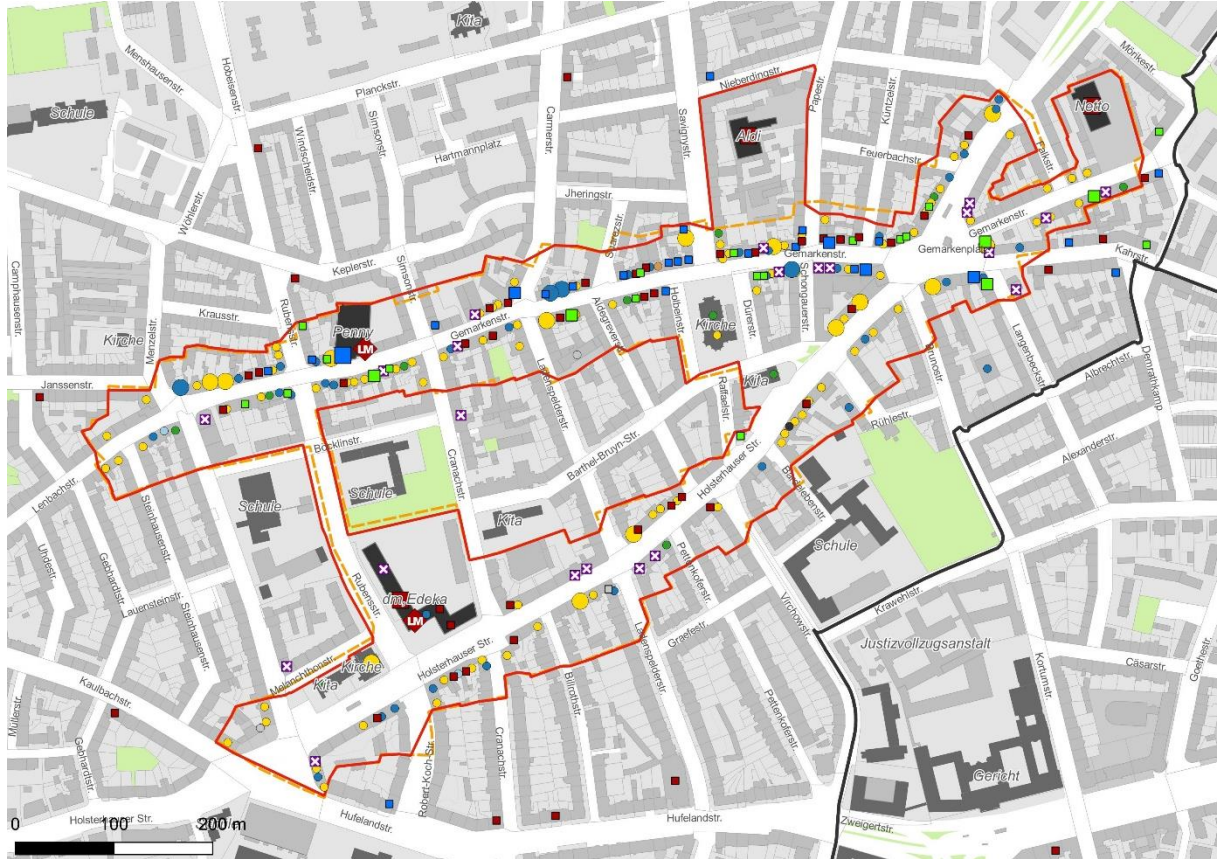


Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Karten-  
grundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

### C-Zentrum Holsterhausen (Nebenzentrum)

Das C-Zentrum Holsterhausen befindet sich im Stadtbezirk III (Essen-West). Es erstreckt sich in zwei Teilbereichen entlang der Gemarkenstraße sowie der Holsterhauser Straße.

**Karte 27: Abgrenzung des C-Zentrums Holsterhausen (Nebenzentrum)**

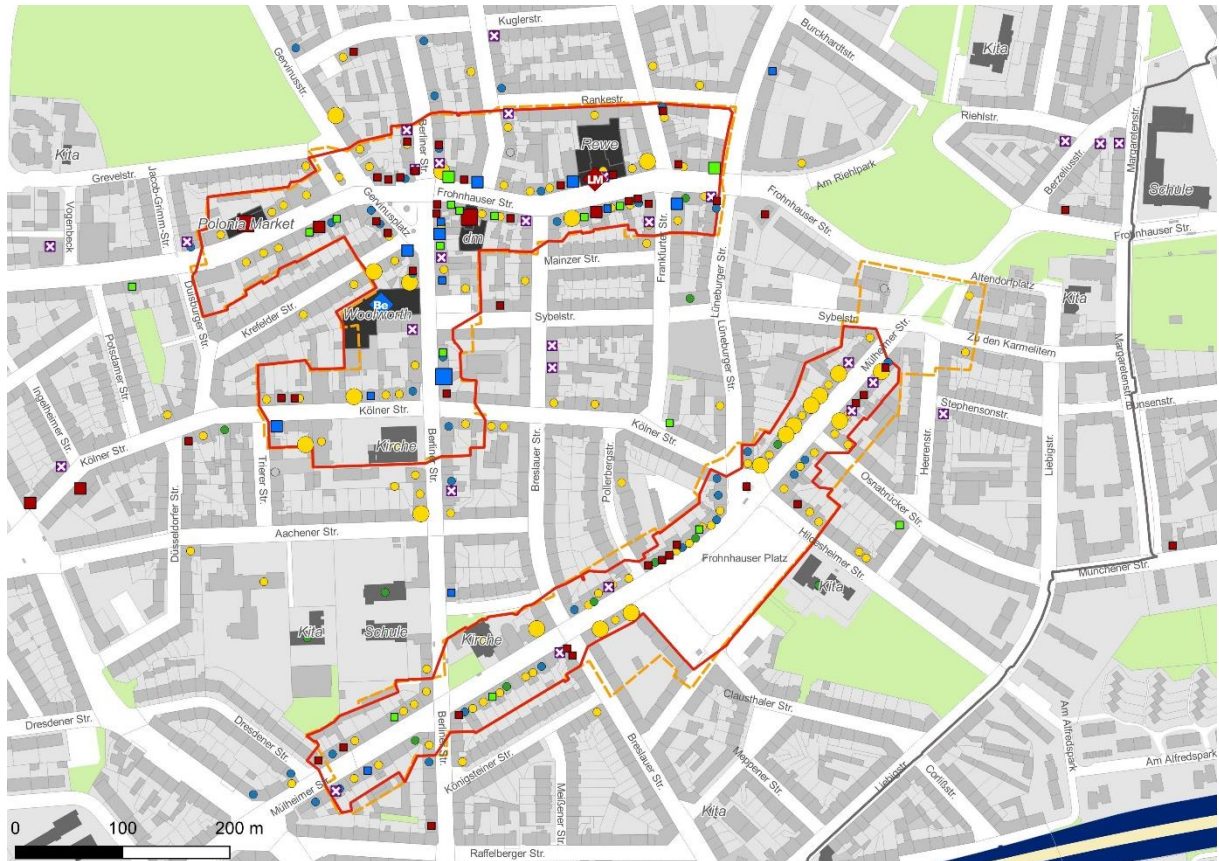


Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Karten-  
grundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

### C-Zentrum Frohnhausen (Nebenzentrum)

Das C-Zentrum Frohnhausen befindet sich im Stadtbezirk III (Essen-West). Es zeichnet sich durch eine bipolare Struktur aus. Der nördliche Teil konzentriert sich um den Gervinusplatz und der südliche Teil erstreckt sich im Wesentlichen um den Frohnhauser Platz entlang der Mühlheimer Straße.

Karte 28: Abgrenzung des C-Zentrums Frohnhausen (Nebenzentrum)



Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelerhebung Essen, April bis Juli 2020; Karten-  
grundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

#### IV. D-Zentren (Nahversorgungszentren, Zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB)

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Abgrenzungskriterien ergeben sich für diese zentralen Versorgungsbereiche die in den nachfolgenden Karten (durch die rote Linie) dargestellten Abgrenzungen.

##### D-Zentrum Donnerstraße (Nahversorgungszentrum)

Das D-Zentrum Donnerstraße befindet sich im Stadtbezirk IV (Borbeck). Es erstreckt sich linear entlang der Donnerstraße zwischen Blitzstraße und Kraienbruch.

##### Karte 29: Abgrenzung des D-Zentrums Donnerstraße (Nahversorgungszentrum)



Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Kartengrundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

### D-Zentrum Steeler Straße (Nahversorgungszentrum)

Das D-Zentrum Steeler Straße befindet sich im Stadtbezirk I (Stadtmitte / Frillendorf / Huttrop). Es weist eine lineare Struktur entlang der Steeler Straße zwischen dem Kreuzungsbereich mit der Knaudtstraße sowie der Plantenbergstraße auf.

Karte 30: Abgrenzung des D-Zentrums Steeler Straße (Nahversorgungszentrum)



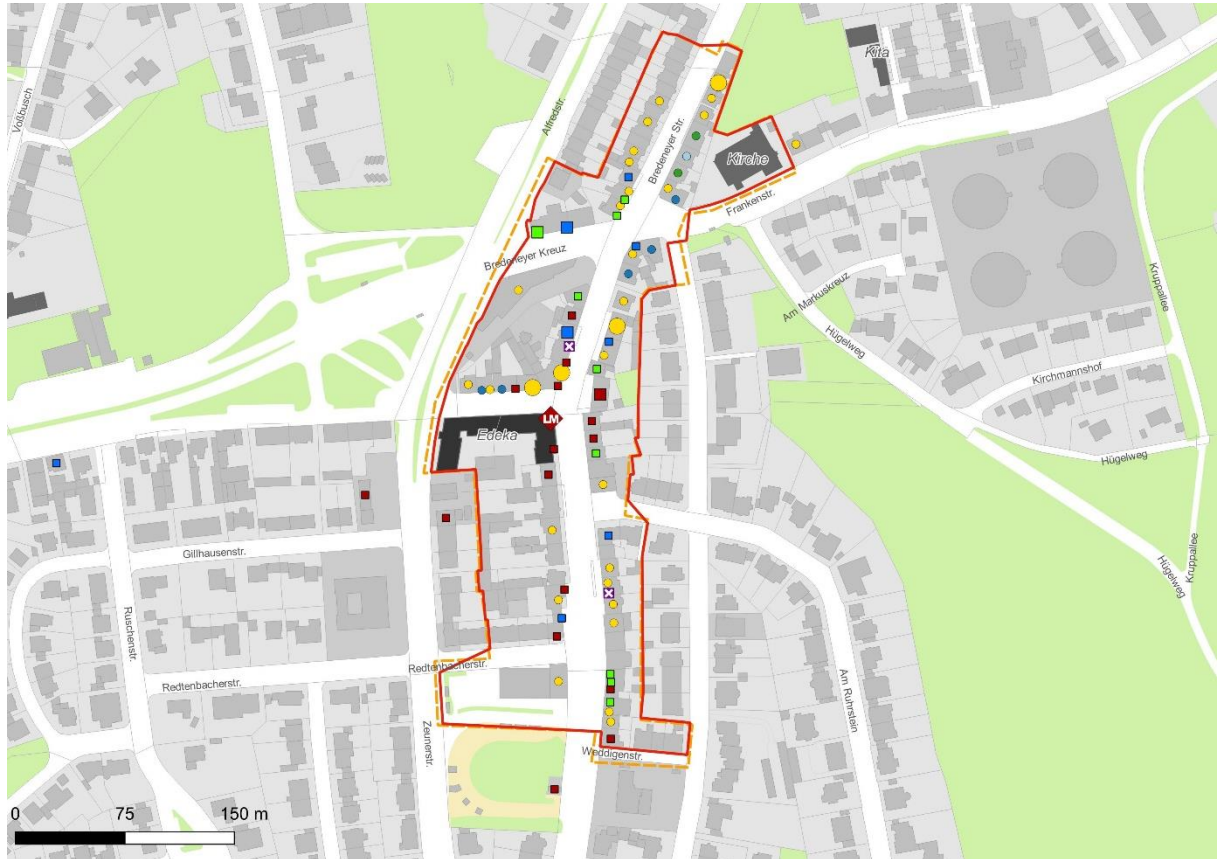
Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Karten-  
grundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang



### D-Zentrum Bredeney-Mitte (Nahversorgungszentrum)

Das D-Zentrum Bredeney-Mitte befindet sich im nördlichen Stadtbezirk IX (Werden / Kettwig / Bredeney). Es erstreckt sich linear entlang der Bredeneyer Straße zwischen der Kreuzung Bredeneyer Kreuz / Frankenstraße und Weddigenstraße.

**Karte 31: Abgrenzung des D-Zentrums Bredeney-Mitte (Nahversorgungszentrum)**



Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Kartengrundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

### D-Zentrum Bahnhof-Altenessen (Nahversorgungszentrum)

Das D-Zentrum Bahnhof-Altenessen befindet sich im nördlichen Stadtbezirk V (Altenessen / Karnap / Vogelheim). In West-Ost-Richtung stellt ein Gleiskörper eine städtebauliche Zäsur dar.

**Karte 32: Abgrenzung des D-Zentrums Bahnhof-Altenessen (Nahversorgungszentrum)**



Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Kartengrundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

### D-Zentrum Karnaper Straße (Nahversorgungszentrum)

Das D-Zentrum Karnaper Straße befindet sich im nördlichen Stadtbezirk V (Altenessen / Karnap / Vogelheim). Es erstreckt sich entlang der Karnaper Straße bis zur Dinastraße sowie des Karnaper Marktes.

**Karte 33: Abgrenzung des D-Zentrums Karnaper Straße (Nahversorgungszentrum)**



Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Kartengrundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

### D-Zentrum Huestraße (Nahversorgungszentrum)

Das D-Zentrum Huestraße befindet sich im Stadtbezirk VI (Katernberg / Schonnebeck / Stoppenberg). Es erstreckt sich entlang der Huestraße zwischen Dornbuschhegge im Norden und Westbergstraße im Süden.

Karte 34: Abgrenzung des D-Zentrums Huestraße (Nahversorgungszentrum)



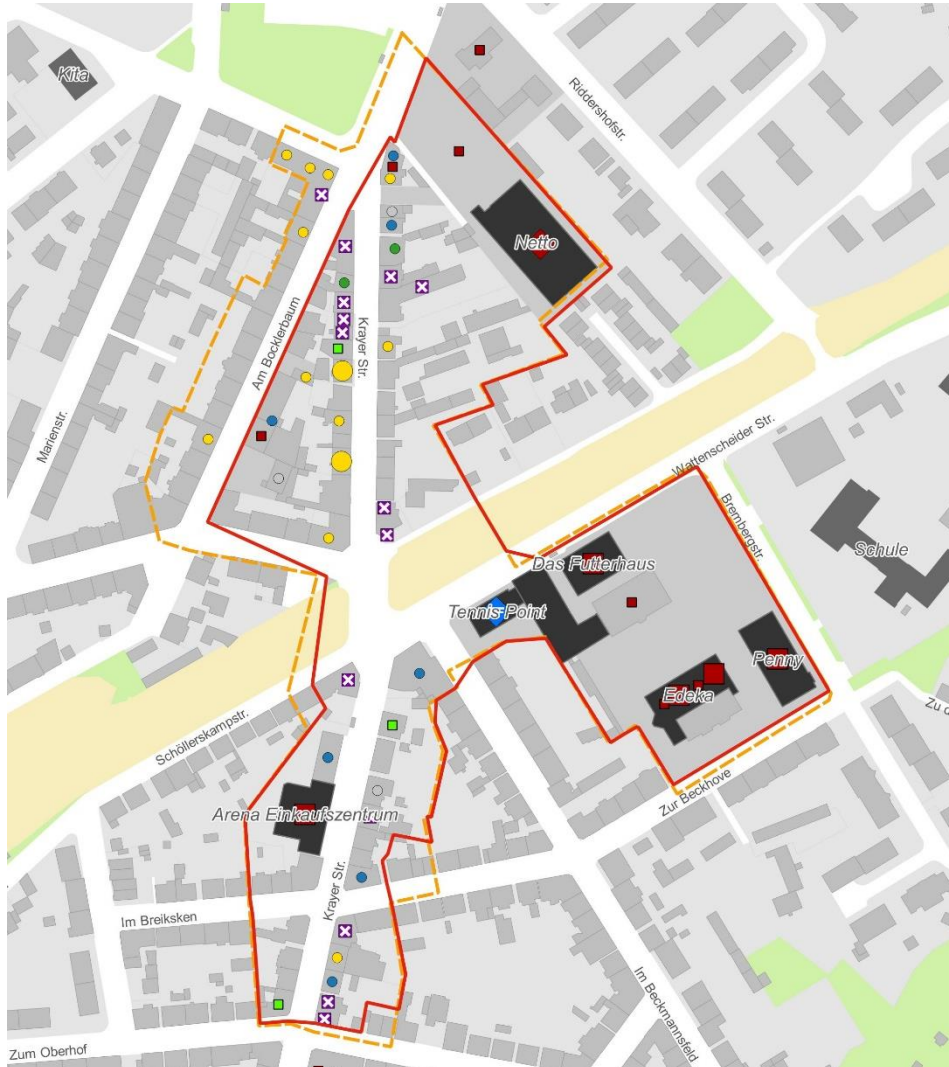
Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Karten-  
grundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

*Hinweis: Aldi-Verlagerung / Erweiterung an den Karl-Meyer-Platz wurde nach Erhebung umgesetzt.*

### D-Zentrum Krayer Straße (Nahversorgungszentrum)

Das D-Zentrum Krayer Straße befindet sich im Stadtbezirk VII (Steele / Kray). Es erstreckt sich linear entlang der Krayer Straße zwischen Kiwittstraße und Zum Oberhof.

**Karte 35: Abgrenzung des D-Zentrums Krayer Straße (Nahversorgungszentrum)**



Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Kartengrundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

### D-Zentrum Dahlhauser Straße (Nahversorgungszentrum)

Das D-Zentrum Dahlhauser Straße befindet sich im Stadtbezirk VII (Steele / Kray). Es erstreckt sich linear entlang der Dahlhauser Straße. im Bereich der Kreuzung Hülsebergstraße.

**Karte 36: Abgrenzung des D-Zentrums Dahlhauser Straße (Nahversorgungszentrum)**



Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Kartengrundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

### D-Zentrum Alte Hauptstraße-West (Nahversorgungszentrum)

Das D-Zentrum Alte Hauptstraße-West befindet sich im Stadtbezirk VIII (Essen-Ruhrhalbinsel). Es erstreckt sich L-förmig entlang der Mölleneystraße (ausgehend von der Kreuzung Worringstraße) und der Alten Hauptstraße.

**Karte 37: Abgrenzung des D-Zentrums Alte Hauptstraße-West (Nahversorgungszentrum)**



Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Karten-  
grundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

### D-Zentrum Alte Hauptstraße-Ost (Nahversorgungszentrum)

Das D-Zentrum Alte Hauptstraße-Ost befindet sich im Stadtbezirk VIII (Essen-Ruhrhalbinsel). Es erstreckt sich östlich der Grundschule Burgaltendorf entlang der Alten Hauptstraße und westlich der Dumberger Straße.

**Karte 38: Abgrenzung des D-Zentrums Alte Hauptstraße-Ost (Nahversorgungszentrum)**



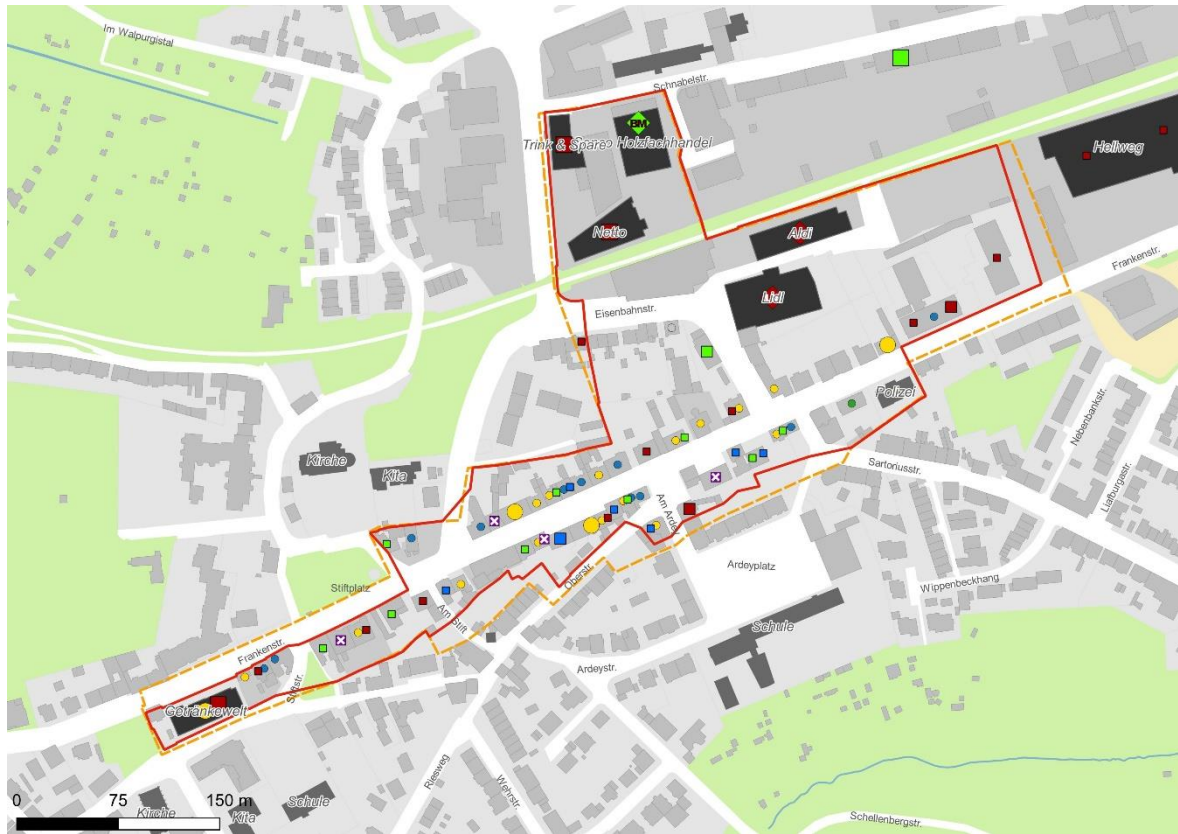
Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Karten-  
grundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang



### D-Zentrum Frankenstraße (Nahversorgungszentrum)

Das D-Zentrum Frankenstraße befindet sich im Stadtbezirk II (Rüttenscheid / Bergerhausen / Rellinghausen / Stadtwald). Es erstreckt sich mit kleinteiligen Angeboten entlang der Frankenstraße und Lebensmittelmärkten nördlich an der Eisenbahnstraße.

**Karte 39: Abgrenzung des D-Zentrums Frankenstraße (Nahversorgungszentrum)**

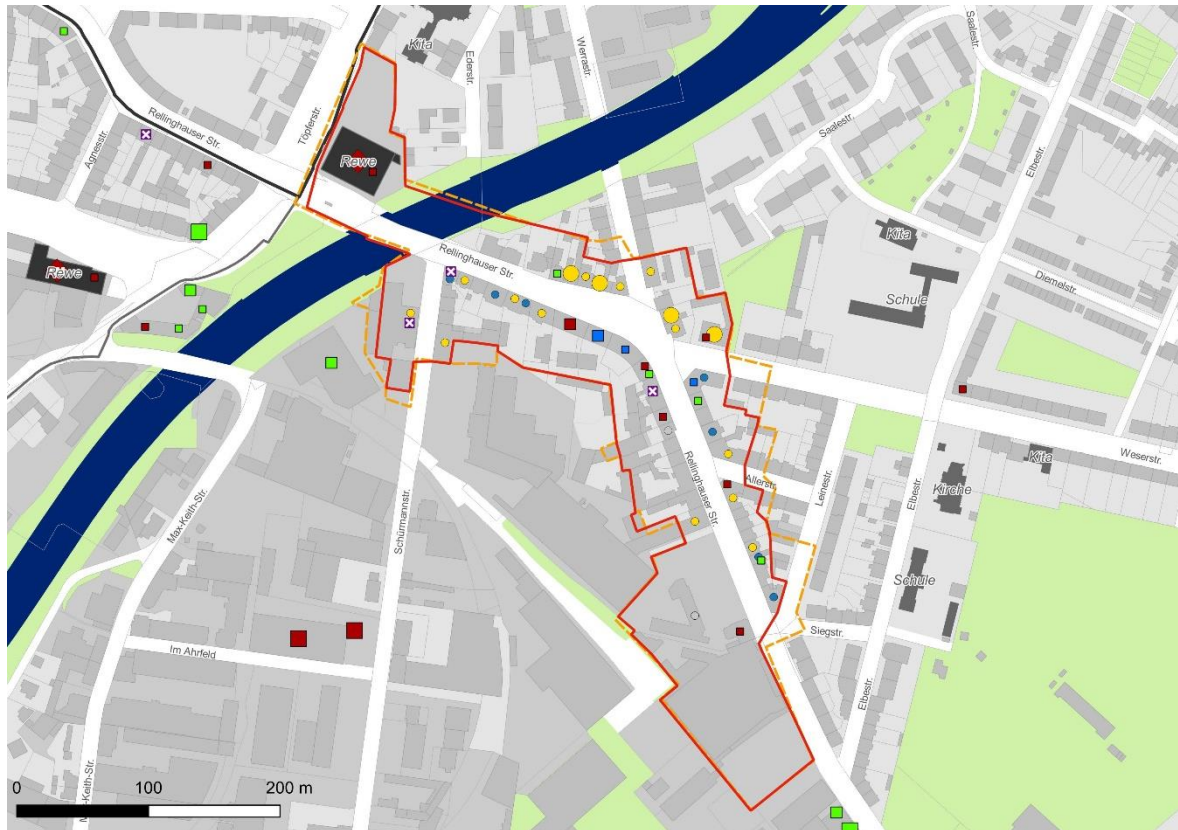


Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Karten-  
grundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

### D-Zentrum Rellinghauser Straße (Nahversorgungszentrum)

Das D-Zentrum Rellinghauser Straße befindet sich im Stadtbezirk II (Rüttenscheid / Bergerhausen / Rellinghausen / Stadtwald). Es erstreckt entlang der Rellinghauser Straße zwischen Töpferstraße und Elbestraße.

**Karte 40: Abgrenzung des D-Zentrums Rellinghauser Straße (Nahversorgungszentrum)**



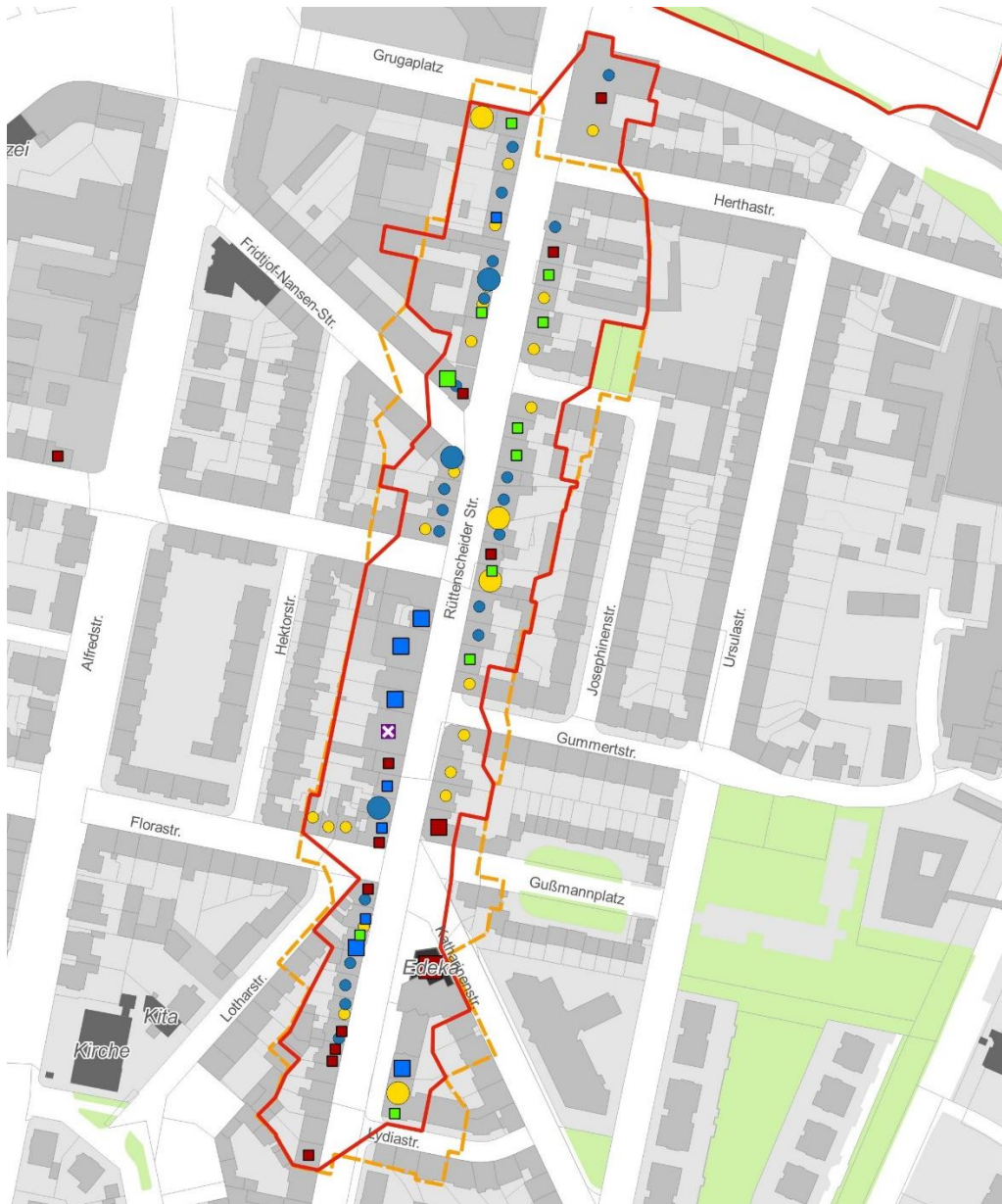
Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Kartengrundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

*Hinweis: Zum Zeitpunkt der Erhebung ist Edeka im südlichen Bereich der zentralen Versorgungsbe-  
reichs im Bau.*

### D-Zentrum Rüttenscheid Süd (Nahversorgungszentrum)

Das D-Zentrum Rüttenscheid Süd befindet sich im Stadtbezirk II (Rüttenscheid / Bergerhausen / Rellinghausen / Stadtwald). Es schließt sich entlang der Rüttenscheider Straße südlich an das C-Zentrum Rüttenscheid an und reicht bis zur Lydiastraße.

**Karte 41: Abgrenzung des D-Zentrums Rüttenscheid Süd (Nahversorgungszentrum)**



Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Kartengrundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

### D-Zentrum Vogelheimer Straße (Nahversorgungszentrum)

Das D-Zentrum Vogelheimer Straße befindet sich im Stadtbezirk V (Altenessen / Karnap / Vogelheim). Es erstreckt sich entlang der Vogelheimer Straße zwischen der Beckstädtstraße und der Straße Am Eisenbusch.

**Karte 42: Abgrenzung des D-Zentrums Vogelheimer Straße (Nahversorgungszentrum)**

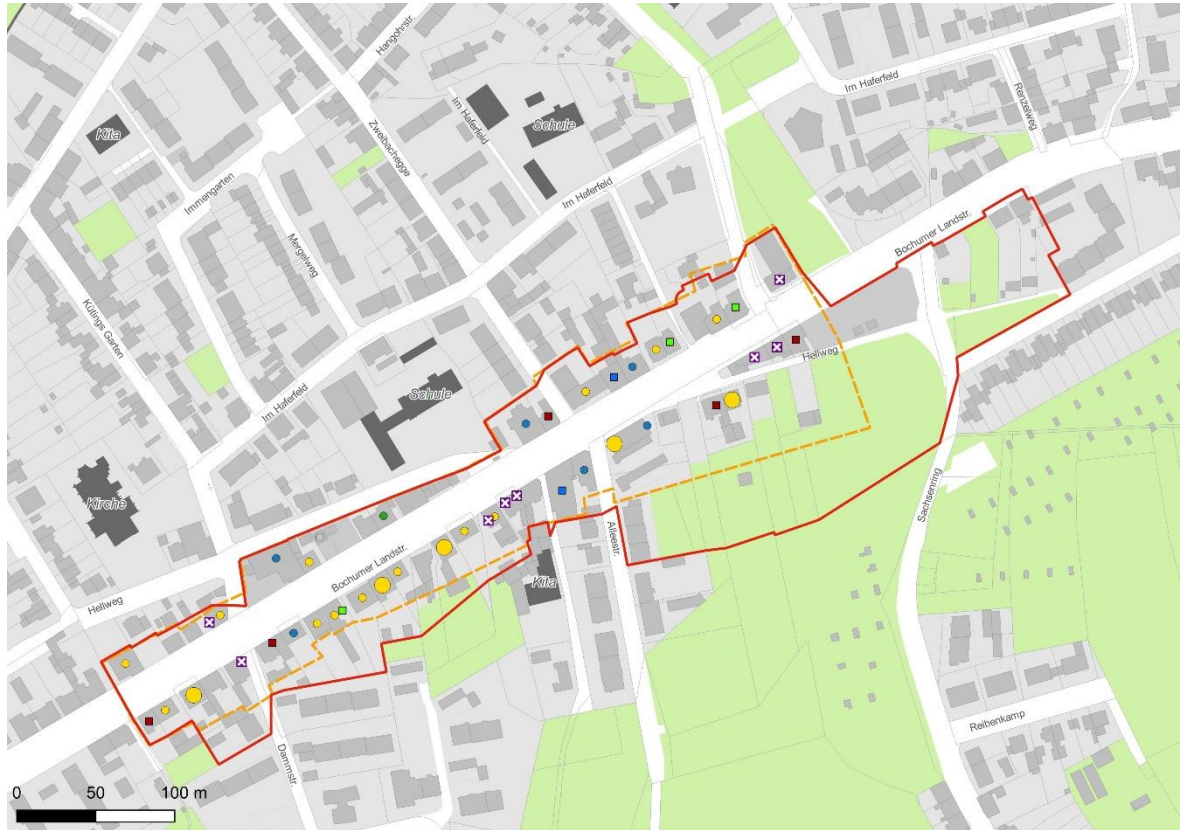


Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Kartengrundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

### D-Zentrum Bochumer Landstraße (Nahversorgungszentrum)

Das D-Zentrum Bochumer Landstraße befindet sich im Stadtbezirk VII (Steele / Kray). Es erstreckt sich entlang der Bochumer Landstraße zwischen Rodenseelstraße und Dammstraße.

**Karte 43: Abgrenzung des D-Zentrums Bochumer Landstraße (Nahversorgungszentrum)**



Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Kartengrundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

### D-Zentrum Hubertstraße / Ernestinenstraße (Nahversorgungszentrum)

Das D-Zentrum Hubertstraße / Ernestinenstraße befindet sich im Stadtbezirk I (Stadtmitte / Frillendorf / Huttrop). Es erstreckt sich entlang der Hubert- und Elisabethstraße bis zur Einmündung Elisabethstraße / Auf'm Böntchen im Südwesten.

**Karte 44: Abgrenzung des D-Zentrums Hubertstraße / Ernestinenstraße (Nahversorgungszentrum)**



Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Karten-  
grundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

### D-Zentrum Altendorfer Straße (Nahversorgungszentrum)

Das D-Zentrum Altendorfer Straße befindet sich im Stadtbezirk III (Essen-West). Es erstreckt sich entlang der Altendorfer Straße zwischen Schölerpad und Hirtsieferstraße.

**Karte 45: Abgrenzung des D-Zentrums Altendorfer Straße (Nahversorgungszentrum)**



Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Kartengrundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

### D-Zentrum Alfredusbad (Nahversorgungszentrum)

Das D-Zentrum Alfredusbad befindet sich im Stadtbezirk II (Rüttenscheid / Bergerhausen / Rellinghausen / Stadtwald). Es erstreckt unmittelbar südlich der A52 entlang der Brede-  
neyer Straße bis zur Straße Am Alfredusbad.

**Karte 46: Abgrenzung des D-Zentrums Alfredusbad (Nahversorgungszentrum)**



Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Karten-  
grundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang



### V. D-Zentren (Nahversorgungszentren, Zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB) – perspektivisch

Für Bereiche, die noch nicht bzw. noch nicht voll im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches entwickelt sind, werden perspektivische Nahversorgungszentren ausgewiesen. Dabei handelt es sich um

- das D-Zentrum Bäuminghausstraße (Stadtbezirk V) und
- den Entwicklungsbereich Essen51 (im Grenzbereich der Stadtbezirke I, III und IV)

#### D-Zentrum Bäuminghausstraße (Nahversorgungszentrum) – perspektivisch

Das D-Zentrum Bäuminghausstraße befindet sich im Stadtbezirk V (Altenessen / Karnap / Vogelheim). Es erstreckt sich entlang der Gladbecker Straße nördlich der Bäuminghausstraße bis zu Nobermanns Hude.

*(Es besteht das Entwicklungsziel einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches durch die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes.)*

#### Karte 47: Abgrenzung des D-Zentrums Bäuminghausstraße (Nahversorgungszentrum) – perspektivisch



Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Kartengrundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

## D-Zentrum Essen51 (Nahversorgungszentrum) – perspektivisch

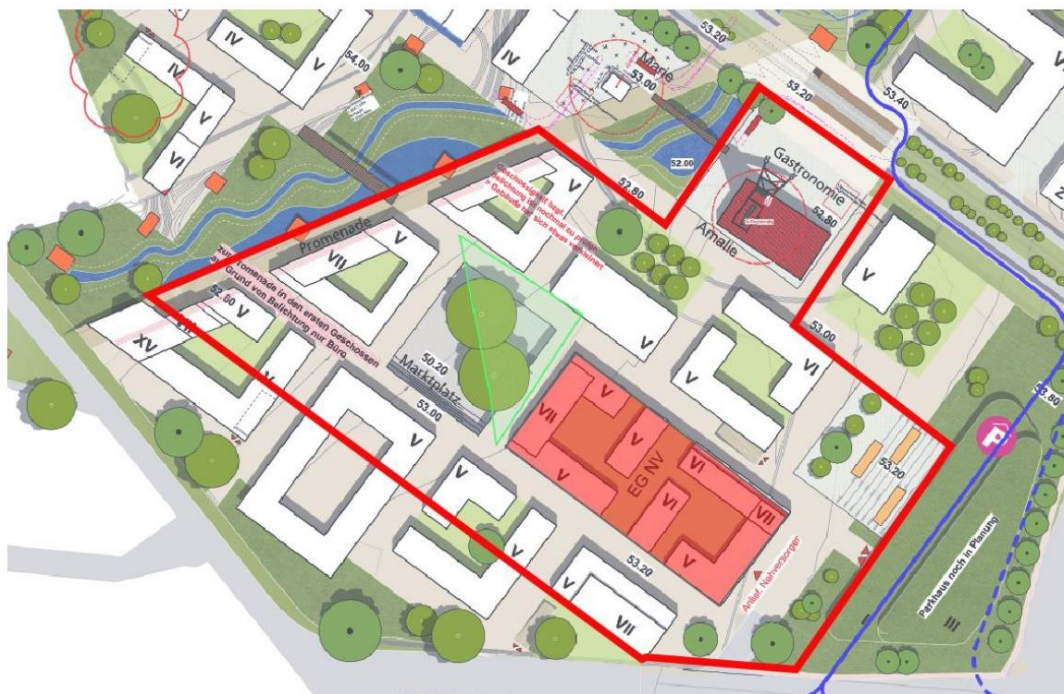
Der Entwicklungsbereich Essen 51 befindet sich im Stadtteil Altendorf, im Übergangsbereich der Stadtbezirke I, III und IV. Geplant ist ein urbanes Quartier mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungsangeboten. Einen Identifikationspunkt innerhalb des geplanten Quartiers soll ein zentraler Versorgungsbereich bilden, der zentrumsbildende Nutzungen umfassen soll. Dazu gehören neben Lebensmittelmärkten (Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter), Büros, Praxen, Dienstleistungsbetrieben und nicht störenden Handwerksbetrieben vor allem auch gastronomische Angebote. Das voraussichtliche Einwohnerpotenzial im künftigen funktionalen Versorgungsgebiet des perspektivischen zentralen Versorgungsbereiches soll sich auf rund 6.600 Einwohner belaufen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung sollen diesbezüglich folgende Festsetzungen getroffen werden:

- ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, Wohnen und Büros
- ein Sondergebiet für Gastronomie, Kultur und Arbeiten
- mehrere Urbane Mischgebiete
- eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Marktplatz.

Eine davon abgeleitet perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wird in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

**Karte 48: Abgrenzung des D-Zentrums Essen51 (Nahversorgungszentrum) – perspektivisch**



Quelle: Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Bauleitplanung Gewerbe 61-3-1, Stand August 2021

## 5.2.2 Ergänzende Standorte des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Bei den ergänzenden Standorten des Einzelhandels handelt es sich um nahversorgungsrelevante Anbieter, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Essen integriert sind und eine Versorgungsbedeutung für die umliegenden Wohngebiete übernehmen, jedoch keinen städtebaulich-funktionalen zentralen Versorgungsbereich ausbilden. Es lassen sich sogenannte **Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage** und **sonstige Grundversorgungsstandorte** (in städtebaulich nicht integrierter Lage) unterscheiden (vgl. dazu Karte 8).

Als relevante Kriterien für die Einstufung als Nahversorgungsstandort sind herauszustellen:

- städtebauliche Integration des Standortes in Wohnsiedlungsbereiche mit ausreichender Mantelbevölkerung und fußläufiger Erreichbarkeit sowie
- Vorhandensein eines strukturprägenden (ab ca. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) Lebensmittelmarktes, Randsortimente im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.

(Empfehlungen zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in Essen, siehe nachfolgenden Exkurs: Sicherung der Grund- und Nahversorgung in der Stadt Essen).

### Exkurs: Sicherung der Nahversorgung in der Stadt Essen

Die Sicherung und Stärkung einer möglichst umfassenden, kleinmaschigen Nahversorgung in allen Stadtbezirken Essens ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Stadt Essen und rechtfertigt die räumliche Lenkung der entsprechenden Investitionen an städtebaulich geeignete Standorte. **Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z. B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Einwohner möglich und zumutbar ist.** Voraussetzung für die Sicherstellung einer tragfähigen Nahversorgungsinfrastruktur ist jedoch, dass

- das Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung für den täglichen Bedarf nicht von zentralisierten Anbietern des großflächigen Einzelhandels in einem Maß gebunden wird, dass das Betreiben kleinerer Einheiten zur Nahversorgung nicht mehr rentabel ist,
- die Stadt Essen bei Bedarf mitwirkt die städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, die einen gewünschten Nahversorgungsstandort auch aus Betreibersicht mit den wichtigsten Standortfaktoren ausstattet.

In diesem Sinne ist eine Bestandssicherung von Lebensmittelmärkten an städtebaulich sinnvollen Standorten zu betreiben. Das impliziert eine Optimierung und Qualifizierung des bestehenden Angebotes. Außerdem sind lokale Versorgungslücken zu identifizieren und zu beseitigen. Im Sinne des vorliegenden Masterplans Einzelhandel sind daher auch Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu ermöglichen, wenn sie der wohnungsnahen Grundversorgung dienen, d. h. den in den Grundsätzen formulierten Kriterien (vgl. dazu Kapitel 5.5) entsprechen. In diesem Sinne verfolgt die Stadt Essen das Ziel großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Lebensmittelmärkte) vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen zu

ermöglichen und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entsprechende Märkte in einer Dimensionierung in Abhängigkeit ihrer Nahversorgungsbedeutung zuzulassen. Dieses Ziel dient zum einen

- der Klarheit bei der Entscheidung zu Einzelhandelsvorhaben,
- soll zur Qualifizierung des nahversorgungsrelevanten Angebotes in den zentralen Versorgungsbereichen beitragen und
- einer räumlichen und quantitativen Schiefelage zu Gunsten dezentraler Standorte entgegenwirken.

#### **Lokale Versorgungslücken identifizieren und beseitigen**

- Im Rahmen der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel wird vor allem auch das Bevölkerungspotenzial im Naheinzugsbereich von Lebensmittelmärkten ab einer Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> als wesentliches Kriterium zur Identifizierung von Versorgungslücken herangezogen. Dazu zählen vor allem die Betriebstypen SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt, Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, aber auch Biomarkt oder ausländischer Anbieter. Nicht relevant im Rahmen der Betrachtung einer Vollversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sind beispielsweise Getränkemärkte oder andere Spezialanbieter, wie Wein- und Spirituosenhändler oder Anbieter mit weniger als 400 m<sup>2</sup>, wie Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Kioske.
- Bei einer leicht unter dem Bundesdurchschnitt liegenden Verkaufsflächenausstattung der Stadt Essen im Lebensmittelbereich von 0,35 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche / Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und einer relativ ausgewogenen Verteilung der Betriebe im Essener Stadtgebiet bestehen gegenwärtig nur wenige räumliche Versorgungslücken.
- Es sollte generell möglich sein, dass zur Behebung solcher Versorgungslücken auch weitere, strukturprägende Lebensmittelmärkte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche umgesetzt werden können<sup>26</sup>, die als schützenswerte Nahversorgungsstandorte das System der zentralen Versorgungsbereiche ergänzen. Für eine entsprechende Einstufung müssen sie jedoch bestimmte Kriterien erfüllen (vgl. im Detail hierzu Grundsatz 2), zu denen insbesondere zählen:
  - städtebauliche Integration des Standortes in Wohnsiedlungsbereiche und fußläufige Erreichbarkeit
  - keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche
  - ausreichendes Bevölkerungspotenzial bzw. Kaufkraftpotenzial in Abhängigkeit von der Verkaufsfläche
- Es ist sicherzustellen, dass Nahversorgungsstandorte nicht in direkte Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen treten.

<sup>26</sup> Zu den sinnvollen, flankierenden Maßnahmen zählen insbesondere die aktive Erschließung und Vermarktung geeigneter Grundstücke, die regelmäßige Erfassung von Angebots- und Nachfragestrukturen auf Stadtteilebene und die Hilfestellung für Inhaber bei Investitionsentscheidungen und Nachfolgeregelungen.

Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, an städtebaulich integrierten Standorten, dürfen den zentralen Versorgungsbereichen nicht so viel Kaufkraft entziehen, dass diese ihre Versorgungsaufgabe nicht mehr erfüllen können und es zu Geschäftsschließungen kommt.

Zur Operationalisierung dieses Kriteriums soll die **sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung** eines Lebensmittelmarktes außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs im Naheinzugsbereich eine Quote von i. d. R. maximal 50 % (Orientierungswert) der sortimentspezifischen Kaufkraft (Indikator: Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht überschreiten. (vgl. dazu auch Kapitel 4.4)

- In verschiedenen Essener Stadtbezirken ergeben sich räumliche Versorgungslücken (hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten). Diese sind z. T. jedoch vor dem Hintergrund der Siedlungsdichte bzw. dem Einwohnerpotenzial sowie naheliegenden Versorgungseinrichtungen, z. T. in zentralen Lagen, zu relativieren.

#### Städtebauliche Qualität sichern

- Das dynamische Wachstum von Pkw-orientierten Betriebsformen, dazu gehören z. T. auch Lebensmittelmärkte, geht vielerorts mit funktionalen Anforderungen der jeweiligen Betreiber einher. So zeigt aber die Praxis auch in der Stadt Essen, dass es auch positive Entwicklungen gibt. Diese gilt es künftig besonders im Blick zu haben, denn Lebensmittelmärkte prägen in besonderem Maße auch Wohngebiete. Gerade dort kommen gestalterische Defizite und die mangelhafte städtebauliche Integration besonders negativ zum Tragen. Zur Umsetzung dieses Zieles sind bei der Realisierung von entsprechenden Einzelhandelsvorhaben folgende städtebauliche Qualitätskriterien zu berücksichtigen:

- Lage:  
Die Standorte sollen sich in die Geschäftslagen der zentralen Versorgungsbereiche und in städtebauliche Strukturen einfügen.
- Organisation, Eingänge und Einbindung  
Eingänge sollen sich zu den bestehenden Geschäftslagen orientieren. Eine ausschließliche Orientierung der Eingänge zu Stellplätzen ist zu vermeiden. Der Standort ist in das vorhandene Wegesystem einzubinden. Eine Stapelung von Nutzungen ist in den zum öffentlichen Raum orientierten Bereichen sinnvoll.
- Architektur  
Die Architektur, insbesondere Fassaden und Eingangsbereiche, ist hochwertig zu gestalten. Bauteile, die sich zum öffentlichen Raum orientieren, sind (in Abhängigkeit von der örtlichen Situation) mehrgeschossig zu erstellen bzw. müssen sich in die Umgebung einfügen. In städtebaulich „sensiblen“ Bereichen und in Abhängigkeit von der Dimension des Vorhabens sind Qualifizierungsverfahren durchzuführen.
- Stellplätze  
Stellplätze sollten nicht (ausschließlich) zwischen der Geschäftsstraße und einem neuen Anbieter (Lebensmittelmarkt) liegen. Es gilt, integrierte Lösungen, z. B. durch seitliche oder rückwärtige Anordnung der Stellplatzanlagen, zu finden. Dabei sind auch Optionen von

Stellflächen auf dem Dach und als Tiefgarage zu berücksichtigen. Eine Mehrfach- bzw. Mitnutzung durch andere Betriebe und Anbieter ist umzusetzen.

Gleichzeitig sind ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und E-Bikes bzw. Ladestationen für E-Bikes in Eingangsnähe vorzusehen.

- Anbindung  
Zufahrten und Anlieferung sowie interne Erschließungsstraßen sind städtebaulich zu integrieren. Besonderes Augenmerk gilt Standorten in „zweiter Reihe“, z. B. auf ehemals industriell genutzten Arealen. Diese sind bezüglich der Anbindung für alle Verkehrsteilnehmer besonders sensibel zu gestalten.
- Freiflächengestaltung  
Sichere Fußwege sind vorzusehen und ansprechend zu gestalten. Stellplätze sind mit Bäumen zu begrünen und von den öffentlichen Wegen und Plätzen gestalterisch abzugrenzen, z. B. durch grüne Einfriedungen, deren Anlage und Pflege durch den Betreiber zu gewährleisten ist.
- Werbung, Beleuchtung, Schilder  
Außenwerbung und Beleuchtung sind den Gegebenheiten anzupassen. Eine „laute“ Beschilderung und Bewerbung des Standortes im öffentlichen Straßenraum ist zu verhindern.

#### **Märkte unterstützen**

- Wochenmärkte mit Schwerpunkt auf Frischwaren haben in der Region Tradition und profitieren von der Nähe zu Produzenten. Abgesehen von ihrer Bedeutung für eine vielfältige und hochwertige Nahversorgung der Bevölkerung eignen sie sich hervorragend zur Steigerung der Kundenfrequenz.

### 5.2.3 Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels / Standorte für Fachmärkte (großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten)

Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels bzw. Standorte für Fachmärkte dienen i. S. d. Zielkonzeption (Standortstrukturmodell) der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Sie ergänzen mit ihrem Angebot funktional die zentralen Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgungsstruktur. Der Standorttyp der Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels zeichnet sich insbesondere durch folgende Merkmale aus:

- städtebaulich nicht integrierte Lage,
- gesamtstädtische(s) und z. T. überörtliche(s) Einzugsgebiet(e) / Versorgungsbedeutung,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen,
- vereinzelt Mehrfachbesatz von Anbietern der gleichen Warengruppe,

- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- i. d. R. kein oder nur sehr geringes Dienstleistungsangebot.

Prägend im Rahmen der Standortstruktur im Essener Stadtgebiet sind **Fachmarkttagglomerationen** mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die großflächigen Angebote entfalten eine kommunale und regionale Versorgungsbedeutung. Die Fachmarkttagglomerationen ergänzen die Versorgungsstruktur bei der Bereitstellung einer möglichst flächendeckenden Versorgung. Sie sollen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur entfalten. Zentrenrelevante Sortimente sollten lediglich als Randsortimente angeboten werden, welche zentrenverträglich zu begrenzen sind.

**Fachmarkttagglomerationen** sind gesamtstädtisch (und teilweise auch darüber hinaus) bedeutsame Standorte an denen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortimenten der nicht zentrenrelevanten Warengruppen gruppiert werden sollen. Zum typischen Besitz gehören insbesondere Bau- und Gartenmärkte sowie Möbelhäuser. Fachmarkttagglomerationen zeichnen sich dadurch aus, dass sie

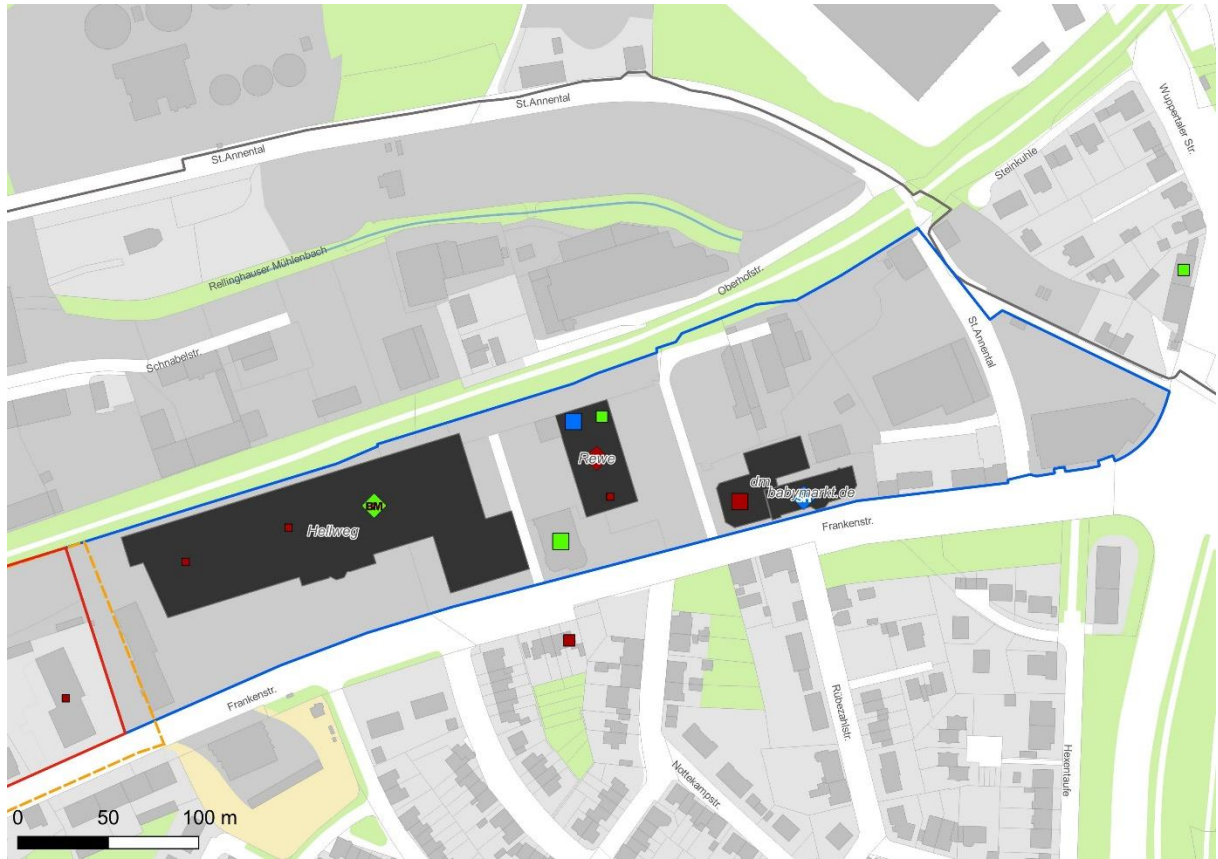
- als Agglomeration aus Kunden- und Anbietersicht attraktive Angebotskopplungen bieten (z. B. Möbel- und Baumarktsortimente) bzw. charakteristische Gestalt in der Einzelhandelsstruktur,
- aufgrund der Standortgröße und Lagevorteile erwarten lassen, dass sich solche Angebotskopplungen grundsätzlich ansiedeln lassen,
- aufgrund der Verkaufsflächenvolumina eine räumlich weitreichende, regelmäßig gesamtstädtische und teilweise regionale Versorgungsbedeutung haben bzw. erwarten lassen,
- einen gewissen Umfang zentrenrelevanter Randsortimente anbieten und von ihnen daher Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche ausgelöst werden können
- und dass sie nicht zuletzt auch relevante Auswirkungen auf den Verkehr und das Stadtbild sowie weitere gesamtstädtische Aspekte nach sich ziehen können.

Zu den Fachmarkttagglomerationen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten und mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche gehören:

## Sonderstandort Frankenstraße

Der Sonderstandort Frankenstraße befindet sich im Stadtbezirk II (Rüttenscheid / Bergerhausen / Rellinghausen / Stadtwald).

Karte 49: Sonderstandort Frankenstraße



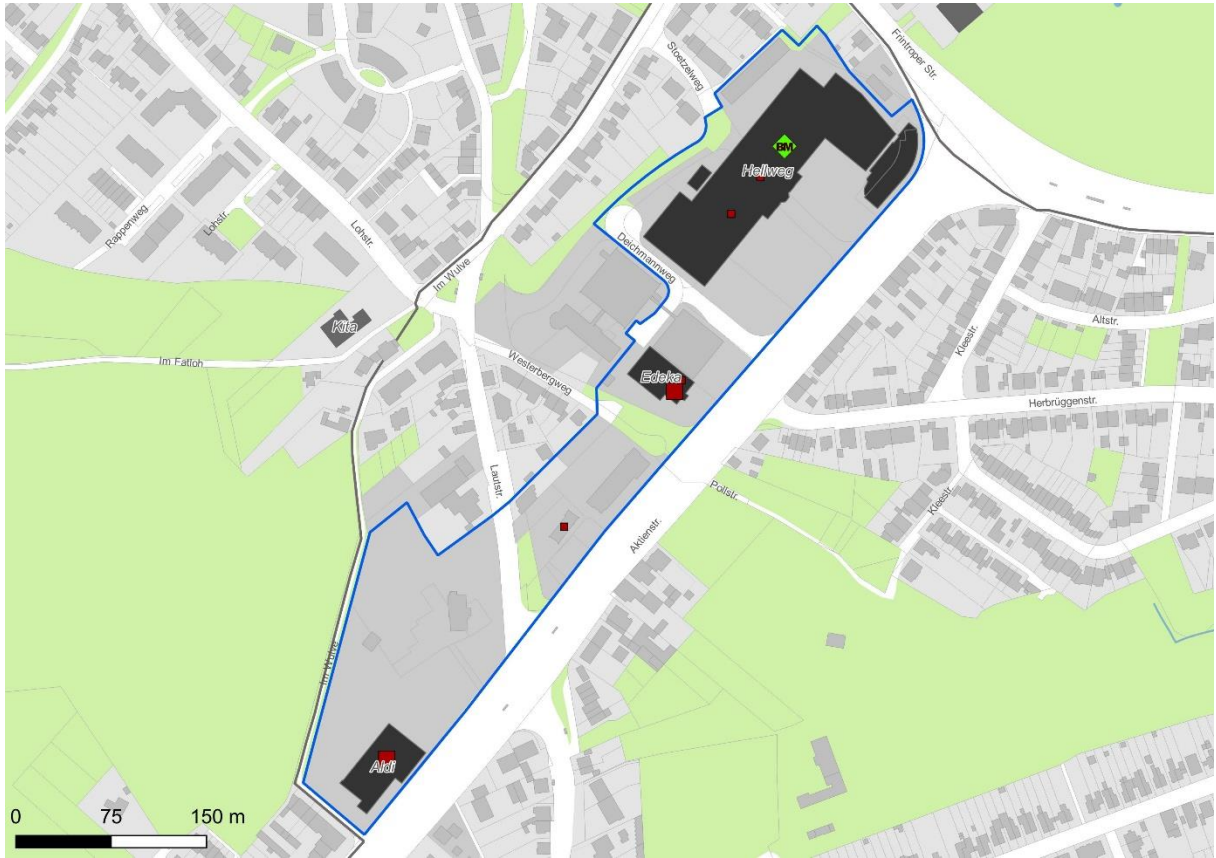
Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Karten-  
grundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang



## Sonderstandort Aktienstraße

Der Sonderstandort Aktienstraße befindet sich im Stadtbezirk IV (Borbeck).

Karte 50: Sonderstandort Aktienstraße



Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Kartengrundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

## Sonderstandort Gladbecker Straße

Der Sonderstandort Gladbecker Straße befindet sich im Stadtbezirk V (Altenessen / Karnap / Vogelheim).

### Karte 51: Sonderstandort Gladbecker Straße



Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Karten-  
grundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

*Hinweis: Im Verlaufe der Bearbeitung wurde der Bürofachmarkt Staples im Zuge einer Insolvenz geschlossen. Seit November 2022 wird der Standort durch einen Lebensmitteldiscounter (Lidl) folge-  
nutzt.*

### Sonderstandort Altendorfer Straße / Hans-Böckler-Straße

Der Sonderstandort Altendorfer Straße / Hans-Böckler Straße befindet sich im Stadtbezirk I (Stadtmitte / Frillendorf / Huttrop).

Karte 52: Sonderstandort Altendorfer Straße / Hans-Böckler-Straße



Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Kartengrundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

### Sonderstandort Ernestine

Der Sonderstandort Ernestine befindet sich im Stadtbezirk VI (Katernberg / Schonnebeck / Stoppenberg).

Karte 53: Sonderstandort Ernestine



Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Kartengrundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

## Sonderstandort Wolfsbankring

Der Sonderstandort Wolfsbankring befindet sich im Stadtbezirk IV (Borbeck).

Karte 54: Sonderstandort Wolfsbankring



Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Karten-  
grundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

## Sonderstandort Kaufpark Essen

Der Sonderstandort Kaufpark Essen befindet sich im Stadtbezirk I (Stadtmitte / Frillendorf / Huttrop).

### Karte 55: Sonderstandort Kaufpark Essen



Quelle: Darstellung und Grundlage Junker + Kruse: Einzelhandelserhebung Essen, April bis Juli 2020; Karten-  
grundlage: Stadt Essen, Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen, 2020; Legende im Anhang

## 5.3 Essener Sortimentsliste

Bei Entscheidungen zu Einzelhandelsentwicklungen ebenso wie bei der Einzelhandelssteuerung in der Bauleitplanung stellt die Essener Sortimentsliste eine wichtige, weil unverzichtbare Ergänzung zu den bereits vorliegenden Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche dar. Eine ortsspezifische Vorgehensweise ist notwendig und zielführend, reicht doch z. B. zum Ausschluss von Warengruppen im Rahmen von Bauleitplanverfahren gerade vor dem Hintergrund der Rechtsprechung insbesondere des OVG Münster (Urteile z. B. zu Vorhaben in Rhede und Sundern) die Berufung z. B. auf die Leitsortimente des LEP NRW oder aber auch den Einzelhandelserlass des Landes NRW nicht aus, ja führt sogar zu einem bedeutenden Abwägungsmangel.

### Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung richterlich anerkannt. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) im Vordergrund der Betrachtungen.

In der Bauleitplanung ist die Sortimentsliste für

- Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten) und
- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 2-9 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- sortimentspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich nach § 9 (2a) BauGB relevant.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bau- und Planungsrechts kann mithilfe der Sortimentslisten beispielsweise in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge erhalten und – letztendlich entscheidend – entwickelt und gestärkt werden. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten von Bedeutung sein. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Bei der Steuerung des Einzelhandels ist immer auf eine gemeindespezifische Sortimentsliste abzustellen, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen aber auch zu den Entwicklungsperspektiven einer Kommune besitzt. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflisungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, wie beispielsweise in

Einzelhandelserlassen der Länder oder auch der Verweis auf andere Sortimentslisten im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung, reicht nicht aus und ist rechtsfehlerhaft.

Sortimentslisten stellen einen wichtigen Bestandteil eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes / Masterplans dar, wobei eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und, zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen, auch nicht zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen wird.

### Begriffsdefinitionen

Da es in der Planungspraxis neben der Diskussion über den eigentlichen Sinn und Nutzen von Sortimentslisten durchaus auch unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente zu unterscheiden sind.

**Tabelle 16: Merkmale zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente**

Kriterium	Merkmale	
	zentrenrelevanter Sortimente	nicht zentrenrelevanter Sortimente
<b>städtebauliche und Einzelhandelsstruktur</b>	notwendig für einen attraktiven Branchenmix hoher Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere Haupt- und Nebenzentren)	nicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche Lage vornehmlich außerhalb von Zentren, städtebaulich integriert und nicht integriert
<b>Besucherfrequenz</b>	erzeugen und benötigen hohe Besucherfrequenzen, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Kopplung von Aktivitäten	erzeugen eigene Besucherfrequenz
<b>Integrationsfähigkeit</b>	vergleichsweise geringer Flächenanspruch	sehr hoher Flächenanspruch (z. B. Möbel) autokundenorientiert
<b>Einzelhandelszentralität</b>	hohe Ausstrahlungskraft, teilweise auch Seltenheit	i. d. R. hohe kommunale und z. T. auch regionale Ausstrahlungskraft
<b>Kopplungsaffinität</b>	werden im Zusammenhang mit anderen Nutzungen im Zentrum aufgesucht (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen etc.)	werden i. d. R. gezielt angefahren, geringe bis keine Kopplungen mit anderen Aktivitäten
<b>Transportfähigkeit</b>	„Handtaschensortimente“, können leicht transportiert werden, d. h. es ist nicht regelmäßig ein privates Kfz erforderlich	können aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit nur eingeschränkt transportiert werden, i. d. R. Kfz notwendig

Quelle: Darstellung Junker + Kruse

- **Zentrenrelevante Sortimente** sind in der Regel für einen attraktiven Branchenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die Erzeugung hoher Besucherfrequenzen und eine große Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind. Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung. Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Handelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf, haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch (Integrationsfähigkeit) und lassen



sich häufig als sogenannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren. Insbesondere den Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt – auch in der Stadt Essen – eine hohe Leitfunktion für die City bzw. die übrigen vor allem höherrangigen Zentren zu. Anbieter dieser Sortimente nehmen wichtige Magnetfunktionen für die Standortbereiche und somit die anderen dort ansässigen Betriebe wahr.

- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen typischerweise insbesondere in Stadtteil- und Nahversorgungszentren zentrenprägende Funktionen ein und haben dort entsprechend eine wichtige Magnetfunktion. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingten Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.
- Bei **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Essen – für den Einzelhandel in den städtebaulich-funktionalen Zentren keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche.

### Landesplanerische Vorgaben in NRW

Bei der Aufstellung der ortstypischen Sortimentsliste sind auch die landesplanerischen Vorgaben zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Waren zu berücksichtigen. Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sind zentrenrelevante Leitsortimente benannt, die in besonderem Maße die Angebotsstruktur nordrhein-westfälischer Innenstädte prägen. Die Leitsortimente gemäß LEP NRW Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel sind stets zu beachten und unterliegen somit nicht der kommunalen Abwägung. Aufgrund der örtlichen Situation kann eine Gemeinde diese Liste der zentrenrelevanten Sortimente erweitern.

### Zentrenrelevante Leitsortimente (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel

### Zentrenrelevante Leitsortimente

- Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren

- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren, Schmuck

### Essener Sortimentsliste

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus<sup>27</sup> stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise bei der Erstellung von Sortimentslisten als sachgerecht dar:

- Im Rahmen der Aufstellung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Warensortimente in den zentralen Versorgungsbereichen, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig keinen Bedenken – auch wenn dieselben Sortimente ggf. an anderen, solitären und städtebaulich nicht integrierten Standorten angeboten werden –, sofern entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen [bzw. im Umkehrschluss darlegen, warum sie außerhalb der Zentren gerade nicht angeboten bzw. entwickelt werden sollen].
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel, dem Zentrum eventuelle Neuansiedlungen zur Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität zuzuführen, auszuschließen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die gemeindespezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes / Einzelhandelskonzeptes notwendig).
- Eine gemeindespezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert ist.

---

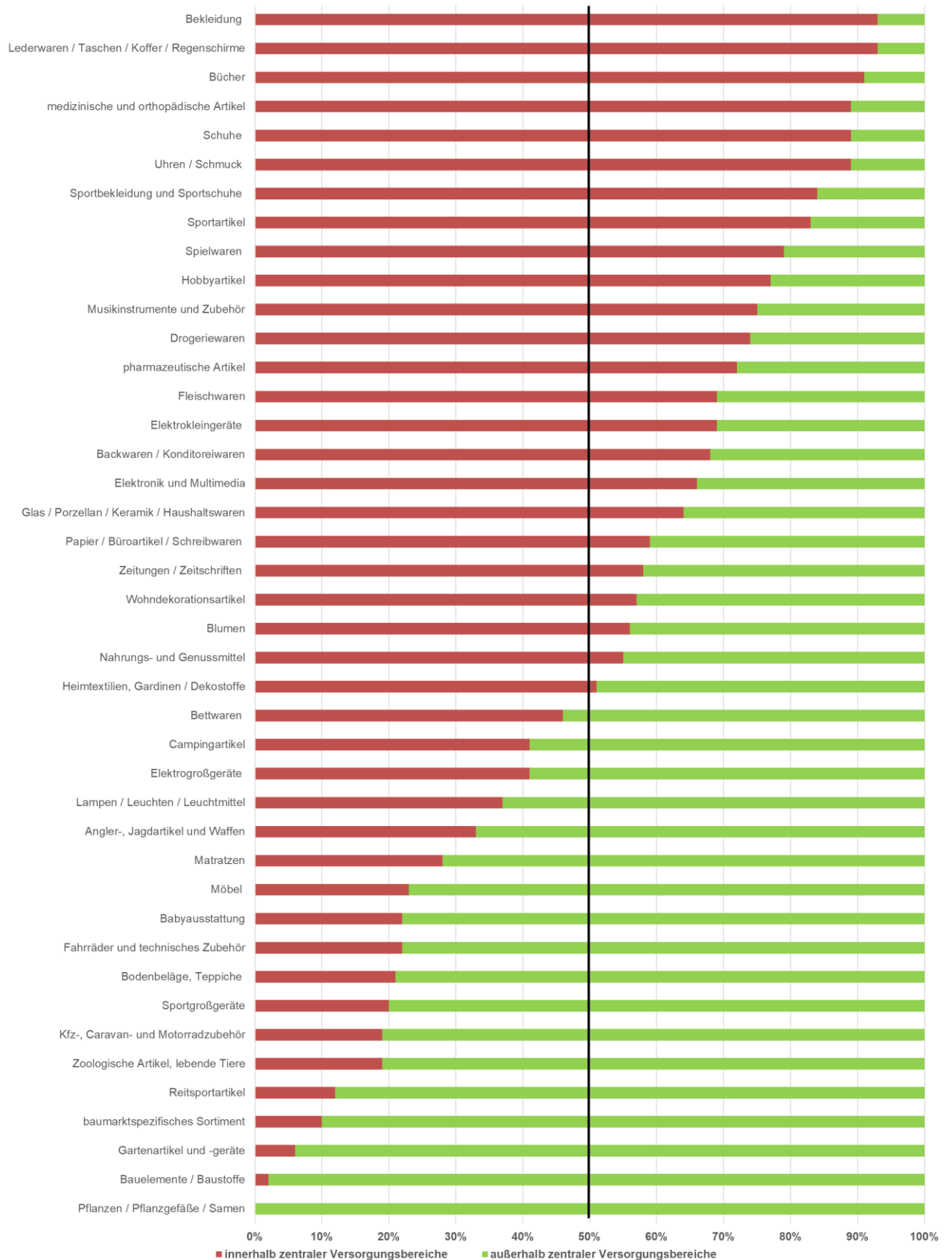
<sup>27</sup> Vgl. dazu Kuschnerus, U. (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn, Rd.Nr. 530

Basierend auf einer differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Essen sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen, erhobenen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche aufgeteilt (vgl. Abbildung 13). Z.T. sind die Sortimente zu Warengruppen aggregiert, wie beispielsweise die Warengruppe Gesundheit- und Körperpflege, welche Einzelsortimente wie Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Apothekenwaren<sup>28</sup> umfasst.

---

<sup>28</sup> Vgl. dazu auch Tabelle 1, S. 32

**Abbildung 13: Verkaufsflächen nach (ausgewählten) Sortimenten bzw. Warengruppen im Essener Stadtgebiet in Anteilen (%) nach Lagen**



Quelle: Darstellung Junker + Kruse

Tabelle 17: Sortimentsliste für die Stadt Essen

<b>Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Auflistung)</b>	
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Back- und Konditoreiwaren, Fleischwaren) Gesundheits- und Körperpflegeartikel Getränke Schnittblumen	
Angler-, Jagdartikel und Waffen <sup>1</sup> Babyausstattung, Kinderwagen Bekleidung, Wäsche Bücher Campingartikel <sup>2</sup> Elektrokleingeräte Elektronik und Multimedia <sup>3</sup> Erotikartikel Glaswaren, Porzellan, Keramik <sup>4</sup> / Haushaltswaren <sup>5</sup> Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe Hobbyartikel <sup>6</sup>	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme medizinische und orthopädische Artikel <sup>7</sup> Musikinstrumente und Zubehör Papier, Büroartikel, Schreibwaren pharmazeutische Artikel <sup>8</sup> Schuhe Spielwaren Sportartikel <sup>9</sup> Sportbekleidung und Sportschuhe Uhren / Schmuck Wohndekorationsartikel <sup>10</sup> Zeitungen / Zeitschriften
<b>Alle anderen Sortimente gelten als nicht zentrenrelevant:</b>	
<b>Beispiele für nicht zentrenrelevante Sortimente</b>	
Bauelemente / Baustoffe <sup>11</sup> baumarktspezifisches Sortiment <sup>12</sup> Bettwaren <sup>13</sup> Elektrogroßgeräte Fahrräder und technisches Zubehör <sup>14</sup> Gartenartikel und -geräte <sup>15</sup> Kfz <sup>16</sup> -, Caravan <sup>17</sup> - und Motorradzubehör Kfz- und Motorradhandel* Lampen / Leuchten / Leuchtmittel Matratzen <sup>18</sup> Möbel <sup>19</sup>	Pflanzen / Samen inkl. Topfpflanzen (Indoor) Reitsportartikel <sup>20</sup> Sportgroßgeräte <sup>21</sup> Teppiche zoologische Artikel, lebende Tiere (inkl. Heimtierfutter und Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere)

**Erläuterungen**

1. ohne Bekleidung und Schuhe, Waffen = Sportwaffen
2. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten, Schlafsäcke (ohne Caravan-zubehör, Bekleidung und Schuhe)
3. dazu gehören u. a.: Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
4. Glas, Porzellan, Keramik ohne Pflanzgefäße
5. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
6. Künstlerartikel / Bastelzubehör (Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Öl- und Wasserfarben, Bastelmateriale, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.), Sammlerbriefmarken und -münzen
7. dazu gehören u. a.: Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel
8. nur freiverkäufliche Pharmazeutika
9. Sportartikel / -kleingeräte ohne Sportgroßgeräte

10. Kunstgewerbliche Artikel / Erzeugnisse, Bilder, Bilderrahmen, Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen und -pflanzen
  11. inkl. Holz
  12. dazu gehören u. a.: Bodenbeläge (inkl. Teppiche, Rollware), Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge
  13. Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
  14. ohne Schuhe und Bekleidung
  15. Gartenartikel und -geräte umfassen: Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör; Gartenwerkzeug wie z. B. Schaufeln, Harken, Scheren; Gartenmaschinen wie z. B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsägen, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer; Grillgeräte und -zubehör; Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche und Zubehör, Großspielgeräte; Pflanzgefäße (Outdoor auch Terrakotta)
  16. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
  17. zum Caravanzubehör zählen u. a.: Markisen, Vorzelte, Wohnwagenheizungen
  18. Matratzen ohne Bettwäsche (Heimtextilien)
  19. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
  20. ohne Schuhe und Bekleidung
  21. Sportgroßgeräte umfassen u. a.: Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote
- \* Kfz- und Motorradhandel gehört nicht zum Einzelhandel i. e. S. **Bei der Einzelhandelssteuerung in der Bauleitplanung gilt er als einzelhandelsrelevante Vorprägung** und wird daher in die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente aufgenommen.

### Erläuterungen zur Einordnung der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Im Bestand liegt in den als **nahversorgungsrelevant** eingestuften Warensortimenten, wie z. B. **Nahrungs- und Genussmittel** und **Gesundheits- und Körperpflege**, der überwiegende Teil der Verkaufsfläche innerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Sie besitzen dort eine wichtige Frequenzbringer- und Magnetfunktion, auch für andere einzelhandelsrelevante Einrichtungen sowie für sonstige zentrenbedeutsame Nutzungsbausteine und Funktionen. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung im Einzelfall sinnvoll sein. Aus diesem Grund sind diese Sortimente als nahversorgungsrelevant (als Spezialfall der zentrenrelevanten Sortimente) einzustufen.

Ebenfalls überwiegend wohnungsnah bzw. auch in den zentralen Versorgungsbereichen und i. d. R. auch im Zusammenhang mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflege werden die Sortimente Zeitungen / Zeitschriften sowie Schnittblumen angeboten. Daher sind auch sie als nahversorgungsrelevant (als Spezialfall der zentrenrelevanten Sortimente) einzustufen.

### Erläuterungen zur Einordnung der zentrenrelevanten Sortimente

Folgende Sortimente sind als Leitsortimente gemäß LEP NRW als zentrenrelevante Sortimente eingeordnet. Sie weisen ebenfalls einen Angebotsschwerpunkt in den Essener zentralen Versorgungsbereichen auf:

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

Aufgrund ihres Anteils in den zentralen Versorgungsbereichen in Essen prägen diese Sortimente in besonderem Maße das dortige Einzelhandelsangebot. In ihrem Zusammenspiel leisten diese Sortimente einen wichtigen Beitrag zur Belebung und Attraktivität der Zentren. Sie übernehmen damit eine bedeutende Magnetfunktion. Im Sinne des LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel, des REHK und auch aufgrund der lokalen Situation bzw. künftiger städtebaulicher Zielvorstellungen in Essen sind daher diese Sortimente (mit Ausnahme einzelner Teilsortimente) als zentrenrelevante Sortimente in die Essener Sortimentsliste aufzunehmen.

Die Warengruppe Wohneinrichtungsartikel umfasst verschiedene, unterschiedliche Einzelsortimente, dazu gehören vor allem Bettwaren, Matratzen; Haus- und Heimtextilien, Gardinen; Kunstartikel, Bilder, Rahmen; Teppiche (Einzelware). Aufgrund des bestehenden Angebotes an den Sonderstandorten ist der überwiegende Anteil dieser Sortimente außerhalb der Innenstadt angesiedelt. Während die Sortimente Bettwaren, Matratzen eine geringe zentrentragende Funktion einnehmen und auch aufgrund ihrer Beschaffenheit weniger als typische zentrenrelevante Sortimente einzustufen sind, werden im Sinne städtebaulicher Zielvorstellungen zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere auch der City, die Sortimente **Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche** (inkl. Gardinen) und **Wohndekorationsartikel** (Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen) als zentrenrelevant eingestuft, da sie insbesondere auch in Form kleinerer Fachgeschäfte (z. B. Gardinenfachgeschäfte, Raumausstatter) einen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Angebotes leisten können.

### Erläuterungen zur Einordnung der nicht zentrenrelevanten Sortimente

Zu den typischen nicht zentrenrelevanten Sortimenten gehören **Möbel** sowie **Bau- und Gartenmarktsortimente**, die üblicherweise, und so auch in der Stadt Essen, an dezentralen Standorten bzw. Sonderstandorten in großflächigen Angebotsformen anzutreffen sind. Dies erklärt auch die Dominanz der Verkaufsflächen bzw. Anzahl entsprechender Betriebe außerhalb zentraler Lagen.

Zum Teil aufgrund der örtlichen Situation sowie der Beschaffenheit einzelner Sortimente, aber insbesondere auch vor dem Hintergrund städtebaulicher Zielvorstellungen, ergeben sich besondere Begründungszusammenhänge für die Einordnung als nicht zentrenrelevantes Sortiment. Diese werden im Folgenden dargelegt:

Der Angebotsschwerpunkt des Sortiments **Bettwaren / Matratzen**<sup>29</sup> liegt vor allem außerhalb zentraler Lagen. Insbesondere handelt es sich dabei um spezielle, kleinflächige Fachmärkte (beispielsweise Matratzen Concord) oder die entsprechende Verkaufsfläche entfällt auf das Randsortiment größerer Anbieter, z. B. Einrichtungshaus IKEA. Aufgrund der örtlichen Verkaufsflächenanteile innerhalb bzw. außerhalb zentraler Lagen, aber vor allem auch aufgrund der Beschaffenheit des Sortiments Bettwaren / Matratzen (u. a. Raumbedarf, Transportfähigkeit) wird die Einstufung als nicht zentrenrelevant vorgenommen.

Der Verkaufsflächenschwerpunkt im Sortiment **Lampen, Leuchten, Leuchtmittel** liegt als Randsortiment großflächiger Anbieter an den Sonderstandorten deutlich außerhalb zentraler Lagen. Somit spiegelt sich auch in Essen der Trend wider, dass Lampen und Leuchten in größeren Fachmärkten wie Möbelhäusern oder Baumärkten (als Randsortiment) angeboten werden. Vor dem Hintergrund der branchenspezifischen Entwicklung sowie dem Angebotsschwerpunkt außerhalb zentraler Lagen wird eine Einstufung von **Lampen, Leuchten, Leuchtmittel** als nicht zentrenrelevant vorgenommen.

**Sportgroßgeräte** wie auch **Reitsportartikel** wurden in der Sortimentsliste als Teilsortiment der Sportartikel spezifiziert aufgeführt und aufgrund ihrer besonderen Angebotscharakteristika (u. a. Platzbedarf, Transportfähigkeit) bzw. der örtlichen Situation als nicht zentrenrelevant eingestuft.

## 5.4 Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Essen

Die Steuerungsgrundsätze zur Standortfindung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung in Essen präzisieren und ergänzen die übergeordneten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung gemäß Masterplan Einzelhandel in Essen.

Folgende generelle Aussagen zum Ziel und zur Wirkung der Grundsätze gemäß Masterplan Einzelhandel sind voranzustellen:

- Die Grundsätze geben zur Einordnung von Einzelhandelsvorhaben einen gemeinschaftlich getragenen Orientierungsrahmen für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung wieder.
- Für die rechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die bauplanungsrechtliche Situation maßgebend.
- Die Grundsätze gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen / Veränderungen und Verlagerungen.
- Bestehende Einzelhandelsbetriebe sind – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt. Sie genießen Bestandsschutz.

---

<sup>29</sup> Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieses Sortiment abzugrenzen ist von der Warengruppe Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche, die als zentrenrelevant eingestuft wird.



- Sollten sich aufgrund einer derzeit nicht vorhersehbaren, kurzfristig eintretenden, deutlichen Veränderung der Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung neue Bedarfe für die Ausweisung zusätzlicher Standorte ergeben, welche durch die Ziele und Grundsätze gemäß Masterplan Einzelhandel nicht erfasst sind, ist eine (Teil-)Aktualisierung des Masterplans Einzelhandel zu empfehlen. Dabei sollte die gesamtstädtische Versorgungsstruktur berücksichtigt werden.

#### 5.4.1 Definition einer Bagatellgrenze

Mit den Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 besteht eine belastbare Definition der Großflächigkeit ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und dazu, welche Nutzflächen / Bereiche innerhalb eines Einzelhandelsbetriebes der Verkaufsfläche zuzurechnen sind. In der Praxis ist festzustellen, dass viele Einzelhandelsvorhaben, allen voran die Lebensmittelmärkte, allein aus betrieblichen Gründen diese Hürde überspringen (müssen) und somit unter die Regelvermutung von § 11 (3) BauNVO fallen.

Die eindeutige Definition der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist auf der einen Seite im Sinne der täglichen Anwender begrüßenswert, jedoch auf der anderen Seite aufgrund einer – auch in der Vergangenheit praktizierten – einseitigen Anwendung bzw. Interpretation, beklagenswert. Denn diese nunmehr fixe Verkaufsflächengrößenordnung suggeriert, dass städtebaulich relevante Auswirkungen (sowohl auf zentrale Versorgungsbereiche wie auch die Versorgungsstrukturen) von Einzelhandelsvorhaben an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bei Überschreiten der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> ernsthaft in Erwägung gezogen werden (können). Dabei können auch Betriebe mit weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (außerhalb zentraler Lagen) durchaus sehr hohe relative Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentspezifischen Angebot in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen erreichen, so dass in so einer Konstellation bereits negative städtebauliche Folgewirkungen eintreten können. **Somit kann für die meisten Gemeinden in Deutschland, so auch für die Stadt Essen, ein Steuerungserfordernis proklamiert werden, das unterhalb von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angesiedelt ist.**

Eine mögliche Konsequenz für die Stadt Essen wäre ein kompletter Ausschluss des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Ist dies z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so schwer – auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit – stellt sich dieser Ausschluss für Mischgebiete dar. Denn auch Großstädte wie die Stadt Essen weisen z. T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen auf, die in hohem Maße durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte geprägt sind. Diese zu erhalten oder auch weiterzuentwickeln bzw. für sie jedoch zumindest keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben zu formulieren, ist in der Stadt Essen wie auch den meisten Gemeinden – unabhängig von der Größenordnung – breiter politischer Konsens und damit zwangsläufig auch städtebauliche Zielvorstellung.

In der Stadt Essen weisen rund 82 % der Betriebe (ohne Leerstände) eine Verkaufsfläche ≤ 250 m<sup>2</sup> auf. 24 % der gesamtstädtischen Betriebe mit einer Verkaufsfläche ≤ 250 m<sup>2</sup>

befinden sich in städtebaulich integrierten Lagen (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gemäß Masterplan Einzelhandel 2022). In den städtebaulich integrierten Lagen nehmen sie einen Anteil von 88 % der Einzelhandelsbetriebe ein. Sie prägen damit die Essener Einzelhandelsstruktur in besonderem Maße und leisten einen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung.

Vor diesem Hintergrund wird für die Stadt Essen eine Bagatellgrenze (als Verkaufsflächenobergrenze je Betrieb) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 250 m<sup>2</sup> je Betrieb definiert. Bei dieser Dimensionierung kann für einen einzelnen Betrieb angenommen werden, dass aufgrund des vergleichsweise geringen zu erwartenden Umsatzpotenzials kein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen weder auf die Essener zentralen Versorgungsbereiche noch die verbrauchernahen Versorgungsstrukturen ausgelöst werden. Dies darf im Sinne des Masterplans Einzelhandel auch dann nicht geschehen, wenn entsprechende Betriebe in gehäufte Form oder als Agglomerationen auftreten. Betriebe, die unter diese Bagatellgrenze fallen, unterliegen damit nicht der Regelungssystematik des Masterplans Einzelhandel. Grundvoraussetzung ist allerdings, dass es sich bei den Standorten um städtebaulich integrierte Standorte handelt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Bagatellgrenze eine Aufgriffsschwelle für die Bewertung von Einzelhandelsvorhaben gemäß Masterplan Einzelhandel handelt und nicht um einen in der Bauleitplanung festsetzungsfähigen Anlagentyp.

## 5.4.2 Steuerungsgrundsätze

Zur Systematik der Grundsätze ist festzuhalten: Einzelhandelsbetriebe definieren sich über das Kernsortiment<sup>30</sup>. Entsprechend werden die nachfolgenden Haupt-Steuerungsregeln bzw. Grundsätze für zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel differenziert. Diese sollen künftig in Essen gelten.

---

<sup>30</sup> (Zur Definition Kernsortiment und Randsortiment siehe Glossar im Anhang)

Das Kernsortiment eines Einzelhandelsbetriebes bezeichnet den Hauptteil des Warenangebots, der nach allgemeiner fachlicher Übereinkunft einem bestimmten Sortimentsbereich zuzuordnen bzw. zu klassifizieren ist und zudem hinreichend scharf konturiert werden kann. Das Kernsortiment bestimmt somit auch die Unterart eines Einzelhandelsbetriebes (z. B. Baumarkt, Möbelmarkt, Lebensmittelmarkt etc.).

## 5.5 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten



### Ziel:

Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden, wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung funktionsfähiger zentraler Versorgungsbereiche sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Essener Bevölkerung.

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.



### Landesgesetzgebung:

Gemäß Ziel 6.5-1 des LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel dürfen Standorte des großflächigen Einzelhandels lediglich in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Gemäß Ziel 6.5-2 werden Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausschließlich den zentralen Versorgungsbereichen zugewiesen.

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO 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.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 des LEP NRW und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

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

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

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel in der o. g. Anlage 1 als zentrenrelevant und gleichzeitig nahversorgungsrelevant eingestuft sind. Darüber hinaus kommt besonders dem Lebensmittel Einzelhandel eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung der

verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu, wobei Voraussetzung ist, dass eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist, die Ansiedlung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Ziel 6.5-2 LEP NRW).

### **Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten**

1.1 Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Essener Sortimentsliste sollen **regelmäßig** in den zentralen Versorgungsbereichen liegen.

1.2 Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment dürfen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden.

(Ausnahme: In Gewerbegebieten sind Convenience-Stores und Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen möglich).

1.3 (Klein- und großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können **ausnahmsweise** auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ermöglicht werden, wenn

- der Standort eine städtebaulich integrierte Lage aufweist und
- das Vorhaben der Nahversorgung dient.

Diese Ausnahmeregelung gilt **nicht** für Standorte innerhalb von GE- / GI-Gebieten.

### **Erläuterung**

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zukünftig in den Essener zentralen Versorgungsbereichen liegen.

Um eine Kompatibilität zur „hierarchischen Ordnung“ der Zentren- bzw. Standortstruktur und ihrer funktionalen Zuordnung zu gewährleisten und darüber hinaus durch ergänzende Nahversorgungsstandorte die Grundversorgung möglichst umfassend und damit auch für alle Bevölkerungsgruppen (mobile und immobile) attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es hierbei sinnvoll und zielführend, die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in Abhängigkeit von der Zentrenkategorie bzw. dem Kaufkraftpotenzial im zu versorgenden Bereich zu steuern. So soll gewährleistet werden, dass Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich der Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Grund- und Nahversorgung dienen und negative städtebauliche Auswirkungen auf die Zentren- sowie Versorgungsstruktur ausgeschlossen werden. Dabei geht es grundsätzlich nicht darum, den Wettbewerb an einzelnen Standorten (zentrale Versorgungsbereiche sowie auch ergänzende Nahversorgungsstandorte) auszuschließen, sondern darum, die wohnungsnahe Nahversorgung zu sichern und zu stärken.

In städtebaulich integrierten Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können klein- und großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch Versorgungslücken im Naheinzugsbereich geschlossen werden können. Neben der Voraussetzung, dass diese der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen, ist hierbei sicherzustellen, dass von einem entsprechenden Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Standortstruktur im Sinne des Masterplans Einzelhandel ausgehen.

Für die Verkaufsflächendimensionierung von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben bietet die Gegenüberstellung von projiziertem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Naheinzugsbereich des Vorhabens sowie die Ermittlung der Distanz des Vorhabens zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen eine bewährte Möglichkeit zur Operationalisierung der genannten Kriterien.

Von einem städtebaulich sinnvollen **Nahversorgungsstandort** (Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel) kann demnach ausgegangen werden, wenn

- es sich um einen städtebaulich integrierten Standort handelt und
  - das Vorhaben der Nahversorgung dient.
- Von einer Nahversorgungsfunktion kann regelmäßig ausgegangen werden, wenn die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens im funktionalen Versorgungsbereich eine Quote von 35 % (bis maximal 50 % in begründeten Einzelfällen) der sortimentspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet.

Als **städtebaulich integrierte Lage** im Sinne des Essener Masterplans Einzelhandel werden Standorte definiert, deren direktes siedlungs- bzw. wohnstrukturelles Umfeld von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist und somit ein Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen besteht, ohne dass städtebauliche Barrieren (wie zum Beispiel Bahngleise, Autobahnen, Hauptverkehrsstraßen ohne geeignete Querungsmöglichkeiten) den Standort von der Wohnbebauung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.

Als **funktionales Versorgungsgebiet** ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den ein Vorhaben fußläufig versorgen soll (600 m-Isodistanz). Um die vorstehende Bedingung zu erfüllen, müsste für moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung ab rund 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Bevölkerungspotenzial von mindestens rund 5.000 Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich (bzw. funktionalen Versorgungsgebiet) vorhanden sein<sup>31</sup>. Bei Nicht-Erfüllung dieser Bedingung wäre ein entsprechender Anbieter auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen somit entgegenstände.

Die Siedlungsstruktur der Stadt Essen ist insbesondere in den Außenbereichen durch disperse Siedlungsstrukturen geprägt. Um auch in Bereichen mit geringer Siedlungsdichte

<sup>31</sup> Bei einer Flächenproduktivität von rund 5.000 Euro / m<sup>2</sup> und einem Anteil der Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 80 % (das impliziert regelmäßig einen Anteil des nahversorgungsrelevanten Kernsortiments von rund 90 %).

außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, die ansonsten lediglich über geringfügige bzw. keine eigenständigen Versorgungsstrukturen verfügen, eine zukunftsfähige Nahversorgung zu ermöglichen, kann bei der Einordnung und Bewertung von entsprechenden Vorhaben (Einzelfallprüfung) auf über die rein fußläufige Erreichbarkeit hinausgehende Siedlungsbereiche innerhalb der Stadt Essen zurückgegriffen werden. Diese sollen eine räumliche und funktionale Beziehung zu einem potenziellen Standort aufweisen (funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet). Demnach ist ein funktionales Versorgungsgebiet anhand nachprüfbarer Kriterien (u. a. siedlungsräumliche Strukturen, verkehrliche Barrieren, Lage und Entfernung zum Zentrum und zu Nahversorgungsstandorten) einzelfallbezogen zu definieren.

Die Ausnahmeregelung zum Grundsatz 1 gilt ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von Gewerbegebieten, auch um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten und sie für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten.

Eine über den Bestandsschutz hinausgehende Veränderung der bestehenden sowie eine Ansiedlung von zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an **städtebaulich nicht integrierten Standorten** sind hingegen konsequent auszuschließen. Insbesondere Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten (mögliche Ausnahmen: Kioske und Convenience-Stores) sind ausdrücklich ausgeschlossen, um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten. In Gewerbegebieten können z. B. kleinteilige Anbieter (wie Convenience-Stores) und Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen möglich sein.<sup>32</sup>

In jedem Fall ist bei der möglichen Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in städtebaulich integrierter Lage eine Einzelfallbetrachtung unter Einbeziehung der o. a. Indikatoren durchzuführen sowie eine dezidierte Abwägung aller einzelhandelsrelevanten städtebaulichen Belange erforderlich. Ggf. ist im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsstudie i. S. v. § 11 (3) BauNVO nachzuweisen, dass negative städtebauliche Auswirkungen (in Essen und anderen Gemeinden) auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgung nicht zu erwarten sind.

### Zulässigkeit von Vorhaben gemäß den landesplanerischen Vorgaben

Durch die Ziele und Grundsätze gemäß Masterplan Einzelhandel sowie die Operationalisierung der Nahversorgung setzt sich die Stadt Essen einen Rahmen zum Umgang mit Vorhaben zur Ansiedlung von Lebensmittelmärkten. Dabei steht vor allem die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Sicherung und Stärkung einer wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund. Sie dienen einer ersten Einordnung eines potenziellen Vorhabens und nicht zuletzt auch mit Blick auf die Entscheidung ggf. ein Bauleitplanverfahren einzuleiten, um es im Sinne städtebaulicher Zielvorstellungen zu ermöglichen oder auch abzuwehren. Schließlich stellt der Masterplan Einzelhandel entsprechend

---

<sup>32</sup> Ableitbare Größenordnung für einen Lebensmittelladen in einem Gewerbegebiet mit 500 – 1.000 Beschäftigten (gerundete Werte)

bei 500 Beschäftigten	max. 50 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
bei 1.000 Beschäftigten	max. 100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche

der systematischen Stellung in § 1 (6) Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen einen Abwägungsbelang dar.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplan (§ 30 BauGB) nach den Festsetzungen für die Baugebiete gemäß §§ 2 - 9 BauNVO bzw. bei Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO ergibt. Gleiches gilt für Vorhaben innerhalb der unbeplanten im Zusammenhang bebauten Ortsteile, deren Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete nach der BauNVO entspricht (§ 34 (2) BauGB). Vorhaben in Innenbereichen ohne Bebauungsplan, die keinem Baugebiet vergleichbar sind (§ 34 (1) BauGB), müssen sich in ihre nähere Umgebung einfügen. Von Vorhaben nach § 34 (1) oder (2) BauGB dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein (§ 34 (3) BauGB).

**Kleinflächige Lebensmittelmärkte** sind demnach regelmäßig in Kerngebieten (MK), Mischgebieten (MI), Urbanen Gebieten (MU), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Gewerbe (GE)- und Industriegebieten (GI) zulässig und zur Gebietsversorgung in Kleinsiedlungsgebieten (WS) bzw. ausnahmsweise zur Gebietsversorgung in reinen Wohngebieten (WR) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Auch kann sich gemäß § 34 BauGB eine Zulässigkeit von kleinflächigen Lebensmittelmärkten ergeben.

Mit Blick auf die städtebaulichen Zielvorstellungen (Ziele und Grundsätze gemäß Masterplan Einzelhandel) ist jedoch hervorzuheben, dass – in Abwägung gesamtstädtischer Interessen – in Gewerbe- und Industriegebieten kein Einzelhandel, insbesondere auch kein Lebensmitteleinzelhandel, angesiedelt werden darf. Darüber hinaus sollen Betriebe oberhalb der definierten Bagatellgrenze (siehe dazu Kapitel 5.4.1) die Anforderungen an einen Nahversorgungsstandort (s.o.) erfüllen.

Die Ansiedlung **großflächiger Lebensmittelmärkte** sollte jeweils im Zuge einer Einzelfallbetrachtung durchgeführt werden. Die Zulässigkeit großflächiger Lebensmittelmärkte unterliegt dabei den Vorgaben des LEP NRW Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel sowie dem § 11 (3) BauNVO. Bezüglich des einschlägigen Ziels 6.5-2 gemäß LEP NRW besteht zudem eine Ausnahmeregelung, die die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 (3) BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche an bestimmte Bedingungen knüpft. Entsprechend sind zwei Planungswege zu unterscheiden:

### 1. Überprüfung der Vermutungsregel gemäß § 11 (3) S. 3 BauNVO

**Standorte für großflächige Lebensmittelmärkte dürfen gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW nur in (bestehenden oder neu zu entwickelnden) zentralen Versorgungsbereichen liegen.** Damit verknüpft ist eine Kerngebiets- oder Sondergebietspflicht für Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten i. S. v. § 11 (3) BauNVO, zu denen unter Berücksichtigung der zentrenrelevanten Leitsortimente nach Anlage 1 (Kapitel 6.5, LEP NRW) auch großflächige Lebensmittelmärkte gehören.

Im Planungsfall ist bei einem Vorhaben mit einer Geschossfläche größer als 1.200 m<sup>2</sup> im Rahmen einer typisierenden Betrachtung gemäß § 11 (3) S. 2 BauNVO anzunehmen<sup>33</sup>, dass Auswirkungen (i. S. v. § 11 (3) BauNVO) von einem solchen Vorhaben ausgehen (Regelvermutung). Im Rahmen einer städtebaulichen Wirkungsanalyse ist zu untersuchen, ob ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten ist, welches einer Zulässigkeit des Vorhabens ggf. entgegenstehen würde. Zur Festsetzung eines städtebaulich verträglichen Vorhabens in einem Kerngebiet (MK) oder einem Sondergebiet (SO) ist immer ein entsprechendes **Bauleitplanverfahren** durchzuführen.

Die Regelvermutung gemäß § 11 (3) S. 3 BauNVO kann im Rahmen einer atypischen Fallgestaltung widerlegt werden. In einem solchen Fall ist der LEP NRW mit seinem Ziel 6.5-2 nicht mehr einschlägig. Eine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist unter Ausschluss negativer städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung auch außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches sowie ohne Festsetzung eines MK oder SO möglich (siehe dazu auch Einzelhandelserlass NRW, 2021: Kapitel 5.2.1, S. 68ff sowie Anlage 3, S. 88ff). Das Vorhaben unterliegt, wenn die Gemeinde keine entsprechende Festsetzung beabsichtigt, keinem Bauleitplanverfahren, sondern lediglich einer Baugenehmigung.

## 2. Ausnahmeregelung: Städtebauliche Atypik bei Märkten mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Im Einzelhandelserlass NRW wird klargestellt: „Mit der Nahversorgungsausnahme im LEP NRW wollte der Plangeber die bestehenden Möglichkeiten (z. B. atypische Fallgestaltungen nach § 11 (3) S. 4 BauNVO) zur Sicherung der Nahversorgung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ergänzen. [...] Sollte die Überprüfung eines Nahversorgungsvorhabens [...] ergeben, dass es sich um ein Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit Planerfordernis handelt, kann im nächsten Schritt geprüft werden, ob die in Ziel 6.5-2 Absatz 3 enthaltenen Voraussetzungen für eine Ausnahme von Ziel 6.5-2 Absatz 1 vorliegen. Ziel 6.5-1 und die anderen Festlegungen des LEP NRW bleiben dabei unberührt. Ein Standort in einem ASB z. B. ist weiterhin erforderlich. Ziel 6.5-2 Absatz 3 enthält somit nur eine Ausnahme für die Integration in zentrale Versorgungsbereiche.“ (siehe dazu Einzelhandelserlass NRW, Kapitel 3.1.2 b), S. 32ff).

Zur Überprüfung des Nahvorhabens ist immer eine **Einzelfallbetrachtung** durchzuführen bzw. der **Nachweis einer Atypik** Nahversorgung zu erbringen (siehe dazu Einzelhandelserlass NRW, Kapitel 5.2.2, S. 72ff). Danach bestehen für Lebensmittelmärkte (mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup>) Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik Nahversorgung, wenn

- der Flächenanteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt,
- der Standort städtebaulich integriert ist,

---

<sup>33</sup> Unterhalb des Wertes der Regelvermutung von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche ist es Aufgabe der Genehmigungsbehörde, im Einzelfall Anhaltspunkte dafür geltend zu machen, dass mit maßgeblichen Auswirkungen zu rechnen ist.



- das Vorhaben der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung dient und
- hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens als verträglich eingestuft werden kann.

Dabei ist von einer verbrauchernahen Versorgung auszugehen, wenn die Kaufkraftabschöpfung im fußläufigen Nahbereich nicht mehr als 35 % beträgt. In begründeten Ausnahmefällen kann die Kaufkraft bis maximal 50 % betragen.

Erst wenn eine Atypik Nahversorgung nachgewiesen ist, eine Lage des Standortes im ASB gegeben ist, sind die anderen Voraussetzungen gemäß Ziel 6.5-2 Abs. 3 kumulativ zu erfüllen. Dabei handelt es sich um folgende Punkte:

- 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.

Der Nachweis, dass die Voraussetzungen vorliegen, ist in der Begründung des Bauleitplanes darzulegen. Erläuterungen zu den Ausnahmeveraussetzungen gibt der Einzelhandels-erlass NRW in Kapitel 3.1.2 b) S. 33ff.

## 5.6 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten



### Ziel:

Erhalt und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung des zentralen Versorgungsbereiches City (A-Zentrum) als bedeutendsten Einzelhandelsstandort durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten sowie Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Stadtbezirks-, Stadtteil- und Nahversorgungszentren (B-D-Zentren).

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.



### Landesgesetzgebung:

Gemäß Ziel 6.5-1 des LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel dürfen Standorte des großflächigen Einzelhandels lediglich in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Gemäß Ziel 6.5-2 werden Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausschließlich zentralen Versorgungsbereichen zugewiesen.

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO 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.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 des LEP NRW und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

## **Grundsatz 2: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne Nahversorgungsfunktion)**

2.1 Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente im Sinne der Essener Sortimentsliste, müssen in zentralen Versorgungsbereichen Typ A, B oder C liegen.

2.2 Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente, sollen in den zentralen Versorgungsbereichen Typ A-D liegen.

2.3 Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden.

### **Erläuterung**

Um die Zukunftsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu gewährleisten und so das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Essen attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sollen demnach zukünftig nur noch in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen Typ A bis C zulässig sein, um diese mit ihrer Versorgungsbedeutung zu sichern und weiterzuentwickeln sowie einen ruinösen absatzwirtschaftlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden.

Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten können darüber hinaus in allen zentralen Versorgungsbereichen (Typ A bis D) ermöglicht werden.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an städtebaulich integrierten Standorten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen keine Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (in Essen und darüber hinaus) zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn zentrenrelevante Sortimente in kleineren, deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (> 800 m<sup>2</sup>) agierenden Ladenlokalen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden zur Deckung des Grundbedarfs bei mittel-

und teilweise auch langfristig nachgefragten Gütern dienen. Dies gilt für alle zentrenrelevanten Sortimente gemäß der Essener Sortimentsliste und somit auch für die Leitbranchen von zentralen Versorgungsbereichen, z. B. Bekleidung. Mit Blick insbesondere auf die Betriebsgrößenstruktur in den Essener zentralen Versorgungsbereichen dürften nur dann keine negativen Auswirkungen anzunehmen sein, wenn ein Einzelhandelsbetrieb eine Verkaufsfläche von 250 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. (Bagatellgrenze).

In Gewerbe- und Industriegebieten ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Ausnahmen bilden hier lediglich das sogenannte „**Handwerkerprivileg**“.

## 5.7 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten



### Ziel:

Räumliche Konzentration auch des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf dafür festgesetzte Sonderstandorte und Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen sowie den Sonderstandorten zur Sicherung und zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung.

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.



### Landesgesetzgebung:

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen ausgewiesen werden, wenn

- der Standort im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) liegt (Ziel 6.5-1 LEP NRW) und
- der zu erwartende Gesamtumsatz des Vorhabens die Kaufkraft der Einwohner der Stadt Essen in den geplanten Sortimenten nicht überschreitet (Grundsatz 6.5-4 LEP NRW) und
- der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche liegt (Ziel 6.5-5 LEP NRW) und
- die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente maximal 2.500 m<sup>2</sup> umfasst (Grundsatz 6.5-6 LEP NRW)

### Grundsatz 3: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

3.1 Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs z. T. nicht in die gewachsenen Zentren integriert werden. Sie dürfen daher auch an eigens ausgewiesenen Sonderstandorten angesiedelt werden. Die definierten Standorte Frankenstraße, Aktienstraße, Gladbecker

Straße, Altendorfer Straße / Hans-Boeckler-Straße, Ernestine, Wolfsbankring, Kaufpark Essen gelten als Vorrangstandorte für die Ansiedlung solcher Betriebe.

- 3.2 Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können sowohl in den zentralen Versorgungsbereichen liegen, als auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (soweit bauplanungsrechtlich zulässig) angesiedelt werden
- 3.3 Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment:  
Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche dürfen zentrenrelevante Randsortimente bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen.  
Dabei sollte die entsprechende Verkaufsfläche bei Möbelmärkten 2.500 m<sup>2</sup> und bei Bau- und Gartenmärkten 1.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.  
Einzelne Sortimente sollten nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> umfassen.
- 3.4 Zwischen dem Kernsortiment und den Randsortimenten von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. Die Zentrenverträglichkeit des Randsortiments ist zu prüfen. Bei Bedarf sind die Randsortimente durch Bauleitplanung und Baugenehmigung so zu begrenzen, dass schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind. Dies ist in Abhängigkeit von der Art und dem Umfang der geplanten bzw. betriebstypischen Randsortimente und der Einzelhandelsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen im Einzelfall zu überprüfen.

### Erläuterung

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit) kann zwar grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, zugelassen werden. Zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Essen sollten jedoch auch Ansiedlungen nicht zentrenrelevanter Sortimente (groß- und kleinflächig) räumlich gelenkt werden.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten (Kern-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten – definitionsgemäß – keine Gefährdung für die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Masterplans Einzelhandel grundsätzlich widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbeln z. B. Glas / Porzellan / Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter

funktionaler Bezug zum Kernsortiment vorhanden ist, zulässig sein<sup>34</sup>. Eine Begrenzung auf rund 10 % der gesamten Verkaufsfläche großflächiger Einzelhandelsbetriebe entspricht der landesplanerischen Zielsetzung (vgl. dazu Ziel 6.5-6 LEP NRW). Diese wird durch den Grundsatz 6.5-6 LEP NRW durch eine Verkaufsflächenobergrenze von maximal 2.500 m<sup>2</sup> ergänzt. Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte dabei sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. Das heißt, dass (im Bebauungsplan) weiterhin angegeben sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

Auch für kleinflächige Betriebe bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment gilt, dass ein mögliches **zentrenrelevantes Randsortiment** dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sein muss<sup>35</sup>. Eine Anhäufung entsprechender Ansiedlungen des kleinflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels ist auch bei einer generellen Zulässigkeit unter wirtschaftlichen Aspekten in der Realität nicht zu erwarten. Aufgrund der anteilig wie absolut geringen Größenordnung der zentrenrelevanten Randsortimente in solchen Betrieben wie auch des typischerweise qualitativ eher niedrigen Niveaus kann für die Stadt Essen ausgeschlossen werden, dass diese – auch in summarischer Betrachtung – ein erhebliches Gewicht erlangen und den Zielen des Masterplans Einzelhandel der Stadt Essen zuwiderlaufen.

## 5.8 Sonstige Steuerungsregeln

### Grundsatz 4: Einzelhandelsagglomerationen

Die räumliche Konzentration von mindestens zwei<sup>36</sup>, selbständigen, für sich nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben (**Einzelhandelsagglomeration**) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, von denen in der Gesamtheit zentrenschädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgehen, ist zu vermeiden.

### Erläuterung

Für den Begriff Einzelhandelsagglomeration gibt es keine Legaldefinition. Während man in der Praxis häufig davon ausgeht, dass mit der Formulierung

<sup>34</sup> Vgl. dazu Erläuterung Ziel 6.5-5 LEP NRW: „Zur Auslegung des Begriffs der "Randsortimente" kann auf die zu dieser Frage ergangene Rechtsprechung zurückgegriffen werden. Danach haben Randsortimente lediglich ergänzenden Charakter und stehen in Beziehung zum Kernsortiment. Randsortimentsangebote müssen dem Kernsortiment in Umfang und Wichtigkeit deutlich untergeordnet sein ("keine ins Gewicht fallende Bedeutung"); Merkmale dieser Unterordnung sind vor allem die jeweiligen Anteile an der Gesamtverkaufsfläche sowie am Gesamtumsatz des jeweiligen Betriebes (vgl. u. a. OVG NRW, Urt. v. 22.06.1998, 7a D 108/96.NE = BauR 1998, 1198; OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 24.08.2000, 1 C 11457/99 = BauR 2011, 221; Thüringer OVG, Urt. v. 21.08.2001, 1 KO 1240/97 = juris; OVG NRW, Urt. v. 26.01.2000, 7 B 2023/99 = BauR 2000, 1021). Ist dies nicht der Fall, stellen sie ein wesentliches Standbein des Einzelhandelsbetriebes und damit kein "Rand"sortiment mehr dar (OVG NRW, Urt. v. 26.01.2000, 7 B 2023/99 = BauR 2000, 1021).

<sup>35</sup> Hiervon ist in der Regel dann auszugehen, wenn ein Verkaufsflächenanteil von 10 % nicht wesentlich überschritten wird.

<sup>36</sup> Definition gemäß Einzelhandelserlass NRW, 2021

„Einzelhandelsagglomerationen sind Ansammlungen mehrerer, selbständiger Einzelhandelsbetriebe, die in enger Nachbarschaft zueinander liegen“ mehr als zwei Einzelhandelsbetriebe gemeint sind, führt eine Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes aus, dass bereits zwei Einzelhandelsbetriebe eine Einzelhandelsagglomeration bilden können (vgl. dazu Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshof, 15. Senat vom 28.02.2017, AZ 15 N 15.2042). Auch im Entwurf des Einzelhandelserlasses NRW (EHE NRW) wird dargelegt, dass bereits zwei Einzelhandelsbetriebe eine Einzelhandelsagglomeration bilden.

Dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen liegt folgende Definition zugrunde: Einzelhandelsagglomerationen sind Ansammlungen von mindestens zwei, selbstständigen Einzelhandelsbetrieben<sup>37</sup> (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche), die in enger Nachbarschaft zueinander liegen und die jeweils für sich betrachtet auch unter der Schwelle der Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO bleiben können, aber in ihrer Gesamtheit / räumlichen Konzentration Auswirkungen wie bei Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die (Nah-) Versorgungsstruktur haben können.

In eine **Einzelhandelsagglomeration** sind Einzelhandelsbetriebe einzubeziehen, die

- städtebaulich, funktional bzw. aus Sicht des Kunden aufeinander bezogen gelten, somit
- eine wechselseitige Ergänzung der Sortimente und/oder
- sonstige Synergieeffekte (etwa gemeinsame Nutzung von Werbeanlagen, Zufahrten oder Stellplätzen) erkennen lassen.

Im Einzelfall ist bei der Bewertung eines Vorhabenstandortes außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche immer auch das Umfeld in die Betrachtungen miteinzubeziehen und zu prüfen, ob eine Einzelhandelsagglomeration vorliegt. Dabei ist es irrelevant, ob die einzelnen Einzelhandelseinrichtungen gleichzeitig oder nacheinander entstanden sind (oder entstehen sollen).

#### **Grundsatz 5: Annexhandel / „Handwerkerprivileg“ / Werksverkauf**

Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben können angesiedelt werden, wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes eine Obergrenze von 800 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

<sup>37</sup> Die Bezeichnung Einzelhandelsbetrieb bezieht sich hier auf einen Hauptbetrieb.

## Grundsatz 6: Bestandsschutz, Erweiterungen und Nutzungsänderungen

- 6.1 Rechtmäßig bestehende Betriebe haben Bestandsschutz. Genehmigungspflichtige Erweiterungen und Nutzungsänderungen (auch Änderungen der zulässigen Sortimente) sind nach den gleichen Regeln zu beurteilen wie Neuansiedlungen.
- 6.2 Bei einer Verlängerung von Baugenehmigungen ist zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich die Genehmigungsvoraussetzungen (insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche) geändert haben.

### Erläuterung

Die Frage des Bestandsschutzes führt in unterschiedlichen Fallkonstellationen immer wieder zu Diskussionen. In der Bewertung von Vorhaben ergeben sich Konflikte, wenn der baugenehmigte und der ausgeübte Bestand nicht übereinstimmen bzw. das beabsichtigte Vorhaben mit dem baugenehmigten Bestand nicht kompatibel ist. Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes gilt grundsätzlich:

Für bereits bestehende bzw. genehmigte Einzelhandelsbetriebe, deren Nutzung bzw. Größenordnung gemäß diesen Regelungen an einem Standort zukünftig nicht mehr zulässig wären, gilt mindestens der „passive“ Bestandsschutz. **Dieser bezieht sich auf den baugenehmigten Bestand und die genehmigte Funktion<sup>38</sup>. Er erfasst grundsätzlich nicht Bestands- und Funktionsänderungen** und erlischt bei Zerstörung oder erheblicher Änderung des Objekts sowie bei Aufnahme einer anderen Nutzung<sup>39</sup>.

Verlagerungen und Veränderung der Nutzung (Vergrößerung oder Verkleinerung der Verkaufsfläche, Veränderung der Sortimentsstruktur) von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben, welche aus Betreibersicht im Allgemeinen im Sinne einer Standortsicherung beantragt werden, sind auf Grundlage der Gesamtsituation (Bestand + Planung)<sup>40</sup> nach den Prüfkriterien zu prüfen. Bei Verlagerungen sollte immer auch ein besonderes Augenmerk auf Altstandorte gerichtet werden. Diese sind zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen zentrenverträglich – auch mit der Option einer nicht einzelhandelsbezogenen Nutzung – zu überplanen.

Die spezifische und oftmals auch komplizierte bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Sachlage kann die Anwendung der Prüfkriterien einschränken und macht Entscheidungen und Abwägungen vor dem Hintergrund der Ziele des Masterplans Einzelhandel unabdingbar.

<sup>38</sup> Erläuternd wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um den baugenehmigten Bestand (gemäß Baugenehmigung) und nicht um den bauplanungsrechtlich zulässigen Bestand (gemäß Bebauungsplan) handelt!

<sup>39</sup> vgl. dazu auch: Kuschnerus, U. (2004): Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung, Münster, Rn. 390.

<sup>40</sup> Die höchstrichterliche Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex (Urteil des BVerwG vom 29.11.2005 - 4 B 72/05 (VGH Mannheim)) fordert, dass bei der Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes, die kein selbstständiges, abtrennbares Vorhaben, sondern vielmehr eine Änderung einer baulichen Anlage darstellt, das Gesamtvorhaben in seiner durch die Erweiterung geänderten Gestalt geprüft werden muss. Somit ist hierbei nicht allein die Erweiterung in eine Wirkungsanalyse einzustellen, sondern auch der Bestand entsprechend zu bewerten bzw. einzubeziehen.

## 5.9 Prüfschema zur ersten Einordnung von Einzelhandelsvorhaben

Das folgende Prüfschema dient der **ersten Bewertung** neuer Vorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem Masterplan Einzelhandel und den darin formulierten Zielen, dem künftigen Standortprofil sowie den Grundsätzen zur Umsetzung.

Den übergeordneten Zielen gemäß Masterplan Einzelhandel folgend sind Einzelhandelsvorhaben hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Versorgungsstruktur für die Stadt Essen zu hinterfragen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass dieses Prüfschema nur eine **erste Einordnung** ermöglichen soll und z. B. eine – im Einzelfall erforderliche – **konkrete landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse in keiner Weise ersetzen kann**.

**Die Ansiedlungsempfehlungen gelten vorbehaltlich der konkreten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit und der Abwägung mit anderen Belangen im Bauleitplanverfahren sowie der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit** (vgl. hierzu insbesondere § 11 (3) BauNVO).

Für **unbeplante Innenbereiche** ergibt sich in der Regel ein **besonderer Prüfbedarf** hinsichtlich einer Zulässigkeit nach § 34 (1) oder (2) BauGB bzw. § 34 (3) BauGB, der Vereinbarkeit des jeweiligen Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen gemäß Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen bzw. einem möglichen Planerfordernis zur Vermeidung unerwünschter städtebaulicher Entwicklungen. Sofern keine Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des Masterplans Einzelhandel gegeben ist, ergibt sich ein Planerfordernis. Nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes können mögliche schädliche Entwicklungen konsequent vermieden werden.

Unbeplante Innenbereiche können grundsätzlich Bestandteil aller Zentren- bzw. Standortkategorien sein. Während in zentralen Versorgungsbereichen (Kategorien A-D) jegliche Einzelhandelsentwicklungen (Ausnahme D-Zentrum: kein großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment) mit den Zielen und Grundsätzen des Masterplans Einzelhandel vereinbar sind, ist dies besonders für Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sowie an sonstigen, solitären Standorten im Einzelfall in den Blick zu nehmen. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb kann in der Praxis dazu führen, dass sich in der näheren Umgebung weitere Betriebe dieser Art ansiedeln, so dass eine Einzelhandelsagglomeration (außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches oder Sonderstandortes) entsteht. Im Sinne der übergeordneten Ziele des Masterplans Einzelhandels und insbesondere auch des Grundsatzes 4 des Masterplans Einzelhandel ist das zu vermeiden, ggf. auch durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Im Einzelfall kann sich in diesem Zusammenhang auch eine Planungspflicht gemäß § 1 (3) oder aus Zielen der Raumordnung § 1 (4) BauGB ergeben.

Bei der Prüfung von Vorhaben nach § 34 (1) BauGB ist zu beachten, dass die immer alle aufgeführten Tatbestände zu berücksichtigen sind, welche über den eigentlichen Rahmen des Masterplans Einzelhandel hinaus gehen:



- Einfügen in die Umgebung, nach Art der Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbauter Grundstücksfläche
- Sicherung der Erschließung
- Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen
- keine Beeinträchtigung des Ortsbildes

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung ergibt sich gemäß § 34 (2) BauGB eine besondere Regelung für sogenannte faktische Baugebiete. Diese sind dann anzunehmen, wenn die prägende Bebauung der Umgebung nur solche Nutzungen aufweist, die in einem bestimmten Baugebietstyp gemäß BauNVO zulässig sind. Liegt ein faktisches Baugebiet vor, gilt bei der Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben entsprechend nichts anderes als in ausgewiesenen Baugebieten, so dass die Angaben im Prüfschema (Tabelle 18) zu übertragen sind.

**Tabelle 18: Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema)**

Zentren-/Standortkategorie	zentrenrelevantes Kernsortiment		nahversorgungsrelevantes Kernsortiment		nicht zentrenrelevantes Kernsortiment	
	kleinflächige EH-Betriebe (≤ 800 m² VKF)	großflächige EH-Betriebe (> 800 m² VKF)	kleinflächige EH-Betriebe (≤ 800 m² VKF)	großflächige EH-Betriebe (> 800 m² VKF)	kleinflächige EH-Betriebe (≤ 800 m² VKF)	großflächige EH-Betriebe (> 800 m² VKF)
A-Zentrum City (Hauptzentrum)	ja	ja	ja		ja	
B-Zentren	ja	ja	ja		ja	
C-Zentren	ja	ja	ja		ja	
D-Zentren	ja	nein	ja		ja	
außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (WS-, WA-, WB-, MD-, MI-, MU-Gebiete gem. BauNVO)	nein (ausnahmsweise in städtebaulich integrierter Lage, Orientierungsgröße: Baugatellgrenze, Nachweis der Zentrenverträglichkeit)	nein, gem. LEP NRW Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO nicht zulässig	Nachweis der Nahversorgungsrelevanz und Zentrenverträglichkeit		ja	nein
Sonderstandorte	nein	nein, gem. LEP NRW nicht zulässig	nein		ja, bei Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente <sup>1</sup> auf max. 10 % der VKF <sup>1</sup>	
Sonstige solitäre Standorte WR-, GE-, GI-, SO- (o. EZH) Gebiete gem. BauNVO	nein	nein, gem. LEP NRW Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO nicht zulässig	nein	nein, gem. LEP NRW Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO nicht zulässig	grds. zulässig; Einzelfallprüfung erforderlich, Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente zentrenverträglich gestalten	in GIB gem. LEP NRW Vorhaben i.S.v. § 11 (3) BauNVO nicht zulässig, in ASB grds. zulässig; Einzelfallprüfung erforderlich, Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ist zentrenverträglich zu gestalten: Gemäß Masterplan Einzelhandel Grundsatz 3.3 sind sie außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Dabei sollte die entsprechende Verkaufsfläche bei Möbelmärkten 2.500 m² und bei Bau- und Gartencentermärkten 1.500 m² nicht überschreiten. Einzelne Sortimente sollten nicht mehr als 800 m² umfassen, wobei ein Einzelsortiment mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche ggf. weiter beschränkt sein kann.

VKF = Verkaufsfläche, EH-Betrieb = Einzelhandelsbetrieb

Quelle: Darstellung Junker + Kruse

# 6 Anhang A: Legenden und Verzeichnisse

## 6.1 Legenden

### Kartengrundlage



-  Siedlungsflächen
-  Gewerbeflächen
-  Strassennetz
-  Freiflächen
-  Gewässer
-  Bundesstraße
-  Autobahn
-  Bahnflächen
-  Stadtbereiche

### Karten: Verteilung der Einzelhandelsstandorte

#### Abgrenzungen

-  Neuer Abgrenzungsvorschlag
-  Entwicklungsfläche
-  MPEH 2011

#### Großflächiger Einzelhandel

-  Nahrungs- und Genussmittel
-  Blumen (Indoor) / Zoo
-  Gesundheit und Körperpflege
-  Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher
-  Bekleidung
-  Schuhe / Lederwaren
-  Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren
-  Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung
-  Sport und Freizeit
-  Warenhaus
-  Baumarktsortimente
-  Elektro / Leuchten
-  Elektronik / Multimedia
-  Gartenmarktsortimente
-  Möbel
-  Wohneinrichtung
-  Sonstiges

#### Bedarfsstufen

-  kurzfristige Bedarfsstufe
-  mittelfristige Bedarfsstufe
-  langfristige Bedarfsstufe
-  sonstiger Bedarf
-  Leerstand

#### Größenklassen

-  < 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
-  100 bis 399 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
-  400 bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche



#### Sonstige Nutzungen

-  Dienstleistung & Handwerk
-  Gastgewerbe
-  KFZ-Handel
-  Kunst, Kultur, Bildung
-  Leerstand (kein EH-Leerstand)
-  Öffentliche Einrichtung
-  Sonstiges

#### Anzahl sonstige Nutzungen

-  1 Betrieb
-  2-4 Betriebe
-  mehr als 4 Betriebe

#### Gebäude

-  Magnet
-  öffentlich
-  alle anderen

## 6.2 Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
B-Plan	Bebauungsplan
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
d. h.	das heißt
EH	Einzelhandel
EW	Einwohner
FMA	Fachmarktglomeration
FNP	Flächennutzungsplan
GPK	Glas, Porzellan, Keramik
grds.	grundsätzlich
ha	Hektar
i. d. R.	in der Regel
i. S. d.	im Sinne des
i. S. v.	im Sinne von
inkl.	inklusive
Kfz	Kraftfahrzeug
km	Kilometer
km <sup>2</sup>	Quadratkilometer
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
Mio.	Million
NVZ	Nahversorgungszentrum
OVG NRW	Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
PBS	Papier; Bücher; Schreibwaren
Pkt.	Punkt

rd.	rund
s. o.	siehe oben
SRZ	Stadttraumzentrum
STZ	Stadtteilzentrum
u. a.	unter anderem
u. Ä.	und Ähnliches
vgl.	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
v. a.	vor allem
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

### Gebietsausweisungen

EZH	Einzelhandel
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
MD	Dorfgebiet
MDW	dörfliches Wohngebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
MU	Urbanes Gebiet
SO	Sondergebiet
VKF	Verkaufsfläche
WA	Allgemeine Wohngebiete
WB	Besondere Wohngebiete
WR	Reine Wohngebiete
WS	Kleinsiedlungsgebiete

## 6.3 Verzeichnisse

### Abbildungen

Abbildung 1:	Umsatzentwicklung im Einzelhandel (2009 bis 2020).....	20
Abbildung 2:	Umsatzentwicklung im Einzelhandel nach Branchen 2020 gegenüber dem Vorjahr .....	21
Abbildung 3:	Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel 2009 bis 2020 .....	22
Abbildung 4:	Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel 2010 bis 2020 .....	23
Abbildung 5:	Online-Umsätze von ausgewählten Warengruppen 2019, 2020 und 2021.....	25
Abbildung 6:	Untersuchungsaufbau .....	34
Abbildung 7:	Verkaufsflächen nach Stadtbezirken in m <sup>2</sup> (gerundete Werte).....	46
Abbildung 8:	Verkaufsflächenausstattung nach Stadtbezirken in m <sup>2</sup> / Einwohner (gerundete Werte) .....	47
Abbildung 9:	Verkaufsflächen Nahrungs- und Genussmittel (m <sup>2</sup> VKF NuG) nach Stadtbezirken .....	52
Abbildung 10:	Verkaufsflächenausstattung Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner (m <sup>2</sup> VKF NuG / EW) nach Stadtbezirken.....	52
Abbildung 11:	Anteile der Anzahl der Betriebe und der Gesamtverkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel nach Betriebstypen .....	56
Abbildung 12:	Standortstrukturmodell.....	69
Abbildung 13:	Verkaufsflächen nach (ausgewählten) Sortimenten bzw. Warengruppen im Essener Stadtgebiet in Anteilen (%) nach Lagen...	140

### Karten

Karte 1:	Lage im Raum und zentrale Orte .....	36
Karte 2:	Stadtbezirke und Stadtteile der Stadt Essen .....	39
Karte 3:	Bevölkerungsprognose 2030.....	40
Karte 4:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Essen und den umliegenden Kommunen.....	42
Karte 5:	Großflächiger Einzelhandel (> 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) im Essener Stadtgebiet .....	49
Karte 6:	Strukturprägende Lebensmittelmärkte in der Stadt Essen .....	55
Karte 7:	Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte.....	57
Karte 8:	Standortstruktur .....	71
Karte 9:	Abgrenzung des A-Zentrums City (Hauptzentrum).....	83
Karte 10:	Abgrenzung des B-Zentrums Borbeck (Nebenzentrum).....	84
Karte 11:	Abgrenzung des B-Zentrums Altenessen / Allee-Center (Nebenzentrum).....	85
Karte 12:	Abgrenzung des B-Zentrums Steele (Nebenzentrum).....	86
Karte 13:	Abgrenzung des B-Zentrums Rüttenscheid (Nebenzentrum) .....	87
Karte 14:	Abgrenzung des C-Zentrums Frintrop (Nebenzentrum) .....	88
Karte 15:	Abgrenzung des C-Zentrums Haarzopf (Nebenzentrum).....	89
Karte 16:	Abgrenzung des C-Zentrums Südostviertel (Nebenzentrum) .....	90

Karte 17:	Abgrenzung des C-Zentrums Südviertel (Nebenzentrum).....	91
Karte 18:	Abgrenzung des C-Zentrums Kettwig (Nebenzentrum).....	92
Karte 19:	Abgrenzung des C-Zentrums Werden (Nebenzentrum) .....	93
Karte 20:	Abgrenzung des C-Zentrums Stoppenberg (Nebenzentrum) .....	94
Karte 21:	Abgrenzung des C-Zentrums Katernberg (Nebenzentrum).....	95
Karte 22:	Abgrenzung des C-Zentrums Kray-Nord (Nebenzentrum).....	96
Karte 23:	Abgrenzung des C-Zentrums Überrauch (Nebenzentrum).....	97
Karte 24:	Abgrenzung des C-Zentrums Heisingen (Nebenzentrum).....	98
Karte 25:	Abgrenzung des C-Zentrums Kupferdreh (Nebenzentrum) .....	99
Karte 26:	Abgrenzung des C-Zentrums Altendorf (Nebenzentrum) .....	100
Karte 27:	Abgrenzung des C-Zentrums Holsterhausen (Nebenzentrum) .....	101
Karte 28:	Abgrenzung des C-Zentrums Frohnhausen (Nebenzentrum) .....	102
Karte 29:	Abgrenzung des D-Zentrums Donnerstraße (Nahversorgungszentrum) .....	103
Karte 30:	Abgrenzung des D-Zentrums Steeler Straße (Nahversorgungszentrum) .....	104
Karte 31:	Abgrenzung des D-Zentrums Bredeney-Mitte (Nahversorgungszentrum) .....	105
Karte 32:	Abgrenzung des D-Zentrums Bahnhof-Altenessen (Nahversorgungszentrum) .....	106
Karte 33:	Abgrenzung des D-Zentrums Karnaper Straße (Nahversorgungszentrum) .....	107
Karte 34:	Abgrenzung des D-Zentrums Huestraße (Nahversorgungszentrum) ..	108
Karte 35:	Abgrenzung des D-Zentrums Krayer Straße (Nahversorgungszentrum) .....	109
Karte 36:	Abgrenzung des D-Zentrums Dahlhauser Straße (Nahversorgungszentrum) .....	110
Karte 37:	Abgrenzung des D-Zentrums Alte Hauptstraße-West (Nahversorgungszentrum) .....	111
Karte 38:	Abgrenzung des D-Zentrums Alte Hauptstraße-Ost (Nahversorgungszentrum) .....	112
Karte 39:	Abgrenzung des D-Zentrums Frankenstraße (Nahversorgungszentrum) .....	113
Karte 40:	Abgrenzung des D-Zentrums Rellinghauser Straße (Nahversorgungszentrum) .....	114
Karte 41:	Abgrenzung des D-Zentrums Rüttenscheid Süd (Nahversorgungszentrum) .....	115
Karte 42:	Abgrenzung des D-Zentrums Vogelheimer Straße (Nahversorgungszentrum) .....	116
Karte 43:	Abgrenzung des D-Zentrums Bochumer Landstraße (Nahversorgungszentrum) .....	117
Karte 44:	Abgrenzung des D-Zentrums Hubertstraße / Ernestinenstraße (Nahversorgungszentrum) .....	118
Karte 45:	Abgrenzung des D-Zentrums Altendorfer Straße (Nahversorgungszentrum) .....	119
Karte 46:	Abgrenzung des D-Zentrums Alfredusbad (Nahversorgungszentrum) .....	120

Karte 47:	Abgrenzung des D-Zentrums Bäuminghausstraße (Nahversorgungszentrum) – perspektivisch .....	121
Karte 48:	Abgrenzung des D-Zentrums Essen51 (Nahversorgungszentrum) – perspektivisch .....	122
Karte 49:	Sonderstandort Frankenstraße .....	128
Karte 50:	Sonderstandort Aktienstraße .....	129
Karte 51:	Sonderstandort Gladbecker Straße .....	130
Karte 52:	Sonderstandort Altendorfer Straße / Hans-Böckler-Straße.....	131
Karte 53:	Sonderstandort Ernestine .....	132
Karte 54:	Sonderstandort Wolfsbankring.....	133
Karte 55:	Sonderstandort Kaufpark Essen .....	134

## Tabellen

Tabelle 1:	Sortimentschlüssel zur Unternehmenserhebung in Essen .....	30
Tabelle 2:	Definition von Lagekategorien .....	31
Tabelle 3:	Einwohner der Stadt Essen nach Stadtbezirken 2011 und 2021 .....	38
Tabelle 4:	Bevölkerungsentwicklung in Essen zwischen 2011 und 2030 nach Stadtbezirken .....	40
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Essen und umliegenden Kommunen .....	42
Tabelle 6:	Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in Essen nach Warengruppen .....	44
Tabelle 7:	Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in den Essener Stadtbezirken .....	45
Tabelle 8:	Verkaufsflächen der Betriebe in Essen nach Warengruppen (in m <sup>2</sup> ) ....	47
Tabelle 9:	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner .....	51
Tabelle 10:	Strukturprägende Betriebstypen mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel .....	53
Tabelle 11:	Anzahl der Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel nach Betriebstypen in den Essener Stadtbezirken .....	54
Tabelle 12:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Essen .....	59
Tabelle 13:	Einzelhandelsrelevanter Umsatz, Kaufkraftpotenzial und Zentralität in Essen 2021 .....	60
Tabelle 14:	Strukturprägende Standorte in der Stadt Essen .....	70
Tabelle 15:	Ausstattungsmerkmale der Zentrentypen .....	76
Tabelle 16:	Merkmale zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente .....	136
Tabelle 17:	Sortimentsliste für die Stadt Essen .....	141
Tabelle 18:	Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema) .....	162



## 7 Anhang B: Glossar - Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
<b>Einzelhandel im engeren Sinne</b>	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
<b>Einzelhandelsbetrieb</b>	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u. a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, SB-Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebs oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft</b>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute wie die IFH Retail Consultants GmbH, Köln oder die Gesellschaft für Konsum- und Absatzforschung, Nürnberg (GfK) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen. Dabei werden die für jedes Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Zukunftsvorsorge (ermittelt durch Verbraucherstichproben) von der allgemeinen Kaufkraft des Gebietes abgezogen.
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer</b>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z. B. von der IFH Retail Consultants GmbH, Köln ermittelt und jährlich aktualisiert. Daneben kann auch auf von der GfK oder MB Research ermittelte Kennziffern zurückgegriffen werden.
<b>Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial</b>	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.
<b>Einzelhandelsrelevante Zentralität</b>	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt / Region stellt ein maßgebliches Gütekriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Stadt / Region.
<b>Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer</b>	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die

Begriff	Erläuterung
	einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine Leistungsstärke hin bzw. Abweichungen unterhalb des Basiswertes deuten auf Struktur-schwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin.
<b>Fachmarkt</b>	Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder mehrere Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips.
<b>Großflächiger Einzelhandel</b>	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m <sup>2</sup> ) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u. a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
<b>Kaufkraftabfluss</b>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte/das Umland oder in den Versand-/Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
<b>Kaufkraftbindung</b>	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner eines Ortes, der von den Anbietern gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
<b>Kernsortiment</b>	Das Hauptsortiment (bzw. Kernsortiment) eines Einzelhandelsbetriebes bezeichnet den Hauptteil des Warenangebots, der nach allgemeiner fachlicher Übereinkunft einem bestimmten Sortimentsbereich zuzuordnen bzw. zu klassifizieren ist und zudem hinreichend scharf konturiert werden kann. Das Kernsortiment bestimmt somit auch die Unterart eines Einzelhandelsbetriebes (z. B. Baumarkt, Möbelmarkt, Lebensmittelmarkt etc.). Zum Kernsortiment eines Baumarktes gehören beispielsweise Bauelemente, Baustoffe, Bodenbeläge, Eisenwaren und -beschläge, Werkzeuge und Maschinen, Elektroinstallationsmaterial, Tapeten, Lacke, Farben, Fliesen, Sanitärartikel etc.
<b>Nahversorgungsrelevantes Sortiment</b>	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnungsnah nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind i. d. R. auch innenstadt- bzw. zentrenrelevant.
<b>Randsortiment</b>	Randsortimente haben lediglich ergänzenden Charakter und stehen in Beziehung zum Kernsortiment. Randsortimentsangebote müssen dem Kernsortiment in Umfang und Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Merkmale dieser Unterordnung sind vor allem die jeweiligen Anteile an der Gesamtverkaufsfläche sowie am Gesamtumsatz des jeweiligen Betriebes. Wenngleich hier kein allgemeingültiger Maßstab definiert werden kann, da dies im Einzelfall von der Gesamtgröße des Betriebs sowie von der Art der Sortimente abhängen kann, wird in der

Begriff	Erläuterung
	Praxis zumeist davon ausgegangen, dass bei einem Anteil von mehr als 10 % an der Gesamtverkaufsfläche kein „Randsortiment“ mehr vorliegt.
<b>Streulage</b>	Als Streulagen werden Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Standorttypen bezeichnet. Es kann sich dabei um einzelne groß- oder kleinflächige Einzelhandelsbetriebe sowohl in städtebaulich integrierter als auch nicht integrierter Lage handeln.
<b>Sonderstandort</b>	Sonderstandorte des Einzelhandels (i. S. v. § 11 (3) BauNVO) sind Standorte des großflächigen Einzelhandels. Vorrangig handelt es sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um großflächige Einzelhandelsbetriebe aus dem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich (Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine Pkw-kundenorientierte Lage.
<b>Verkaufsfläche</b>	<p>Gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und verpackt.</li> <li>● Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (Einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).</li> <li>● Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen.</li> <li>● Flächen für die Pfandrücknahme sind ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.</li> <li>● Flächen für Einkaufswagen außerhalb von Gebäuden gehören grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.</li> </ul>
<b>Verkaufsflächenausstattung je Einwohner</b>	Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl ist ein quantitativer Versorgungsindeikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.
<b>Zentraler Versorgungsbereich</b>	Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne des § 1(6) Nr. 4 BauGB, §2(2) BauGB, §9 (2a) BauGB, § 34 (3) BauGB, §11(3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und/oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.

Begriff	Erläuterung
	<p>Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (vgl. dazu auch Urteil des BVerwG vom 11.10.2007, AZ 4 C 7/07 bzw. Urteil des OVG NW vom 11.12.2006, AZ 7 A 964/05). Diese Kernaussage seiner früheren Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 17.12.2009 (4 C 2.08) weitergehend konkretisiert. Entscheidend ist danach, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Ein zentraler Versorgungsbereich setzt auch keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnungsnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. Betont hat das Bundesverwaltungsgericht auch, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine „integrierte Lage“ voraussetzt. Dies hatte das OVG NW in seinem Urteil vom 16.08.2008 (7 A 1392/07) dahingehend beschrieben, dass der Standort für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen sein muss. Das Bundesverwaltungsgericht hat dies dahingehend ergänzt, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden können, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.</p> <p>Aus alledem folgt, dass je nach Versorgungsfunktion und Einzugsbereich unterschiedliche Typen zentraler Versorgungsbereiche in Betracht kommen. Unterschieden werden können insofern</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Haupt- oder Innenstadtzentren, die in der Regel das gesamte Stadtgebiet und ggf. auch ein weiteres Umland mit einem breiten Spektrum an Waren und Dienstleistungsangeboten versorgen,</li> <li>● Nebenzentren, deren Einzugsbereich sich zumindest auf bestimmte Bezirke größerer Städte beschränkt und die zumeist ein nicht so breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen anbieten wie die erste Kategorie</li> </ul> <p>sowie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Grund- und Nahversorgungszentren, die vornehmlich nahversorgungsrelevante Sortimente – namentlich Lebensmittel (inkl. Getränke) und Drogeriewaren – und ggf. auch Waren für den mittelfristigen Bedarf anbieten.</li> </ul> <p>(vgl. zu alledem, Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage, Rn. 201 ff)</p>

Begriff	Erläuterung
	<p>Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereichs hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Pkw-Kunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie)</li> <li>● Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung, -präsentation</li> </ul>
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	<p>Zentrenrelevante Warengruppen zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit („Handtaschensortimente“) aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d. h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebs- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken) zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotenziale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z. B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren – angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Warengruppen profitieren – durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z. B. in Form von Positiv-, Negativlisten).</p>