

Wissen schafft Zukunft.

Planung zur Ansiedlung eines Supermarktes in Rheinbach-Wormersdorf

Marjan Grünbauer
Corinna Küpper
Rainer Schmidt-Illguth
BBE-Handelsberatung GmbH

Aufgabenstellung

- Im Rheinbacher Ortsteil Wormersdorf ist die Ansiedlung eines Supermarktes mit 1.500 m² bis 1.700 m² Verkaufsfläche geplant. Hierzu sollen im Rahmen einer Ortsentwicklungsstrategie mit möglichen weiteren Siedlungsflächen drei Standorte untersucht werden.
- Alle zu untersuchenden Standorte befinden sich außerhalb eines abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches (ZVB).
- An allen drei Standorten wird im Realisierungsfall die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist u. a. zu klären, ob das Planvorhaben mit den einzelhandelsrelevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW) übereinstimmt.



Makrostandort Wormersdorf

- In der Stadt Rheinbach leben rd. 27.350 Personen. Nach der Kernstadt stellt Wormersdorf mit rd. 3.340 Einwohnern den größten Ortsteil dar.
- Etwa 3 km nordwestlich von Wormersdorf liegt der Hauptort Rheinbach (rd. 15.920 EW); im Westen und Südwesten grenzt Wormersdorf an die Stadt Meckenheim.
- Angebunden durch die Rheinbacher Straße (L 471) und bis zu 3 km von den möglichen Projektstandorten entfernt, liegen die Meckenheimer Ortschaften Ersdorf und Altendorf (zusammen rd. 2.110 EW).
- Der Ortsteil Wormersdorf liegt unmittelbar an der A 61 (Kerpen – Koblenz), verfügt aber über keine direkte Autobahnanbindung (nächstgelegene Anschlussstelle Rheinbach max. 2,7 km von den möglichen Projektstandorten entfernt).
- In Wormersdorf ist gegenwärtig kein größerer Lebensmittelmarkt ansässig. Der nächstgelegene Versorgungsstandort befindet sich in der östlichen Kernstadt in der Gewerbegebietslage „An den Märkten“ im Bereich der Meckenheimer Straße mit den Lebensmittelmärkten Hit, Aldi, Lidl und Netto.

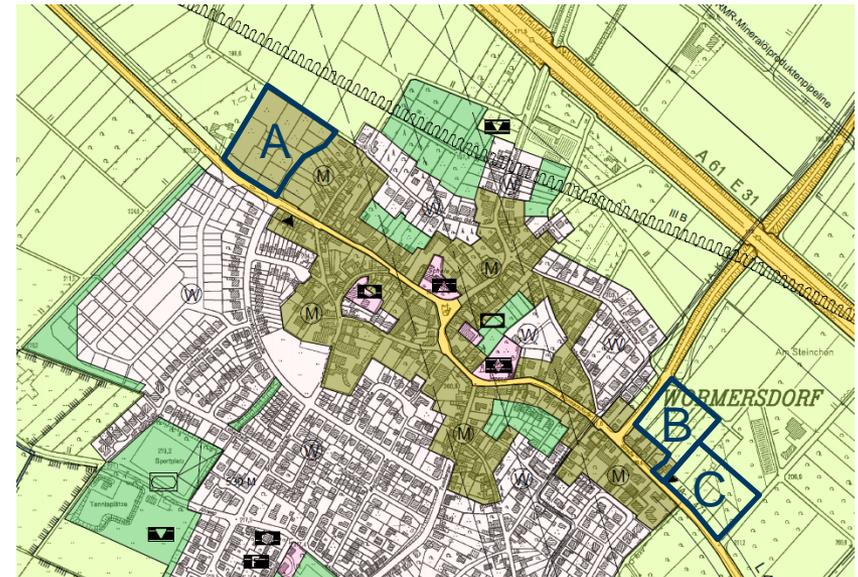
Mikrostandorte

- Der Planstandort A befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand, die Standorte B und C nehmen eine Lage am östlichen Siedlungsrand von Wormersdorf ein. Alle Standorte sind direkt an die Ortsdurchfahrt Wormersdorfer Straße angebunden.
- Wohngebiete schließen sich jeweils an zwei Seiten der Standorte A und B an. Einzig der Standort C weist nur einen eingeschränkten Wohngebietsbezug auf.
- Im Umfeld der Standorte B und C befinden sich zudem gewerbliche Nutzungen (Tankstelle und Kfz-Werkstatt).
- Die Standorte B und C sind über den Haltepunkt Kaltenberg an die Buslinie Meckenheim – Altdorf – Wormersdorf - Rheinbach eingebunden.
- Nordöstlich verläuft die A 61, die die Ausdehnung des Siedlungsgebietes begrenzt (Lärmschutz).
- Das Nahversorgungszentrum (NVZ) Wormersdorf liegt jeweils ca. 300 Meter von den Projektstandorten entfernt.
- Das NVZ wird durch eine kleinteilige Struktur (u. a. Bäcker, Apotheke) gekennzeichnet. Es ist ein zunehmender Funktionsverlust erkennbar (Aufgabe inhabergeführter Geschäfte, aktuell schließt die Sparkassen-Filiale).



Genehmigungsrechtliche Rahmenbedingungen

- Die Stadt Rheinbach hat im Jahr 2008 ein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen. Im Ortsteil Wormersdorf wurde der Bereich der Wormersdorfer Straße zwischen Kloostergasse und der Kirche als Nahversorgungszentrum abgegrenzt.
- Der Planstandort A befindet sich rd. 300 Meter nordwestlich, die Standorte B und C rd. 250 bzw. 300 Meter südöstlich außerhalb des Nahversorgungszentrums. Im Nahversorgungszentrum ist derzeit kein größerer Lebensmittelmarkt ansässig. Ansiedlungsversuche an innerörtlichen Flächen scheiterten an der Flächengröße/ -zuschnitt sowie an der verkehrlichen Anbindung.
- Für die Realisierung ist an allen Standorten die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im Zuge dessen ist auch die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, denn für die Planstandorte sind derzeit eine gemischte Baufläche (Standort A und B tlw.) sowie Flächen für die Landwirtschaft (Standort C und B tlw.) dargestellt.
- Die beabsichtigte Bauleitplanung ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Es ist somit zu klären, ob die Planung mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes (Kap. 6.5 LEP NRW) vereinbar ist.



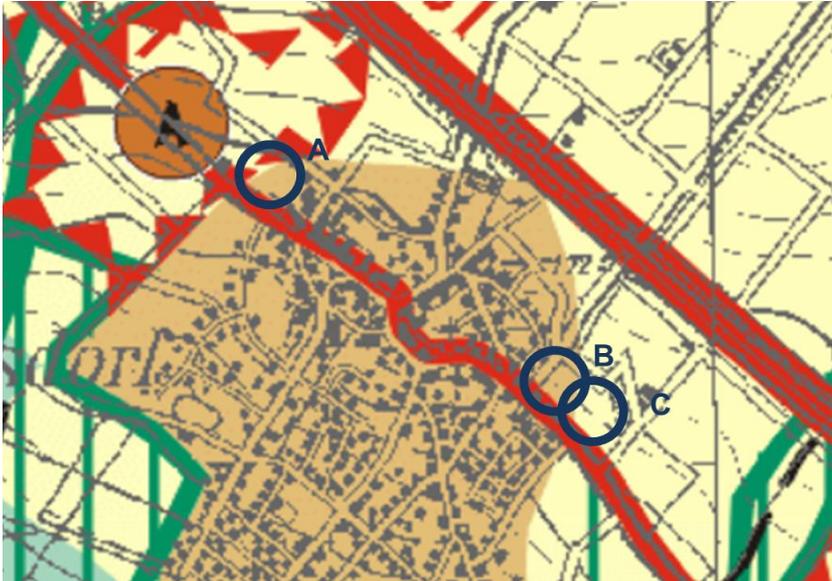
Flächennutzungsplan
 Stadt Rheinbach, 2011

Einordnung in die Ziele der Landesplanung

■ Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den im Regionalplan dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ dargestellt und festgesetzt werden.

Der Regionalplan stellt für den überwiegenden Teil der Untersuchungsstandorte A und B „Allgemeine Siedlungsbereiche“ dar, das landesplanerische Ziel 6.5-1 wird somit gewahrt. Einzig Planstandort C liegt im „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“, sodass die Ausweisung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel am Planstandort C nicht mit dem landesplanerischen Ziel 6.5-1 vereinbar ist.



Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/ Rhein-Sieg-Kreis

Ausnahmeregelung gemäß Ziel 6.5-2 des LEP NRW

■ Die Potenzialstandorte befinden sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Gemäß Ziel 6.5-2 dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden (**Ausnahmeregelung**), wenn nachweislich:

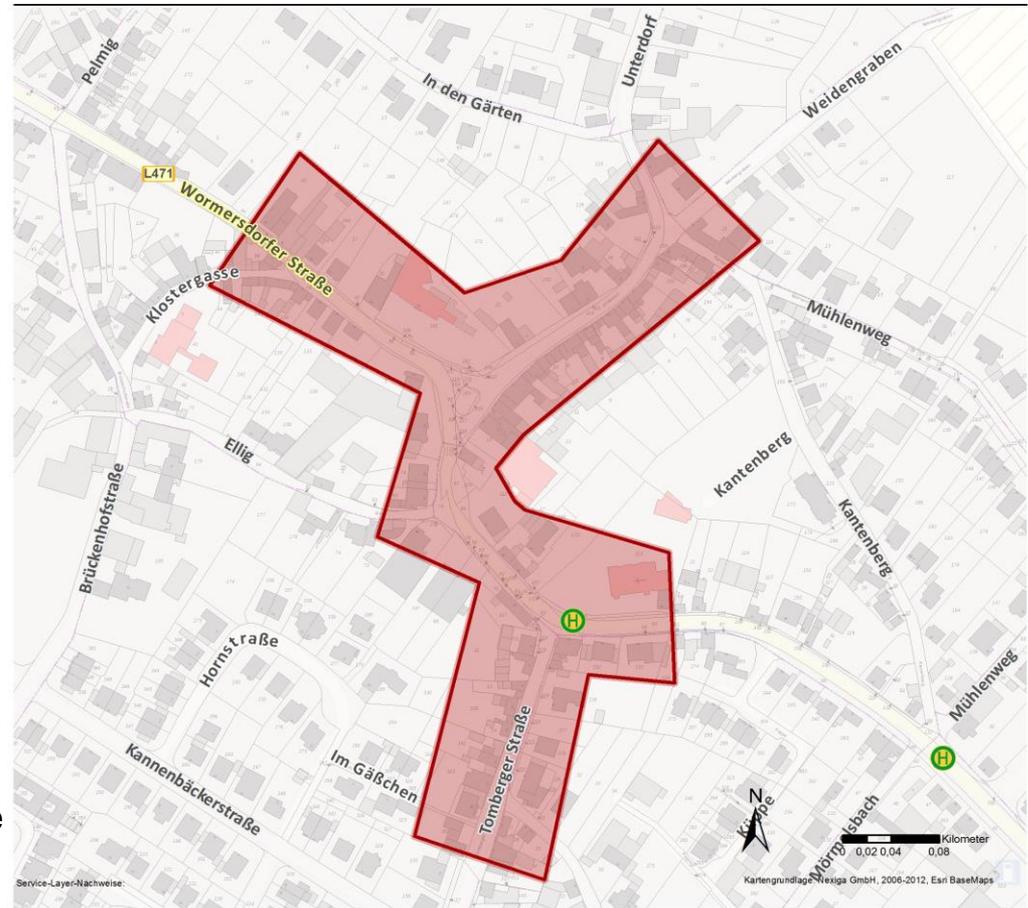
- a. eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und
- b. die Bauleitplanung der Gewährleistung einer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

Ausnahmeregelung gemäß Ziel 2 des LEP NRW

Zu a):

Innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs fehlen geeignete Entwicklungsflächen für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel:

- Das Nahversorgungszentrum Wormersdorf weist eine kleinteilige Gebäude- und Grundstücksstruktur auf.
- Die Integration eines Lebensmittelmarktes mit einer marktüblichen Verkaufsflächengröße ist in der Ortsmitte aufgrund der baulichen Struktur und fehlender Potenzialflächen nicht möglich.
- Die Vorhabenstandorte befinden sich nur rd. 250 - 300 Meter von dem zentralen Versorgungsbereich entfernt und sind somit fußläufig an die historische Ortsmitte angebunden.



Ausnahmeregelung gemäß Ziel 2 des LEP NRW

Zu b):

Es ist nachzuweisen, dass die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient.

- Mit rd. 2.630 Einwohnern leben im 700 Meter-Radius des Projektstandortes B die meisten Einwohner. Standort A verfügt über ca. 1.760 Einwohner und Standort C über ca. 1.820 Einwohner innerhalb eines 700 m-Radius.
- Alle drei Projektstandorte sind für die Wormersdorfer Einwohner (rd. 3.340 Personen) gut zu erreichen.
- Zusätzlich kann der projektierte Lebensmittelmarkt für die Ortsteile Altendorf und Ersdorf der Nachbarstadt Meckenheim relevante Versorgungsfunktionen übernehmen. Die Ortsteile befinden sich in solitärer Raumlage in einer Entfernung von über 4 km zu den nächstgelegenen Angebotsstandorten in Alt-Meckenheim und verfügen über keine eigene Nahversorgung. Das Bevölkerungspotenzial in Ersdorf/Altendorf beläuft sich auf rd. 2.110 Einwohner.
- Derzeit besteht mit Ausnahme eines Bäckers in der Ortsmitte Wormersdorf kein Nahversorgungsangebot. Die Einwohner im Einzugsgebiet sind somit auf Standorte in den Kernstädten Rheinbach bzw. Meckenheim angewiesen. Das Planvorhaben ist somit in der Lage, die wohnungsnahen Versorgung im Raum Wormersdorf - Ersdorf - Altendorf deutlich zu verbessern.

Umsatzherkunft und Kaufkraftbindung – Standort A

- Nach eigener Prognose würde ein am Standort A geplanter Supermarkt etwa 35 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft in Wormersdorf binden können. Im erweiterten Einzugsgebiet Ersdorf/ Altendorf würde eine Kaufkraftbindung von etwa 20 % erreicht.
- Somit würde der Markt etwa 65 % seines Umsatzes mit Kunden aus Wormersdorf erwirtschaften und somit überwiegend der Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung dienen. Etwa 23 % würden mit Kunden aus Ersdorf/ Altendorf getätigt, so dass der Lebensmittelmarkt auch einen Beitrag zur Nahversorgung der Meckenheimer Ortsteile Altendorf und Ersdorf leisten würde.

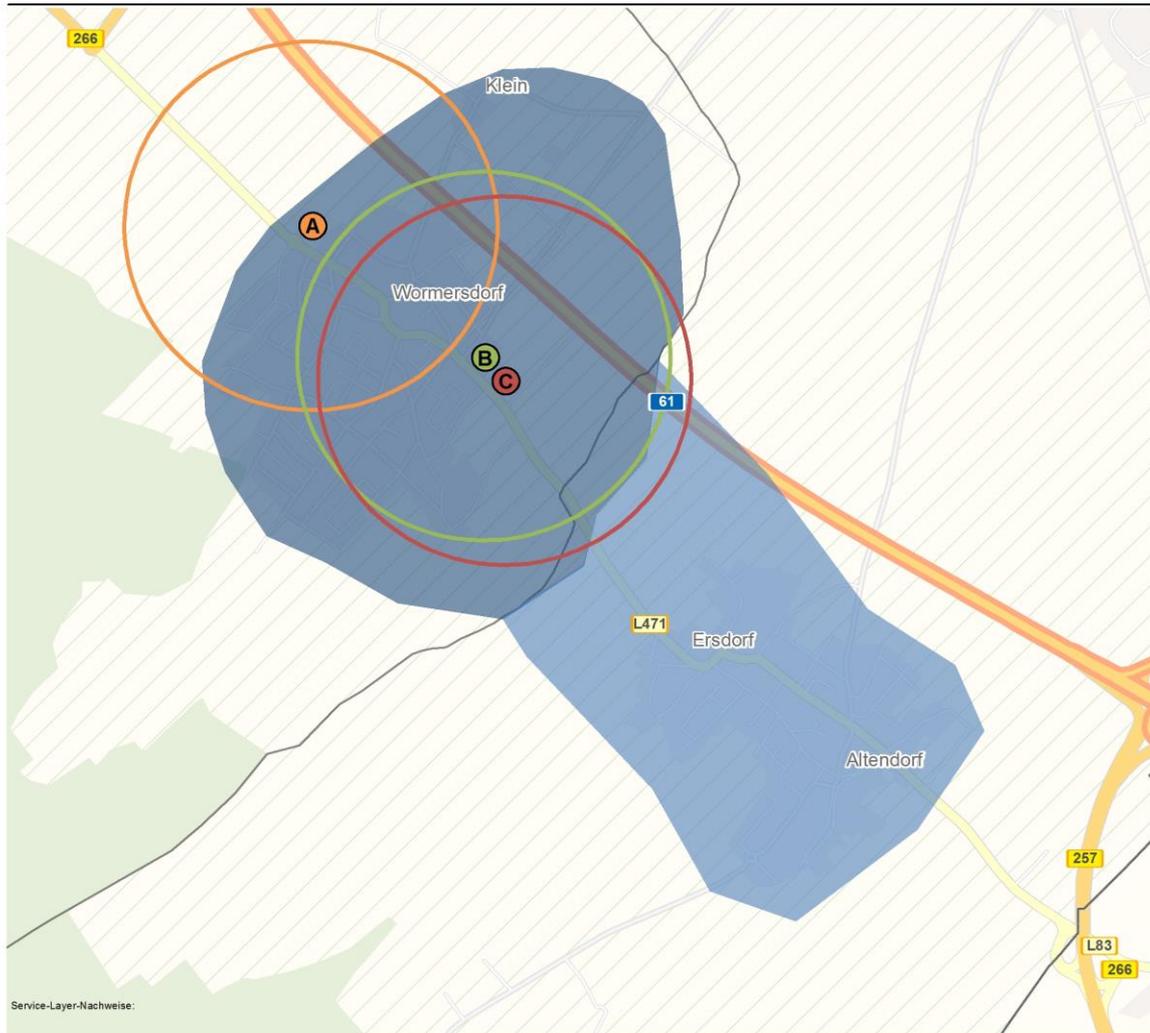
Bereich/ Ortsteil	Erwarteter Umsatz	Kunden-anteil	Kaufkraft-potenzial	Kaufkraft-bindungs-quote
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Zone I (Rheinbach-Wormersdorf)	3,3	65	9,4	35
Zone II (Meckenheim, OT Ersdorf und Altendorf)	1,2	23	6,1	20
diffuse Umsatzzuflüsse (Streuumsätze)	0,6	12	./.	./.
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt	5,1	100	./.	./.
Nonfood-Sortimente	0,4	./	./.	./.
Summe	5,5	./.	./.	./.

Umsatzherkunft und Kaufkraftbindung – Standorte B und C

- Nach eigener Prognose würde ein Supermarkt an den Standorte B oder C ebenfalls etwa 35 % der Kaufkraft binden können. Im erweiterten Einzugsgebiet Ersdorf/ Altendorf würde allerdings eine höhere Kaufkraftbindung von etwa 30 % erreicht.
- Somit würde der Markt im Südosten von Wormersdorf etwa 59 % seines Umsatzes mit Kunden aus Wormersdorf erwirtschaften und somit ebenfalls vor allem der Nahversorgung des Ortsteils dienen. Etwa 32 % des Umsatzes würden aus Ersdorf/ Altendorf zufließen, sodass der Markt auch einen wesentlichen Beitrag zur Nahversorgung der Meckenheimer Ortsteile Altendorf und Ersdorf leisten würde.

Bereich/ Ortsteil	Erwarteter Umsatz	Kundenanteil	Kaufkraft-potenzial	Kaufkraft-bindungsquote
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Zone I (Rheinbach-Wormersdorf)	3,3	59	9,4	35
Zone II (Meckenheim, OT Ersdorf und Altendorf)	1,8	32	6,1	30
diffuse Umsatzzuflüsse (Streuumsätze)	0,5	9	./.	./.
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt	5,6	100	./.	./.
Nonfood-Sortimente	0,4	./	./.	./.
Summe	6,0	./.	./.	./.

Einzugsgebiet des Planvorhabens



Einzugsgebiet

-  Nahbereich (Zone I)
-  Erweitertes Einzugsgebiet (Zone II)
-  700 m Radius der Standorte A/B/C

Service-Layer-Nachweise:

Bewertung der Umsatzprognose

- Im Durchschnitt erzielen Supermärkte in Deutschland Filialumsätze zwischen ca. 5,5 Mio. € (EDEKA, durchschnittliche Filialgröße von 1.230 m²) und ca. 6,0 Mio. € (REWE, durchschnittliche Filialgröße von 1.490 m²; Quelle: Retail Real Estate Report 2018/2019, Hahn Gruppe).
- Stellt man den auf Basis der Marktanteilsprognose errechneten Zielumsatz der projizierten Verkaufsfläche gegenüber, ergibt sich
 - für Standort A eine Flächenleistung von 3.250 € (bei 1.700 m² VKF) bis 3.650 € (bei 1.500 m²) je m² VKF und
 - für die Standorte B und C eine Flächenleistung von 3.530 € (bei 1.700 m² VKF) bis 4.000 € (bei 1.500 m²) je m² VKF.
- Somit würde ein Supermarkt an den Standorten B und C eine marktübliche Umsatzleistung erreichen können. Für einen Markt am Standort A ist nur eine leicht unterdurchschnittliche Umsatzleistung zu prognostizieren.
- Mit Blick auf das heute sehr eingeschränkte Nahversorgungsangebot in Wormersdorf ist zu empfehlen, weitere Nutzungen in die Vorkassenzone des Marktes einzumieten. Denkbar erscheinen ein Café mit Backwarenverkauf sowie ein Shop mit Zeitschriften/ Lotto/ Toto, eine Poststelle, ein Bankautomat u.a.

Ausnahmeregelung gemäß Ziel 2 des LEP NRW

Zu c):

- Im Rahmen der zu erarbeitenden Auswirkungsanalyse muss nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche von Gemeinden zu erwarten sind.
- Diese Prüfung wird im weiteren Bebauungsplan-Verfahren vorzunehmen sein.

- In Rheinbach-Wormersdorf ist die Ansiedlung eines Supermarktes mit 1.500 bis 1.700 m² Verkaufsfläche geplant.
- Die beabsichtigte Bauleitplanung ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Es ist somit zu klären, ob die Planung mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW, Kap. 6.5) vereinbar ist.
- Der Regionalplan stellt für den überwiegenden Teil der Projektstandorte A und B einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar (Ziel 6.5-1 wird gewahrt). Dagegen nimmt der Standort C eine Lage außerhalb des dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches dar (Ziel 6.5-1 wird nicht gewahrt).

Fazit (2)

- Die Vorhabengrundstücke liegt rd. 250 - 300 Meter außerhalb des Nahversorgungszentrums Wormersdorf . Deshalb ist nachzuweisen, dass die Voraussetzungen zur Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW erfüllt sind:
 - Das Nahversorgungszentrum ist durch kleinteilige Bebauung und Grundstücksgrößen gekennzeichnet. Innerhalb des Nahversorgungszentrums ist lediglich kleinteiliger Einzelhandel vorzufinden (u.a. Bäckerei, Apotheke). Ein Lebensmittelmarkt ist dort somit nicht integrierbar.
 - Der geplante Supermarkt wird - abhängig vom Standort - 60 bis 65 % seines Umsatzes mit Kunden aus Wormersdorf tätigen und somit überwiegend der Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung dienen. Insbesondere für den Fall, dass der Markt am südöstlichen Ortsrand realisiert wird, kann dieser auch die Nahversorgung der nahegelegenen Meckenheimer Ortsteile Altendorf und Ersdorf deutlich verbessern.
 - Im Rahmen des weiteren Bebauungsplan-Verfahrens muss im Rahmen einer Auswirkungsanalyse nachgewiesen werden, dass die Ansiedlung eines Supermarktes in Wormersdorf keine wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche von Rheinbach und der umliegenden Kommunen auslösen würde.