



Auswirkungsanalyse

Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes an der Wormersdorfer Straße in Rheinbach-Wormersdorf

für die

Schoofs Immobilien GmbH
Egmontstraße 2b
47623 Kevelaer

Ihre Ansprechpartner

Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
(Senior Consultant)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail kuepper@bbe.de
schmidt-illguth@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München - Hamburg - Berlin - Köln - Leipzig - Erfurt

Köln, im August 2021/Okttober 2022

Auswirkungsanalyse Supermarkt-Ansiedlung ■ Rheinbach-Wormersdorf
Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	3
2	Projektbeschreibung und Einordnung des Vorhabens in die Marktentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels	4
3	Makrostandort	6
4	Mikrostandort	10
5	Wettbewerbssituation	13
6	Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung	17
6.1	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	17
6.2	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	20
7	Auswirkungsanalyse	22
7.1	Umsatzumverteilungseffekte	22
7.2	Städtebauliche Bewertung der geplanten Supermarkt-Ansiedlung.....	25
7.3	Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplans	28
8	Fazit.....	33

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bebauungskonzept	4
Abbildung 2:	Lage der Stadt Rheinbach und die zentralörtliche Gliederung	7
Abbildung 3:	Einwohner der Stadt Rheinbach nach Ortschaften	8
Abbildung 4:	Gesamtstädtisches Zentrenkonzept der Stadt Rheinbach	9
Abbildung 5:	Mikrostandort	11
Abbildung 6:	Planungsrechtliche Situation – Regionalplan und Flächennutzungsplan.....	12
Abbildung 7:	Wettbewerbssituation	14
Abbildung 8:	Lebensmittelangebot im Untersuchungsraum nach Standorten	15
Abbildung 9:	Einzugsgebiet des Planvorhabens	19
Abbildung 10:	Marktanteile des geplanten Lebensmittelsupermarktes	21
Abbildung 11:	Umverteilungseffekte des Planvorhabens	24

Auswirkungsanalyse Supermarkt-Ansiedlung ■ Rheinbach-Wormersdorf

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Dipl.-Ing. Josef Schoofs Immobilien GmbH plant, an der Wormersdorfer Straße in Rheinbach-Wormersdorf einen Lebensmittelsupermarkt mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche und ergänzenden Nutzungen in der Vorkassenzone (3 Shops, z.B. Café, Blumen, Lotto, Toto/Kiosk) zu errichten.

Die Planung ordnet sich ein in die Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzepts, das für die Ortslage Wormersdorf die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes empfiehlt.

Die Genehmigung des Vorhabens erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wird unter anderem eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse erforderlich. Diese hat prüfen, ob für den Realisierungsfall negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung in den übrigen Stadtteilen von Rheinbach sowie in den Nachbarkommunen Meckenheim und Grafschaft ausgeschlossen werden können.

Darüber hinaus ist nachzuweisen, dass das Ansiedlungsvorhaben mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung übereinstimmt.

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die im weiteren Genehmigungsverfahren als fundierte Entscheidungsgrundlage Verwendung finden kann.

2 Projektbeschreibung und Einordnung des Vorhabens in die Marktentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels

Im Rheinbacher Ortsteil Wormersdorf ist geplant, einen Lebensmittelsupermarkt mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche zzgl. einer Vorkassenzone mit drei Shops und ca. 300 m² (inkl. Verkehrs- und Nebenflächen) zu errichten. Auf dem Grundstück sind ca. 100 Pkw-Stellplätze und ca. 40 Fahrrad-Abstellplätze vorgesehen.

Abbildung 1: Bebauungskonzept



Quelle: Dipl.-Ing. Josef Schoofs Immobilien GmbH, Entwurf Bebauungsplan-Verfahren

Es handelt sich um einen Standort am südlichen Ortseingang des Ortsteils Wormersdorf mit unmittelbarer Anbindung an die Landesstraße 471 (Rheinbach – Grafschaft-Gelsdorf). Aktuell ist das Planareal nur teilweise bebaut, der überwiegende Teil der Grundstücksfläche wird heute als landwirtschaftliche Fläche extensiv genutzt.

Auswirkungsanalyse Supermarkt-Ansiedlung ■ Rheinbach-Wormersdorf

Quelle: BBE-Foto, Juli 2021

Die angestrebte Flächenentwicklung folgt den Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel und speziell im Marktsegment der Lebensmittelsupermärkte. Die Verbraucher präferieren den bequemen, wohn- bzw. arbeitsortnahen Lebensmittel-Einkauf, sodass sie ein umfassendes Angebot in jedem Betriebstyp des Lebensmittelhandels erwarten. Gleichzeitig sind die Kunden nicht nur auf eine Betriebsform fokussiert. So werden neben den Lebensmittelmärkten auch regelmäßig andere Angebote wie Fachhandel, Wochenmarkt / Hof-Verkauf, Online-Handel oder Convenience-Handel aufgesucht, ohne dass sich feste Einkaufshäufigkeiten ergeben. Die Verbraucher wechseln anlassbezogen.

Vor diesem Hintergrund haben die Supermärkte und die Discounter kontinuierlich ihr Angebot und ihr Erscheinungsbild geändert. Das Sortiment ist breiter und tiefer geworden, vor allem das Angebot frischer Waren wurde deutlich ausgebaut. Damit geht ein anhaltend steigender Verkaufsflächenbedarf einher.

Um die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln, verfügen die Supermärkte der neusten Generation regelmäßig über ca. 1.500 – 3.000 m² Verkaufsfläche. Dabei setzen die Supermärkte verstärkt auf Bio-Waren, Regionalität und Gesundheitsprodukte. Die Weiterentwicklung des Sortiments hat dazu geführt, dass Supermärkte gegenüber den Discountern Marktanteile zurückgewinnen und die Ansprache jüngerer Konsumenten verbessern konnten. Dabei ist der Markenkern der Supermärkte das umfassende Lebensmittelangebot mit Spezialitäten und unterschiedlichen Angebotsniveaus in Verbindung mit einer gehobenen Aufenthaltsqualität und ergänzenden Serviceangeboten.

Das „Trading-Up“ im Lebensmitteleinzelhandel hat dazu geführt, dass die Verbraucher auch im Discountmarkt eine ansprechende Aufenthaltsqualität und ausreichende Auswahl z. B. an Bio-, Frische- und Markenwaren erwarten. Damit „verschwimmen“ zunehmend die traditionellen Unterschiede zwischen den unterschiedlichen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels.

3 Makrostandort

Lage und Siedlungsstruktur

Das Mittelzentrum Rheinbach ist dem linksrheinischen Rhein-Sieg-Kreis zugeordnet. Die Stadt liegt knapp 20 Kilometer südwestlich der Bonner Innenstadt. Die unmittelbaren Nachbargemeinden sind die Stadt Meckenheim im Osten, die Gemeinde Swisttal im Norden, die Stadt Euskirchen und die Stadt Bad Münstereifel im Westen sowie die rheinland-pfälzischen Gemeinden Grafschaft, Kalenborn und Berg im Süden (vgl. Abbildung 2).

Naturräumlich sind große Teile des Stadtgebiets der Swistsenke zuzuordnen. Die Ortschaft Wormersdorf nimmt zusammen mit den Meckenheimer Nachbarorten Erdsdorf und Altendorf eine Lage auf dem so genannten „Nordöstlichen Eifel Fuß“ im Übergang zum Mittelgebirge der Eifel ein.

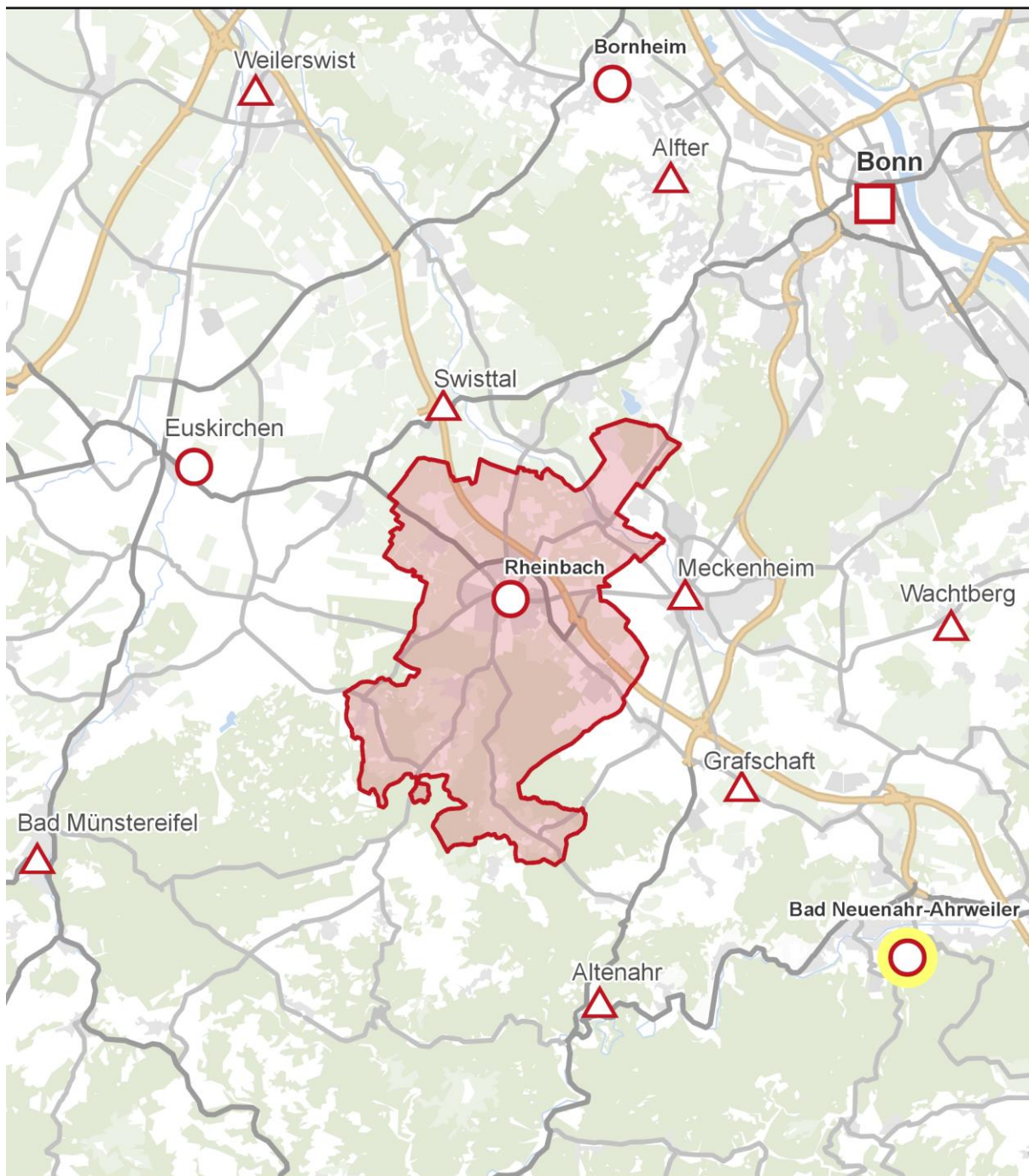
Rheinbach ist über die gleichnamige Anschlussstelle an die Autobahn 61 angeschlossen. Die Bundesstraße 266 fungiert im Rheinbacher Stadtgebiet als Umgehungsstraße und stellt die Anbindung in Richtung Euskirchen und an die Autobahn 61 her. Der Ortsteil Wormersdorf ist über die Landesstraße 471 (Wormersdorfer Straße) an die Kernstadt sowie an die südlich angrenzenden Meckenheimer Ortsteile Altendorf und Erdsdorf sowie an die Gemeinde Grafschaft und die Autobahn 565 in das regionale Verkehrsnetz eingebunden. In Wormersdorf verkehrt die Buslinie 749 (Rheinbach Bf. – Meckenheim Bf.).

Die Stadt ist Teil der Metropolregion Köln-Bonn und weist eine differenzierte, mittelständisch geprägte Wirtschaftsstruktur mit Unternehmen aus dem produzierenden Gewerbe und dem Dienstleistungssektor auf. Die hohen Ein- und Auspendlerzahlen zeugen von einer guten Einbindung der Stadt in den regionalen Wirtschaftsraum.

Aktuell weist die Stadt Rheinbach ca. 27.260 Einwohner auf. Den Siedlungsschwerpunkt stellt die Rheinbacher Kernstadt mit ca. 58 % der Einwohner dar. Auf den Ortsteil Wormersdorf entfällt ein Einwohneranteil von ca. 12 %. Im nördlichen Stadtgebiet sind Flerzheim mit ca. 8 % und Oberdrees mit ca. 5 % die bevölkerungsreichsten Ortschaften, während in Ramershoven und Niederdrees nur jeweils ca. 2 % der Einwohner wohnen (vgl. Abbildung 3).

Die „Höhenorte“ im Übergangsbereich zwischen der Voreifel und dem Mittelgebirge der Eifel erstrecken sich im südlichen Stadtgebiet. Neukirchen verzeichnet einen Einwohneranteil von ca. 8 %, Queckenberg von ca. 3 %. In Todenfeld und Hilberath lebt nur jeweils ca. 1 % der Rheinbacher Einwohner.

Die der Regionalplan-Überarbeitung zugrunde liegenden Bevölkerungsprognose geht aufgrund der Lage in der Metropolregion Köln-Bonn von einem Bevölkerungswachstum in der Stadt Rheinbach bis zum Jahre 2035 von ca. 7,8 % aus.

Auswirkungsanalyse Supermarkt-Ansiedlung ■ Rheinbach-Wormersdorf
Abbildung 2: Lage der Stadt Rheinbach und die zentralörtliche Gliederung

Zentralörtliche Gliederung

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Kooperierendes Mittelzentrum
- Grundzentrum

N
 0 0,5 1 2 km
 Quelle: © OpenStreetMap contributors,
 Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2021

Quelle: BBE-Darstellung 2021

Auswirkungsanalyse Supermarkt-Ansiedlung ■ Rheinbach-Wormersdorf
Abbildung 3: Einwohner der Stadt Rheinbach nach Ortschaften

Ortschaft	Einwohner 2020	
	abs.	in %
Rheinbach	15.776	57,9
Flerzheim	2.107	7,7
Hilberath	378	1,4
Neukirchen (inkl. Merzbach)	2.220	8,1
Niederdreies	430	1,6
Oberdreies	1.316	4,8
Queckenberg	805	3,0
Ramershoven	531	1,9
Todenfeld	325	1,2
Wormersdorf	3.369	12,4
Stadt Rheinbach gesamt	27.257	100,0

Quelle: Stadt Rheinbach, Stand: 31.12.2020

Einzelhandelsstrukturen

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Rheinbach 2021 liegt bei 106,3 %. Damit verfügt die Stadt über ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau.

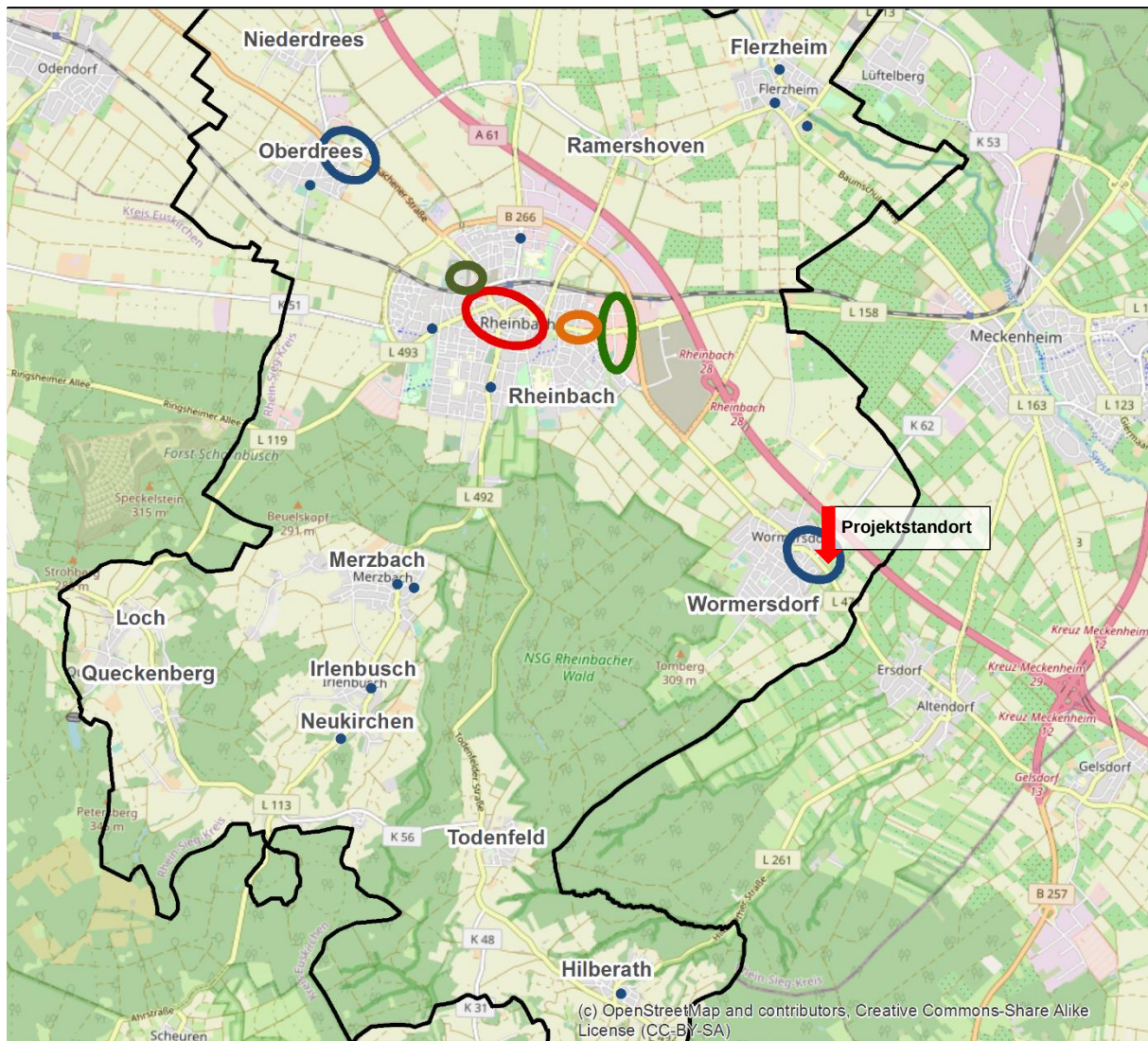
Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Rheinbach aus dem Jahre 2020 weist neben der Innenstadt als Hauptzentrum das Nahversorgungszentrum Meckenheimer Straße aus. Die Funktion von Ergänzungsstandorten kommt den Geschäftsbereichen Aachener Straße sowie An den Märkten/Kleine Heeg zu.

Die peripheren Ortschaften weisen nur ausschnittsweise Nahversorgungsstrukturen auf, die nicht den Kriterien von zentralen Versorgungsbereichen entsprechen. In den Ortsteilen Oberdreies und Wormersdorf werden ergänzende Nahversorgungsstandorte in das Zentrenkonzept aufgenommen, die einer Sicherung und Weiterentwicklung einer differenzierten wohnortnahen Versorgung in der Stadt Rheinbach dienen sollen.

Auf gesamtstädtischer Ebene prognostiziert das kommunale Einzelhandelskonzept (Stand Juli 2020) für die Stadt Rheinbach eine Zentralitätsziffer (Umsatz-Kaufkraft-Relation) von ca. 84 %. Per Saldo hat die

Auswirkungsanalyse Supermarkt-Ansiedlung ■ Rheinbach-Wormersdorf

Stadt somit Kaufkraftabflüsse von ca. 30 Mio. € oder ca. 16 % der im Stadtgebiet verfügbaren Kaufkraft zu verzeichnen. Dies ist als ein Beleg dafür zu werten, dass sich die Einkaufsstadt in einem deutlichen regionalen Wettbewerb mit Nachbarkommunen, aber insbesondere mit dem Oberzentrum Bonn befindet.

Abbildung 4: Gesamtstädtisches Zentrenkonzept der Stadt Rheinbach

Gesamtstädtisches Zentrenkonzept

- Zentraler Versorgungsbereich
- Zentraler Versorgungsbereich Schwerpunkt Nahversorgung
- Ergänzungsstandort
- Nahversorgungsstandort (zu entwickeln)
- Lebensmittelbetrieb in Streulage
- Stadtgrenze Rheinbach



0 400 800 1.600 m

Kartengrundlage: OpenStreetMap and contributors, Creative Commons-Share Alike License

Quelle: BBE-Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheinbach, Fortschreibung 2020, Seite 80

4 Mikrostandort

Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Der Planstandort befindet sich am südöstlichen Ortseingang von Wormersdorf. Nach Nordwesten und Westen erstrecken sich die Wohngebiete des Ortsteils. Östlich schließt ein alleinstehendes Gebäude an, das u.a. eine Tischlerei-Werkstatt beherbergt.

Die Nutzungsstrukturen im Ortsteil Wormersdorf zeichnen sich entlang der Wormersdorfer Straße durch eine Mischung von kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben (u. a. Bäckerei, Apotheke) und ergänzenden publikumsintensiven Nutzungen (u. a. Sparkasse, Raiffeisenbank, Ärzte, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen) aus. Damit erreicht die Geschäftslage nicht die für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs notwendige Nutzungsvielfalt. Demgemäß wird der Ortskern von Wormersdorf im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Rheinbach als „Nahversorgungsstandort“ ausgewiesen.

Gleichzeitig wird konzeptionell für Wormersdorf als größtem Siedlungsbereich der Stadt Rheinbach außerhalb der Kernstadt die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes empfohlen, der sich in seiner Dimensionierung an dem zugeordneten Verflechtungsbereich orientieren soll. Aufgrund der siedlungsräumlichen und verkehrsstrukturellen Rahmenbedingungen kann dieser Lebensmittelmarkt der wohnungsnahen Versorgung in Wormersdorf (ca. 3.370 Einwohner) und den benachbarten Siedlungsbereichen Ersdorf und Altendorf der Stadt Meckenheim (ca. 2.170 Einwohner)¹ dienen, sodass diese nach Abstimmung mit der Stadt Meckenheim dem Verflechtungsbereich des Nahversorgungsstandortes Wormersdorf zugerechnet werden können.²

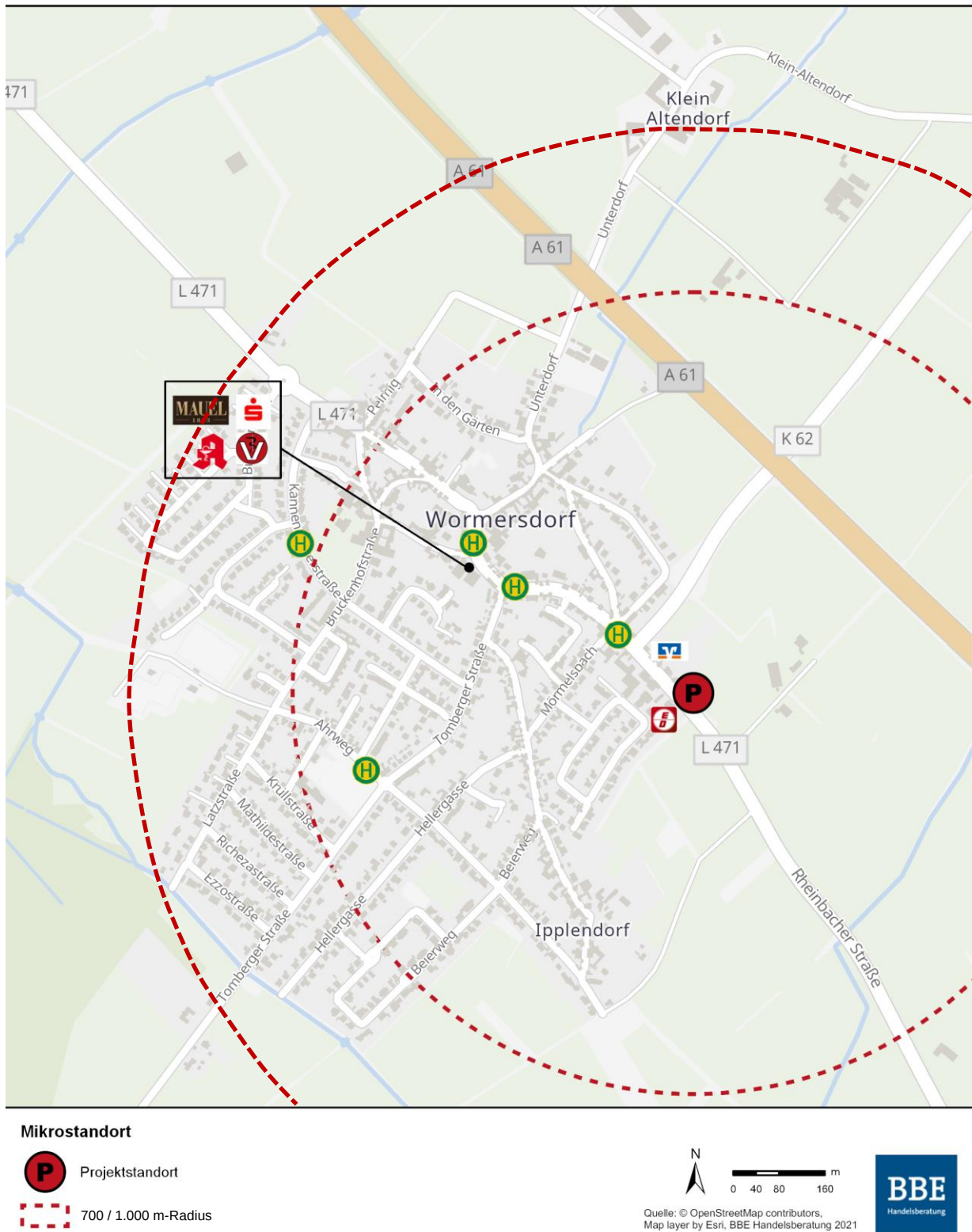
Der projektierte Lebensmittelsupermarkt ist als „Nahversorger in integrierter Wohngebietslage“ zu bewerten. In einem 1.000 Meter-Radius sind alle Wohngebiete des Ortsteils Wormersdorf gelegen, die maximale Entfernung der Siedlungsbereiche von Ersdorf und Altendorf beträgt 2,5 km, sodass ca. 5.540 Einwohner im funktional zugeordneten Nahbereich versorgt werden können.

Verkehrliche Situation des Planstandortes

Dem Untersuchungsstandort ist die Haltestelle „Rheinbach Kantenberg“ der Buslinien 749 in einer Entfernung von ca. 130 Metern zugeordnet. Die Wormersdorfer Straße (L 471) stellt eine wichtige innerstädtische Nordwest-Südost-Achse in der Stadt Rheinbach mit Anschluss an die Autobahnen A 61 und 565 dar. Die Kreisstraße 62 fungiert als Verbindungsstraße nach Alt-Meckenheim. Die Anbindung an den Rheinbacher Bergraum wird über die Landesstraße 261 von Meckenheim-Altendorf nach Rheinbach-Hilberath hergestellt. Für den Untersuchungsstandort ist damit eine sehr gute regionale Verkehrsanbindung gegeben.

¹ Quelle: Stadt Meckenheim, Stand 12.10.2020

² Vgl. BBE-Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheinbach, Fortschreibung 2020, Seite 78

Auswirkungsanalyse Supermarkt-Ansiedlung ■ Rheinbach-Wormersdorf
Abbildung 5: Mikrostandort


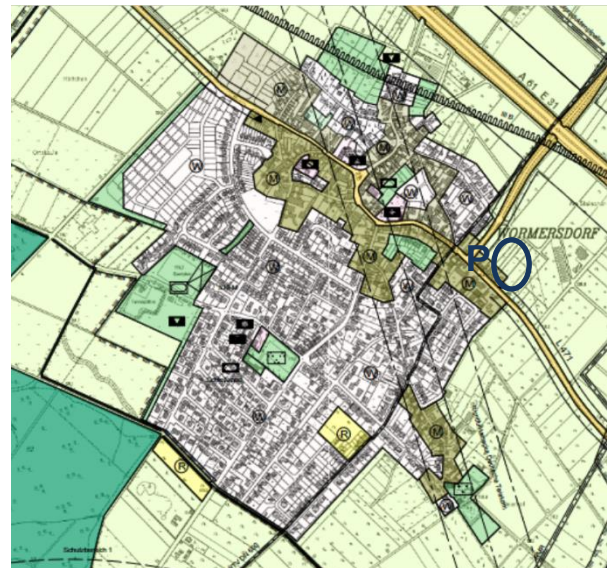
Quelle: BBE-Darstellung 2021

Auswirkungsanalyse Supermarkt-Ansiedlung ■ Rheinbach-Wormersdorf
Genehmigungsrechtliche Situation

Der Planstandort befindet sich gemäß Entwurf des Regionalplans der Bezirksregierung Köln innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches.³ Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach stellt für den Standort entlang der Wormersdorfer Straße gemischte Bauflächen und für den rückwärtigen Grundstücksbereich Flächen für die Landwirtschaft dar.

Abbildung 6: Planungsrechtliche Situation – Regionalplan und Flächennutzungsplan


Quelle: Regionalplan BR Köln, Entwurfsskizze 13.03.2020



Quelle: Stadt Rheinbach, Stand Dezember 2011

Damit erfordert das Planvorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird unter anderem ein gutachterlicher Nachweis dazu erforderlich, dass die Ansiedlung des Supermarktes keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgungsstrukturen in Rheinbach oder in umliegenden Städten und Gemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen wird. Darüber hinaus ist aufzuzeigen, ob die vorgesehene Bauleitplanung den landesplanerischen Zielen entspricht.

³ Der noch gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln stellt für den Standort einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar.

5 Wettbewerbssituation

Die Wettbewerbssituation wird im Wesentlichen durch die in den Städten Rheinbach und Meckenheim sowie durch die in Grafschaft-Gelsdorf vorhandenen Versorgungsstrukturen geprägt. Dabei sind als zentrale Versorgungsbereiche die Rheinbacher Innenstadt und das Nahversorgungszentrum Meckenheimer Straße (Stadt Rheinbach) sowie die Geschäftsbereiche Alt-Meckenheim und Neuer Markt (Stadt Meckenheim)⁴ zu berücksichtigen. Weitere (solitäre) Einzelhandelslagen sind die Ergänzungsstandorte Aachener Straße und „An den Märkten“ in Rheinbach sowie die Nahversorgungsstandorte Meckenheim-Merl und Grafschaft-Gelsdorf.

In der Stadt Rheinbach stellt das **Nahversorgungszentrum Meckenheimer Straße** in der östlichen Kernstadt den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich dar (ca. 3,5 km entfernt) dar. Mit den Lebensmittelmärkten Hit (ca. 4.020 m² inkl. Getränkemarkt, Konzessionäre), Aldi (ca. 950 m²) und Netto (ca. 880 m²) ist hier ein differenziertes Lebensmittelmarktangebot und wenige ergänzende kleinteilige Betriebe (u.a. ital. Feinkost) vorhanden.

Der abgegrenzte **zentrale Versorgungsbereich Rheinbach-Innenstadt** umfasst den Altstadtbereich und die westlich und östlich angrenzenden Achsen „Vor dem Dreeser Tor“ und „Vor dem Voigtstor“. Dem innerstädtischen Hauptzentrum von Rheinbach sind ein Rewe-Center (ca. 3.400 m² inkl. Konzessionäre) und ein Aldi-Markt (ca. 1.000 m²) am Standort An der Alten Molkerei sowie kleinteilige Lebensmittelangebote (u.a. Ladenhandwerk, Spezialitäten) zugeordnet.

Außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen belegt Lidl in Rheinbach Standorte an der Aachener Straße (ca. 800 m²) und am Straßenzug „An den Märkten“ (ca. 890 m²).

Der **zentrale Versorgungsbereich Alt-Meckenheim** erstreckt sich entlang der Hauptstraße zwischen dem Oberkreistor und der Rheinbacher Landstraße. Die ansässigen Lebensmittelmärkte belegen Standorte im nordwestlich gelegenen Bahnhofsumfeld. Hier sind Aldi (ca. 1.200 m²) im Standortverbund mit Rossmann, Netto (ca. 800 m²) im Standortverbund mit Siemes Schuh-Center sowie Penny (ca. 1.000 m²) ansässig. Entlang der Hauptstraße sind Ladenhandwerksbetriebe, ein Reformhaus, Obst + Gemüsehändler, Kioske und Getränkehändler ansässig. Auf dem im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich gelegenen Marktplatz ist die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes und ergänzender kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtmietfläche von bis zu 2.200 m² geplant.⁵

⁴ Zur Abgrenzung vgl. BBE-Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Meckenheim, 2008

⁵ Quelle: Stadt Meckenheim: Vorstellung des Siegerentwurfs zur Entwicklung der Flächen am Marktplatz. Meckenheim, 14.12.2020 (https://www.meckenheim.de/imperia/md/content/cms117/pdf/baustellen/neugestaltung_marktplatz_prasentation_14_12_2020_final.pdf).

Auswirkungsanalyse Supermarkt-Ansiedlung ■ Rheinbach-Wormersdorf
Abbildung 7: Wettbewerbssituation


Quelle: BBE-Darstellung 2021

Der **zentrale Versorgungsbereich Meckenheim-Neuer Markt** umfasst die Lebensmittelmärkte Hit (ca. 3.400 m² zzgl. Konzessionäre), Lidl (ca. 1.200 m²) und Netto (ca. 980 m²). Darüber hinaus sind Ladenhandwerksbetriebe und spezialisierte Lebensmittelbetriebe (u.a. Filialen der Bäcker Kamps, Mauel und Mr. Baker, Fleischerei Wieffhoff, Russische Spezialitäten, Kervan Markt) ansässig.

Auswirkungsanalyse Supermarkt-Ansiedlung ■ Rheinbach-Wormersdorf

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind im Meckenheimer Stadtteil Merl die Nahversorger Edeka (ca. 1.900 m² inkl. Konzessionär) und Aldi (ca. 1.000 m²) am Standort Heinz-Gottschalk-Straße ansässig.

In den Stadtteilen Erldorf und Altendorf ist kein nahversorgungsbezogenes Einzelhandelsangebot vorhanden. Eine ausschnittsweise Versorgung können die Hofverkaufsstellen herstellen.

Gleichzeitig übernimmt der Geschäftsstandort Dürener Straße in der südlich angrenzenden Ortschaft Grafschaft-Gelsdorf faktische Versorgungsfunktionen für Erldorf und Altendorf. Hier sind ein Norma-Markt (ca. 1.400 m²), eine Bäckerei und ein Getränke-Drive-Inn ansässig.

Abbildung 8: Lebensmittelangebot im Untersuchungsraum nach Standorten

Standort	Verkaufsfläche	Umsatz
	in m ²	in Mio. €
Wohnungsnaher Standort Rheinbach-Wormersdorf (Ladenhandwerk)	30	0,3
ZVB Rheinbach-Innenstadt (Rewe-Center, Aldi, kleinteiliger LM-EH, Ladenhandwerk)	5.050	29,5
ZVB Rheinbach-Meckenheimer Straße (Hit, Aldi, Netto, Konzessionäre)	5.950	30,8
Sonderstandort Rheinbach-An den Märkten und Aachener Straße (jeweils Lidl)	1.690	12,2
Stadt Rheinbach gesamt	12.720	72,8
ZVB Alt-Meckenheim (Aldi, Netto, Penny, kleinteiliger LM-EH, Ladenhandwerk)	4.250	25,9
ZVB Meckenheim-Neuer Markt (Hit, Lidl, Netto, kleinteiliger LM-EH, Ladenhandwerk)	5.970	33,7
Wohnungsnaher Standort Merl (Edeka, Aldi, Konzessionär)	2.900	19,0
Stadt Meckenheim gesamt	13.120	78,6
Wohnungsnaher Standort Grafschaft-Gelsdorf (Norma, Getränke, Ladenhandwerk)	1.930	6,6
Untersuchungsraum gesamt	27.770	158,0
Quelle: BBE-Berechnungen 2021 (Lebensmittelmärkte inkl. Nonfood-Sortimente, Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Metzgereien, Getränke, ohne Hofverkäufe)		

Auswirkungsanalyse Supermarkt-Ansiedlung ■ Rheinbach-Wormersdorf

Im **Fazit** stellen die Ortsteile Rheinbach-Wormersdorf und Meckenheim-Altendorf/Ersdorf einen eigenständigen Siedlungsbereich dar, der von den Kernstädten von Rheinbach und Meckenheim gleichermaßen min. 3,5 km entfernt ist. Der Siedlungsraum verfügt über keine eigene bedarfsgerechte Nahversorgung und weist aufgrund der großen Entfernung zu den nächstgelegenen Geschäftszentren in Rheinbach und Meckenheim ein Defizit in der wohnungsnahen Versorgung auf. Daraus resultiert auch eine starke Einkaufsorientierung nach Grafschaft-Gelsdorf. Der dortige Nahversorgungsstandort nimmt ergänzende Nahversorgungsfunktionen wahr, weil sich die Geschäftszentren Rheinbach-Meckenheimer Straße, Alt-Meckenheim bzw. Meckenheim-Neuer Markt insbesondere aus Altendorf/Ersdorf in deutlich größerer Entfernung befinden.

Der projektierte Nahversorger wird somit in erster Linie die örtliche Kaufkraft in Wormersdorf sowie Altendorf/Ersdorf im Wohnumfeld binden, die aktuell an die Geschäftsstandorte in den Kernstädten von Rheinbach und Meckenheim sowie nach Grafschaft-Gelsdorf abfließt. Auch der geplante Lebensmittelsupermarkt auf dem Marktplatz in Alt-Meckenheim kann aufgrund der großen Entfernung von ca. 3,5 – 5,0 km nicht zu einer Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung im Untersuchungsraum beitragen.

6 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

6.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit den städtischen Teilraum dar, in dem das Ansiedlungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernehmen wird.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt abgegrenzt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,⁶
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität der Projektvorhaben, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt bzw. des Stadtteils.

Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden. Für den zu untersuchenden Lebensmittel-Supermarkt am Standort Wormersdorfer Straße sind folgende Faktoren für die (perspektivische) Reichweite des Kundenherkunftsgebietes von Bedeutung:

⁶ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

Auswirkungsanalyse Supermarkt-Ansiedlung ■ Rheinbach-Wormersdorf

- Aufgrund des nahversorgungsbezogenen Angebotsschwerpunktes (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) des Supermarktes stellt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand für die Ausdehnung des (perspektivischen) Einzugsgebietes einen begrenzenden Faktor dar.
- Die nächstgelegenen Wettbewerber (Lebensmittelmärkte) nehmen Standorte an der Meckenheimer Straße in Rheinbach und in Alt-Meckenheim und Am Neuen Markt in Meckenheim ein, sodass das Vorhaben nur eine geringe Ausstrahlungskraft auf das weitere Stadtgebiet von Rheinbach und Meckenheim entfalten wird. Im Süden begrenzt das Nahversorgungsangebot von Grafschaft-Gelsdorf die räumliche Ausstrahlungskraft des Planvorhabens. Aus dem Rheinbacher Bergraum ist aufgrund der großen räumlichen Entfernung keine starke Einkaufsorientierung zu erwarten.
- Der Planstandort ist einer bedeutsamen Durchfahrtstraße (L 471) zugeordnet, sodass das Planvorhaben Streuumsätze mit Kunden aus anderen Herkunftsräumen (u.a. Gemeinde Grafschaft) generieren kann.

Dem Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes ist der Ortsteils Wormersdorf mit ca. 3.370 Einwohnern als **Kerneinzugsgebiet** (Zone 1) zuzuordnen.

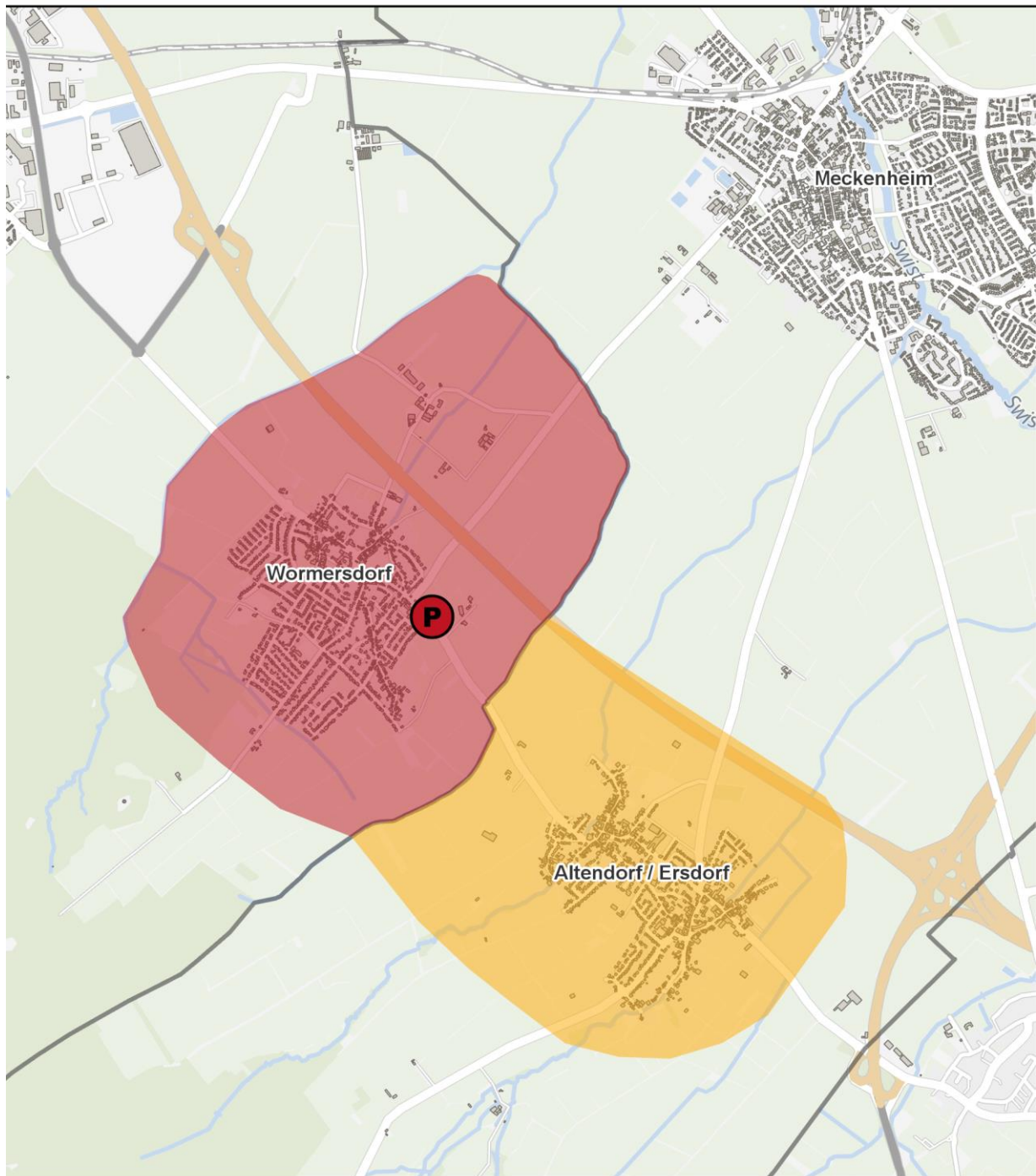
Aufgrund der siedlungs- und versorgungsstrukturellen Situation kann der Supermarkt darüber hinaus ein **erweitertes Einzugsgebiet** (Zone 2) erreichen, das die angrenzenden Meckenheimer Ortsteile Altendorf und Ersdorf mit ca. 2.170 Einwohnern versorgen (vgl. Abbildung 9).

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 2.871 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren),⁷ gewichtet mit den stadt-spezifischen Kaufkraftkennziffern.

Die Höhe der **Kaufkraftkennziffer** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des im Untersuchungsraum verfügbaren Nettoeinkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffern für nahversorgungsrelevante Sortimente liegen in der Stadt Rheinbach bei 104,0 und in der Stadt Meckenheim bei ca. 106,2 und somit über dem Bundesdurchschnitt (100,0).⁸

⁷ Vgl. IFH-Marktvolumen 2019, BBE-Berechnungen und Ergänzungen 2020. Die Marktentwicklungen für das Jahr 2020 sind stark durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie beeinflusst (u.a. starkes Umsatzwachstum der Lebensmittelmärkte infolge der Gastronomie-Schließungen, Rückgang des stationären Nonfood-Umsatzes infolge der Geschäftsschließungen). Nach Beendigung der pandemie-bedingten Einschränkungen ist davon auszugehen, dass sich das Ausgabeverhalten der Verbraucher wieder auf das Niveau des Jahres 2019 einpendeln wird (ohne Berücksichtigung der Teuerungsrate).

⁸ Vgl. MB-Research, Kaufkraft nach Sortimenten 2021, Kaufkraftkennziffern für Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren in den Städten Rheinbach und Meckenheim

Auswirkungsanalyse Supermarkt-Ansiedlung ■ Rheinbach-Wormersdorf
Abbildung 9: Einzugsgebiet des Planvorhabens

Einzugsgebiet

- Kerneinzugsgebiet
- erweitertes Einzugsgebiet
- P** Projektstandort



0 130 260 520 m

 Quelle: © OpenStreetMap contributors,
 Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2021

Auswirkungsanalyse Supermarkt-Ansiedlung ■ Rheinbach-Wormersdorf

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter steht in Wormersdorf (Zone 1) ein **Kaufkraftvolumen** in Höhe von ca. 10,1 Mio. € im Jahr für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zur Verfügung. In Altendorf/Ersdorf (Zone 2) beläuft sich die nahversorgungsrelevante Kaufkraft auf ca. 6,6 Mio. €.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich das Einzugsgebiet des Planvorhabens auf die Ortsteile Wormersdorf, Altendorf und Ersdorf bezieht, die einen eigenständigen Siedlungsraum abseits der Kernstädte von Rheinbach und Meckenheim bilden. Aus der Verkehrslage resultieren Umsätze mit Kunden aus entfernten Siedlungsbereichen; diese finden im Folgenden als diffuse Streuumsätze Berücksichtigung.

6.2 Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens

Die Einschätzung der durch die geplante Ansiedlung zu erwartenden Umsätze bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum werden die von dem geplanten Lebensmittelmarkt innerhalb der Teilräume des Einzugsgebietes realisierbaren Marktanteile (Kaufkraftbindungsquoten) prognostiziert und auf dieser Basis der zu erwartende Umsatz abgeleitet.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren kann der geplante Supermarkt im Naheinzugsgebiet (Zone 1) eine Kaufkraftbindung von max. 35 % bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten erreichen (ca. 3,5 Mio. €). In den benachbarten Ortsteilen Altendorf / Ersdorf (Zone 2) ist aufgrund der räumlichen Entfernung und der Wettbewerbsüberschneidungen mit anderen Lebensmittelmärkten eine Kaufkraftbindung von max. 30 % realistisch (ca. 2,0 Mio. €).

Als (diffuse) Streuumsätze können darüber hinaus knapp 10 % des Umsatzes (ca. 0,6 Mio. €) erwirtschaftet werden. Diese resultieren vor allem aus dem Rheinbacher Bergraum (u. a. Ortsteil Hilberath) sowie aus der Gemeinde Grafschaft, während gleichermaßen aus der Kernstadt Rheinbach und aus Alt-Meckenheim keine bedeutsamen Kaufkraftzuflüsse zu erwarten sind. Insgesamt entspricht dies einem Umsatz mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 6,1 Mio. €. Auf die Nonfood-Sortimente des Lebensmittelsupermarktes (vor allem Zeitungen, Grundbedarf an Schreib- und Haushaltswaren) entfallen zudem ca. 8 % des Umsatzes (ca. 0,5 Mio. €).

Für den geplanten Lebensmittelsupermarkt (ca. 1.500 m² Verkaufsfläche) ist ein Umsatzvolumen von rd. 6,5 Mio. € zu prognostizieren, sodass der Markt mit ca. 4.330 € je m² Verkaufsfläche eine supermarkttypische Flächenleistung erzielen wird, wenngleich die prognostizierte Umsatzleistung aufgrund des einge-

Auswirkungsanalyse Supermarkt-Ansiedlung ■ Rheinbach-Wormersdorf

schränkten Marktgebietes leicht unter dem Durchschnittswert des Edeka-Filialnetzes liegt.⁹ Die angesetzten Marktanteile sind angesichts der Wettbewerbs- und Siedlungsstruktur als Maximalwerte zu betrachten. Bei der Bewertung ist zu berücksichtigen, dass auf den Betriebstyp Lebensmittelsupermarkt bundesweit insgesamt ein Marktanteil von ca. 32 % entfällt,¹⁰ sodass unter Berücksichtigung der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum eine höhere Marktdurchdringung eines einzelnen Betriebes über einen Marktanteil von 30 - 35 % hinaus nicht zu erwarten ist.

In die nachfolgende Auswirkungsanalyse wird somit ein Jahresumsatz von ca. 6,5 Mio. € eingestellt – eine Prognose, die damit einem Worst-Case-Ansatz folgt (vgl. Abbildung 10).

Abbildung 10: Marktanteile des geplanten Lebensmittelsupermarktes

Bereich/ Ortsteil	Kaufkraft-potenzial	max. Kaufkraft-bindungsquote	max. erwarteter Umsatz	Umsatzanteil
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Zone 1 (OT Rheinbach-Wormersdorf)	10,1	35	3,5	58
Zone 2 (OT Meckenheim-Altendorf/ Erndorf)	6,6	30	2,0	33
Diffuse Umsatzzuflüsse	./.	./.	0,6	9
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt	41,8	./.	6,1	100
Nonfood-Sortimente	./.	./.	0,5	./.
Summe	./.	./.	6,5	./.

Quelle: BBE-Berechnungen 2021, Rundungsdifferenzen möglich

Für das projektierte Café mit Backwarenverkauf ist unter Berücksichtigung durchschnittlicher Umsätze von Bäckereifilialen¹¹ ein Einzelhandelsumsatz von max. 0,3 Mio. € zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind weitere, die Nahversorgung ergänzende kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote geplant (u.a. Blumen, Lotto/Toto), für die Umsätze von ca. 0,1 – 0,3 Mio. € je Betrieb zu erwarten sind.¹²

⁹ Die deutschen Edeka- und Rewe-Filialen erzielen im Durchschnitt eine Flächenleistung von ca. 3.970 - 4.450 € Umsatz je m² Verkaufsfläche (vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report Germany 2020/2021).

¹⁰ Vgl. EHI, Handelsdaten aktuell 2021

¹¹ Das Bäckerhandwerk erzielt in Deutschland einen Gesamtumsatz von 14,45 Mrd. €. Es werden ca. 45.000 Verkaufsstätten betrieben, damit liegt der Durchschnittsumsatz einer Bäckereifiliale bei ca. 0,3 Mio. € p.a. (Vgl. Angaben des Zentralverbandes des Deutschen Bäckerhandwerks, Stand: 2020)

¹² Die Umsatzerwartung ist erst nach Spezifizierung der Nutzungen endgültig abschätzbar.

Auswirkungsanalyse Supermarkt-Ansiedlung ■ Rheinbach-Wormersdorf

Der geplante Lebensmittelmarkt inkl. Vorkassenzone dient somit vor allem der Versorgung der im Siedlungsraum Wormersdorf/Altendorf/Ersdorf lebenden Bevölkerung, die bislang über kein bedarfsgerechtes wohnungsnahes Versorgungsangebot verfügt.

7 Auswirkungsanalyse

7.1 Umsatzumverteilungseffekte

Im vorherigen Abschnitt wurde dargelegt, welche Marktanteile das Planvorhaben im projektrelevanten Einzugsgebiet erreichen wird und somit aufgezeigt, welche Versorgungsbedeutung der geplante Lebensmittelmarkt am Standort Rheinbach-Wormersdorf übernehmen kann.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind jedoch die durch das Ansiedlungsvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Filialstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern / Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.¹³

Im Falle der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (inkl. Backwarenverkauf des Cafés) in Rheinbach-Wormersdorf ist ein Umsatz in Höhe von maximal 6,8 Mio. € zu erwarten. Davon wird der Großteil (rd. 6,4 Mio. €) auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen, mit den ergänzenden Sortimenten (vor allem Zeitungen, Schreib- und Haushaltswaren) werden voraussichtlich rd. 0,5 Mio. € Umsatz erzielt.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die durch die Ansiedlungsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Nahversorgers in erster Linie größere Lebensmittelmärkte anzusehen sind.

Auch der Backwarenverkauf des angegliederten Cafés wird vor allem mit vergleichbaren Anbietern in Wettbewerb treten. Hierbei handelt es sich vor allem um vergleichbare Anbieter als Konzessionäre der Lebensmittelmärkte.

¹³ Dabei werden „Worst-Case-Annahmen“ u. a. hinsichtlich der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche / wohnungsnah Standorte) getroffen.

Auswirkungsanalyse Supermarkt-Ansiedlung ■ Rheinbach-Wormersdorf

- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

Grundsätzlich wären städtebaulich bedeutsame Auswirkungen dann anzunehmen, wenn es durch die projektierte Ansiedlung des Lebensmittelmarktes zu einer Störung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgungsstrukturen in Rheinbach, Meckenheim und ggf. in Nachbarkommunen käme. Dies wäre vor allem dann der Fall, wenn ein frequenzstarker Lebensmittelmarkt schließen müsste und damit die Funktionsvielfalt eines Zentrums oder der wohnungsnahen Versorgung eingeschränkt würde.

Die Wettbewerbswirkungen werden sich auf die nächstgelegenen Wettbewerber mit einem vergleichbaren Angebot beziehen. Dabei ist die Einkaufsorientierung aus Wormersdorf vorwiegend auf die Rheinbacher Kernstadt ausgerichtet, während die Bevölkerung aus Altendorf/Ersdorf gleichermaßen nach Meckenheim und Gelsdorf zum Einkauf von nahversorgungsrelevantem Bedarf orientiert ist. Demgemäß wird die projektbezogene Kaufkraftbindung in Wormersdorf vor allem zu Umverteilungen in Rheinbach führen, während die Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung in Altendorf/Ersdorf dazu führt, dass zukünftig weniger Kaufkraft nach Meckenheim und Gelsdorf fließen wird.

Insgesamt werden die Lebensmittelmärkte im **Nahversorgungszentrum Rheinbach-Meckenheimer Straße** (vor allem der Standortverbund Hit/Aldi/Netto) von den größten Wettbewerbswirkungen (Umverteilung ca. 2,5 Mio. €, gleichbedeutend ca. 8 % des Umsatzes) betroffen sein. Auch für die Nahversorger **im zentralen Versorgungsbereich Alt-Meckenheim** (vor allem Aldi/Netto/Penny) werden Umverteilungseffekte von ca. 1,1 Mio. € (gleichbedeutend ca. 4 % des Umsatzes) prognostiziert. Darüber hinaus sind auch die gesamtstädtisch ausstrahlenden Lebensmittelangebote (vor allem Hit/Lidl) im **zentralen Versorgungsbereich Meckenheim-Neuer Markt** (ca. 1,2 Mio. €, gleichbedeutend ca. 4 % des Umsatzes) und die am nächsten gelegenen Nahversorgungsstrukturen in Gelsdorf (vor allem Norma, Umverteilung ca. 0,5 Mio. €, gleichbedeutend ca. 8 %) von der Ansiedlung eines Supermarktes in Wormersdorf betroffen.

Auswirkungsanalyse Supermarkt-Ansiedlung ■ Rheinbach-Wormersdorf

Die Lebensmittelmärkte in der Rheinbacher Innenstadt übernehmen nur ergänzende Versorgungsfunktionen für das Einzugsgebiet des in Wormersdorf geplanten Supermarktes. So werden für die innerstädtischen Lebensmittelanbieter Umsatzumverteilungen von ca. 0,6 Mio. € (gleichbedeutend 2 % des derzeitigen Umsatzes) prognostiziert. Gleiches gilt für die Lidl-Märkte an den Ergänzungsstandorten „An den Märkten“ und Aachener Straße (Umverteilung ca. 4 %). Darüber hinaus sind diffuse Umverteilungen in Höhe von ca. 0,3 Mio. € zu erwarten, die aus einem großräumigen Kaufkraftabfluss infolge der fehlenden wohnungsnahen Versorgung resultieren (vgl. Abbildung 11).

**Abbildung 11: Umverteilungseffekte des Planvorhabens
(Lebensmittelmärkte inkl. Backwarenverkauf des Cafés)**

Standort/ Stadtteil	Umsatz	Umverteilung	Umverteilung
	in Mio. €	in Mio. €	in % des Umsatzes
Wohnungsnaher Standort Rheinbach-Wormersdorf (Ladenhandwerk)	0,3	(*)	(*)
ZVB Rheinbach-Innenstadt (Rewe-Center, Aldi, kleinteiliger LM-EH, Ladenhandwerk)	29,5	0,7	2
ZVB Rheinbach-Meckenheimer Straße (Hit, Aldi, Netto, Konzessionäre)	30,8	2,5	8
Sonderstandort Rheinbach-An den Märkten und Aachener Straße (jeweils Lidl)	12,2	0,5	4
Stadt Rheinbach gesamt	72,8	3,7	5
ZVB Alt-Meckenheim (Aldi, Netto, Penny, kleinteiliger LM-EH, Ladenhandwerk)	25,9	1,1	4
ZVB Meckenheim-Neuer Markt (Hit, Lidl, Netto, kleinteiliger LM-EH, Ladenhandwerk)	33,9	1,2	4
Wohnungsnaher Standort Merl (Edeka, Aldi, Konzessionär)	19,0	(*)	(*)
Stadt Meckenheim gesamt	78,6	2,3	3
Wohnungsnaher Standort Grafenschaft-Gelsdorf (Norma, Getränke, Ladenhandwerk)	6,6	0,5	8
Sonstige Standorte	./.	0,3	./.
Untersuchungsraum gesamt	./.	6,8	./.

(*) marginal (< 0,1 Mio. €/1 %)
Quelle: BBE-Berechnungen 2021

Im Fazit ist festzuhalten, dass der geplante Einzelhandelsstandort mit Lebensmittelmärkte sowie ergänzenden kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten einer Verbesserung des wohnungsnahen Versorgungsangebotes im Siedlungsbereich Wormersdorf/Altendorf/Ersdorf dienen wird. Aufgrund des bestehenden Angebotsdefizites im Untersuchungsraum werden sich die Wettbewerbswirkungen auf

Auswirkungsanalyse Supermarkt-Ansiedlung ■ Rheinbach-Wormersdorf

eine Vielzahl von Betrieben in anderen Rheinbacher Stadtteilen und den Nachbarkommunen Meckenheim sowie Grafschaft beziehen, die aktuell von Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Planvorhabens profitieren.

Nach den Ergebnissen der BBE-Prognose ist das Ansiedlungsvorhaben geeignet, die Nahversorgung im Rheinbach-Wormersdorf und Meckenheim-Altendorf/Ersdorf bedarfsgerecht weiterzuentwickeln, ohne Versorgungsstrukturen anderenorts zu gefährden.

7.2 Städtebauliche Bewertung der geplanten Supermarkt-Ansiedlung

Für die städtebauliche Bewertung des Ansiedlungsvorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.¹⁴ Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Ansiedlung des Lebensmittelmarktes (inkl. Vorkassenzonen) solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind, bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

¹⁴ Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen wird an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO angelehnt, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

Liegen z. B. bereits erhebliche Vorschädigungen vor, die sich durch Leerstände oder die Schließung früherer sog. Frequenzbringer äußern, kann im Einzelfall auch bei Umsatzverteilungen von weniger als 10 % vom Vorliegen negativer Auswirkungen ausgegangen werden.

Auswirkungsanalyse Supermarkt-Ansiedlung ■ Rheinbach-Wormersdorf

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Ansiedlung des Lebensmittelmarktes am Standort Rheinbach-Wormersdorf keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahe Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in Rheinbach sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind. Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Es handelt sich um ein Nahversorgungsvorhaben, das sich hinsichtlich Dimensionierung und Sortimentsangebot auf die Nahversorgung der Bevölkerung im Nahbereich bezieht, ohne ein deutlich über den Siedlungsraum Wormersdorf, Altendorf, Ersdorf hinausreichendes Einzugsgebiet zu erschließen. Das Vorhaben besetzt somit eine Versorgungslücke in einem Siedlungsraum, der aktuell über keine eigene, bedarfsgerechte Nahversorgungsausstattung verfügt.
- Durch den geplanten Nahversorger werden nur vergleichsweise geringe Umverteilungseffekte innerhalb der untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche und gegenüber den wohnungsnahen Versorgungsstrukturen ausgelöst, sodass die Wettbewerbswirkungen nicht die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe in Frage stellen. Städtebaulich relevante Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen sind somit nicht zu erwarten.
- Hierbei ist von Bedeutung, dass die Lebensmittelmärkte in den Kernstädten von Rheinbach und Meckenheim sowie in der südlich benachbarten Ortschaft Grafschaft-Gelsdorf heute vor allem deshalb von Kunden aus dem Siedlungsraum Wormersdorf/Altendorf/Ersdorf aufgesucht werden, weil keine „eigene“ wohnungsnahe Versorgung vorhanden ist. Die prognostizierten Umsatzverluste resultieren somit nahezu ausschließlich aus einer Reduzierung der Kaufkraftabflüsse aus dem Siedlungsraum Wormersdorf/Altendorf/Ersdorf und damit aus dem Naheinzugsgebiet des geplanten Supermarktes.
- Auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in den Städten Rheinbach und Meckenheim wird durch die Ansiedlungsplanung nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird durch das Planvorhaben eine angemessene Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes im eigenständigen Siedlungsbereich Wormersdorf/Altendorf/Ersdorf geschaffen, der aktuell über keine bedarfsgerechte Grundversorgung verfügt. Dabei sind nur geringe Überschneidungen der Nahbereiche mit den ansässigen bzw. zu entwickelnden Lebensmittelmärkten in den zentralen Versorgungsbereichen gegeben.
- Dies trifft auch auf den in Alt-Meckenheim auf dem Marktplatz geplanten Lebensmittelmarkt zu, der einerseits Frequenzfunktionen für den zentralen Versorgungsbereich Alt-Meckenheim übernehmen und andererseits als bislang fehlender Betriebstyp (Vollsortimenter) einer Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung in Alt-Meckenheim dienen soll. Diese Wertung begründet sich wie folgt:

Auswirkungsanalyse Supermarkt-Ansiedlung ■ Rheinbach-Wormersdorf

- Der am Marktplatz von Alt-Meckenheim geplante Supermarkt kann auf ein Nahbereichspotenzial in der westlichen Kernstadt von ca. 9.000 Einwohnern mit einer nahversorgungsrelevanten Kaufkraft von über 25 Mio. € zurückgreifen, sodass die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Lebensmittelmarktes bereits weitgehend aus der Kaufkraftabschöpfung in diesem Nah-einzugsbereich sicherstellt werden kann.
 - Das Naheinzugsgebiet des in Wormersdorf geplanten Marktes bezieht sich demgegenüber im Wesentlichen auf den Siedlungsraum Wormersdorf/Altendorf/Ersdorf, der nicht dem Nahbereich des am Marktplatz von Alt-Meckenheim projektierten Marktes zuzurechnen ist.
 - Die Einzugsgebiete der in Wormersdorf und Alt-Meckenheim geplanten Märkte überschneiden sich somit nicht so weitgehend, dass sich die Vorhaben in der Realisierung gegenseitig behindern.
 - Der in Wormersdorf geplante Lebensmittelmarkt wird Kunden aus Alt-Meckenheim nur in begrenztem Maße anziehen können, da der Markt mit seiner auf ca. 1.500 m² geplanten Verkaufsfläche keine überörtlich ausstrahlenden Alleinstellungsmerkmale aufweisen wird.
 - Umgekehrt wird der in integrierter Innenstadtlage geplante Lebensmittelmarkt insbesondere nicht-motorisierte Kunden aus seinem Nahbereich ansprechen und für die Bevölkerung aus dem Siedlungsraum Wormersdorf/Altendorf/Ersdorf, die aufgrund der gegebenen Distanzverhältnisse den Markt in Alt-Meckenheim überwiegend mit dem eigenen Kfz aufsuchen werden, als Einkaufsalternative von eingeschränkter Relevanz sein.
- In einem Zwischenfazit ist somit festzuhalten, dass die im zentralen Versorgungsbereich Alt-Meckenheim ansässigen bzw. geplanten Anbieter von Waren des täglichen Bedarfs alleine keine bedarfsgerechte Grundversorgung für die Bevölkerung in den westlichen Ortsteilen Altendorf/Ersdorf sicherstellen können. Dies gilt auch für die in der Rheinbacher Kernstadt ansässigen Betriebe, die sich in vergleichbaren Distanzbezügen zu diesen Ortsteilen befinden. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die projektierte Ansiedlung des Lebensmittelmarktes mit Café im benachbarten Rheinbacher Ortsteil Wormersdorf mit der Funktion eines interkommunalen Nahversorgungsstandortes auch eine Aufwertung der wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung in Altendorf/Ersdorf zur Folge haben wird.
- Die Versorgungsstandorte der anderen Ortsteile in den Städten Rheinbach und Meckenheim werden nicht von so hohen Umsatzumverteilungseffekte betroffen, dass Versorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen und an wohnungsnahen Standorten gefährdet werden. Auch übergemeindliche Auswirkungen im Sinne einer Einschränkung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Versorgungsstrukturen andernorts sind angesichts der weitgehend auf den Siedlungsbereich Wormersdorf/Altendorf/Ersdorf beschränkten Versorgungsfunktion des projektierten Lebensmittelmarktes nicht zu erwarten.

Auswirkungsanalyse Supermarkt-Ansiedlung ■ Rheinbach-Wormersdorf

Damit können „mehr als unwesentliche Auswirkungen“ auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in Rheinbach und Meckenheim sowie in anderen Nachbargemeinden gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO aufgrund der Vorhabenausrichtung auf die wohnungsnahe Versorgung ausgeschlossen werden.

7.3 Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplans

Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen:

■ **Ziel 6.5-1:** Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

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

Nach dem Entwurf des Regionalplans der Bezirksregierung Köln wird der Planstandort zukünftig einem **Allgemeinen Siedlungsbereich** zugeordnet werden.¹⁵

■ **Ziel 6.5-2:** Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 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.

Als zentrenrelevant gelten dabei die Sortimente, die in Anlage 1 des Kapitels 6.5 LEP NRW aufgeführt sind sowie weitere, von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

¹⁵ Nach dem derzeit noch rechtskräftigen Regionalplan ist der Planstandort einem „Allgemeinen Agrar- und Freiraumbereich“ zugeordnet.

Auswirkungsanalyse Supermarkt-Ansiedlung ■ Rheinbach-Wormersdorf

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

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

Der Planstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, insofern ist zu prüfen, ob die **Ausnahmeregelung für den Lebensmitteleinzelhandel** anzuwenden ist:

Die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist als Sicherung der Nahversorgung in Wormersdorf zu bewerten. Dem Stadtteil ist kein zentraler Versorgungsbereich zugeordnet, sodass ein wohnungsnaher Versorgungsstandort entwickelt werden soll, der die Grundversorgung der Bevölkerung sicherstellen kann. Demgemäß empfiehlt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheinbach die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, der sich in seiner Größe an dem Kaufkraftpotenzial im Nahbereich orientiert.

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind in Rheinbach (Nahversorgungszentrum Meckenheimer Straße) und in Meckenheim (zentraler Versorgungsbereich Alt-Meckenheim) jeweils ca. 3,5 km entfernt gelegen.

Nach dem sog. Dortmund-Urteil des OVG Münster¹⁶ ist im Falle der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches aus der Sicht der umliegenden zentralen Versorgungsbereichen heraus zu argumentieren. Dabei sind Gründe aufzuzeigen, warum das geplante Vorhaben nicht in einem der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche realisiert werden kann.

Die städtebauliche Struktur lässt im Nahversorgungszentrum Rheinbach-Meckenheimer Straße grundsätzlich die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes möglich erscheinen. Auch im Meckenheimer zentralen Versorgungsbereich Alt-Meckenheim ist mit dem Marktplatz, der durch ein Wohn- und Geschäftshaus überbaut werden soll, eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorhanden. Damit sind in den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen grundsätzlich die Flächenpotenziale für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes zu erkennen.

¹⁶

OVG Nordrhein-Westfalen, Az. 7 D 49/16.NE vom 26.02.2020.

Auswirkungsanalyse Supermarkt-Ansiedlung ■ Rheinbach-Wormersdorf

Aufgrund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten und unter Distanzgesichtspunkten wäre durch eine ausschließliche Konzentration des Lebensmitteleinzelhandels auf die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche jedoch keine Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung im eigenständigen Siedlungsbereich Wormersdorf/Altendorf/Ersdorf zu gewährleisten.

In diesem Zusammenhang ist auch auf die im Nahbereich des in Wormersdorf geplanten Lebensmittelmarktes verfügbare Kaufkraftpotenzialbasis von ca. 16,7 Mio. € hinzuweisen, die ausreicht, die Tragfähigkeit des zu untersuchenden Lebensmittelmarktes sicherzustellen (vgl. nachfolgende Ausführungen zur Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung).

Nach den Empfehlungen des Einzelhandelserlasses (Entwurf 2020) ist in einem Ansiedlungsfall in einem Siedlungsbereich ohne ein bereits bestehendes Zentrum zu prüfen, ob die **Entwicklung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches** mit Einzelhandelsangeboten und Komplementärnutzungen an einem integrierten Standort möglich ist.

Die Ortsmitte von Wormersdorf ist durch kleinteilige Bebauung und Grundstücksgrößen gekennzeichnet. Die Nutzungsstrukturen zeichnen sich durch eine Mischung von kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben (u. a. Bäckerei, Apotheke) und ergänzenden publikumsintensiven Nutzungen aus (u. a. Dienstleistung, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen) aus. Ein Lebensmittelmarkt ist dort somit nicht integrierbar. Damit kann die Geschäftslage nicht die für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs notwendige Nutzungsvielfalt erreichen.

Das Planvorhaben nimmt einen Standort am südöstlichen Ortseingang ein und umfasst ein Grundversorgungsangebot mit unterschiedlichen Angebotsformen des Lebensmittelhandels (u.a. Lebensmittelmarkt, Café, Blumen, Lotto/Toto), das eine erweiterte wohnungsnaher Versorgung sicherstellen kann. Dagegen ist die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches an diesem Standort unter versorgungsstrukturellen Aspekten nicht sinnvoll, da für einen zentralen Versorgungsbereich weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen (zentrentypisches Angebot unterschiedlicher Nutzungsarten, Betriebstypen und -größen sowie Sortimente) zu entwickeln wären, die über den Nahbereich ausstrahlen. In diesem Fall bestünde die Gefahr, dass das zu entwickelnde Nahversorgungszentrum in Wettbewerb zu den zentralen Versorgungsbereichen in Rheinbach und Meckenheim treten würde.

Im Fazit nimmt der Untersuchungsstandort eine zentrale Lage im südöstlichen Stadtgebiet von Rheinbach bzw. im südwestlichen Stadtgebiet von Meckenheim ein, die über keine bedarfsge rechten Nahversorgungsstrukturen verfügen. Gleichzeitig werden keine wesentlichen Überschneidungen mit den Nahbereichen der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche von Rheinbach und Meckenheim eintreten. Der Untersuchungsstandort kann unter siedlungs- und versorgungsstrukturellen Aspekten eine wichtige Ergänzungsfunktion im Versorgungsnetz der interkommunalen Nahversorgung für Rheinbach und Meckenheim einnehmen und ist als Ergänzungsstandort der wohnungsnahen Versorgungsfunktionen sinnvoll.

Auswirkungsanalyse Supermarkt-Ansiedlung ■ Rheinbach-Wormersdorf

Darüber hinaus muss das Vorhaben der **Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung** dienen:

Im Nahbereich (Siedlungsbereich Rheinbach-Wormersdorf/Meckenheim-Altendorf/Ersdorf) leben ca. 5.540 Einwohner, die über ein nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial von ca. 16,7 Mio. € verfügen.

Der überwiegende Umsatz des geplanten Lebensmittelmarktes (ca. 58 %) wird voraussichtlich aus Rheinbach-Wormersdorf und weitere 33 % des Umsatzes aus den benachbarten Ortsteilen Meckenheim-Altendorf/Ersdorf erzielt werden, sodass eine hohe Auslastung des projektierten Betriebes aus seiner Versorgungsfunktion im Nahbereich abzuleiten ist.¹⁷

Unter Berücksichtigung der für Lebensmittelsupermärkte in Deutschland typischen Leistungsdaten und der konkreten Standortrahmenbedingungen (insbesondere des erreichbaren Marktgebietes) ist für den geplanten Supermarkt (inkl. Backwarenverkauf des angegliederten Cafés) ein Gesamtumsatz von max. 6,8 Mio. € zu veranschlagen. Unter Berücksichtigung der für diese Betriebsform typischen Nonfood-Sortimente entfallen davon ca. 6,4 Mio. € auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente. Damit wird der Markt einen Umsatz erreichen, der ca. 38 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im zugeordneten Nahbereich entspricht (Umsatz-Kaufkraft-Relation).

Während der Einzelhandelserlass NRW zur Begründung einer städtebaulichen Atypik eines Lebensmittelmarktes (Widerlegung der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO im Sinne einer besonderen städtebaulichen Situation) als Bewertungskriterien für die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung fordert, dass der nahversorgungsrelevante Vorhabenumsatz einen Anteil von 35 % der im Nahbereich vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet, muss für einen sondergebietspflichtigen Lebensmittelmarkt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden, dass der Markt überwiegend der Nahversorgung dient. Gerade aufgrund der besonderen räumlichen Strukturen – z. B. ein abgesetztes Siedlungsgebiet im ländlichen Raum – könne auch eine höhere Umsatz-Kaufkraft-Relation als 35 % plausibel sein (vgl. hierzu OVG NRW, Urteil vom 25.01.2010 – 7 D 97/09.NE).

Das Planvorhaben in Rheinbach-Wormersdorf ist aus versorgungsstruktureller Sicht so zu bewerten, dass dieses überwiegend der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung dient und sich ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen dem Umsatz des Marktes einerseits sowie der

¹⁷ Vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 28.09.2015 – 1 MN 144/15 – BauR 2015, 1944

Bei der Einschätzung, ob der geplante Markt der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient, geht das OVG Lüneburg davon aus, dass von einer wohnortnahen Versorgung zu sprechen ist, wenn mindestens 50 % des Umsatzes aus dem Nahbereich generiert wird.

Auswirkungsanalyse Supermarkt-Ansiedlung ■ Rheinbach-Wormersdorf

Nachfragepotenzialbasis im eigenständigen Siedlungsbereich Wormersdorf/Altendorf/Ersdorf andererseits einstellen wird.

Für das Planvorhaben ist damit ein hoher Nahversorgungsbezug nachzuweisen. Dabei sind vor allem die besonderen räumlichen Strukturen des abgesetzten Siedlungsgebietes mit einer geringen Versorgungsdichte im ländlichen Raum zu berücksichtigen. Eine Verkaufsflächendimensionierung von max. 1.500 m² für den Lebensmittelmarkt ist als bedarfsgerecht zur Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung angesichts der Siedlungs- und Wettbewerbssituation im ländlichen Raum zu bewerten. Die projektierte Vorkassenzone mit drei Shops (z.B. Café, Blumen, Lotto/Toto) rundet das Nahversorgungsangebot sinnvoll ab, ohne eine eigenständige Ausstrahlungskraft zu entfalten.

■ Ziel 6.5-3: Beeinträchtungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden. Das Beeinträchtungsverbot wird somit von dem Vorhaben gewahrt.

Die landesplanerischen Ziele für den großflächigen Einzelhandel werden somit vom Ansiedlungsvorhaben gewahrt, sofern die im Entwurf des neuen Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln für die Ortslage Wormersdorf vorgesehene Abgrenzung des Allgemeinen Siedlungsbereiches zugrunde gelegt wird.

8 Fazit

- Am Standort Wormersdorfer Straße in Rheinbach-Wormersdorf ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche zzgl. einer Vorkassenzone mit drei Shops geplant. Die Angebotsausrichtung des Lebensmittelmarktes wird primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen. Auch der Backwarenverkauf des projektierten Cafés ist als nahversorgungsrelevantes Angebot zu bewerten. Darüber hinaus sind kleinteilige Shops und Dienstleistungen geplant, die ebenfalls der Nahversorgung dienen sollen (u.a. Blumen, Lotto/Toto).
- Der Ortsteil Wormersdorf wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheinbach als „Nahversorgungsstandort“ definiert, da der Ortsteil keine Ansätze zur Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches aufweist. Als größtem Siedlungsbereich der Stadt Rheinbach außerhalb der Kernstadt wird zur Ergänzung der Nahversorgung die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes empfohlen. Das Planvorhaben entspricht damit grundsätzlich den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.
- Der geplante Lebensmittelmarkt kann Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung in Rheinbach-Wormersdorf und in den benachbarten Ortsteilen Meckenheim-Altendorf/Ersdorf (zusammen ca. 5.540 Einwohner) übernehmen.¹⁸ Darüber hinaus kann der Markt Streuumsätze mit sonstigen Kunden aufgrund der Lage an der Landesstraße 471 (u.a. aus den Rheinbacher Höhenorten und aus der Gemeinde Grafschaft) erzielen.
- Die projektierte Größenordnung des Lebensmittelmarktes von ca. 1.500 m² Verkaufsfläche ist angesichts der Marktbedingungen im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden „Mantelbevölkerung“ als versorgungsstrukturell angemessen zu bewerten. Durch die Ansiedlung wird unter Berücksichtigung von „Worst-Case-Annahmen“ eine jährliche Umsatzerwartung von maximal ca. 6,5 Mio. € für den Supermarkt prognostiziert. Für den Backwarenverkauf des Cafés beläuft sich die Umsatzerwartung auf ca. 0,3 Mio. €. Auch für die sonstigen Shops sind je nach Sortiment/Branche Umsätze von ca. 0,1 – 0,3 Mio. € je Betrieb zu veranschlagen.
- Die zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte werden sich vor allem auf die Nahversorger in den benachbarten Stadtteilen beziehen, die angesichts des Angebotsdefizits im Siedlungsbereich Wormersdorf/Altendorf/Ersdorf von den Abflüssen der lokalen Kaufkraft profitieren. Für das nächstgelegene Nahversorgungszentrum Rheinbach-Meckenheimer Straße sind Umsatzverluste von max. 8 % des derzeitigen Umsatzes zu prognostizieren. Auch Alt-Meckenheim und der gesamtstädtisch ausstrahlende zentrale Versorgungsbereich Meckenheim-Neuer Markt werden infolge der Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung im Wormersdorf jeweils maximal 4 %

¹⁸ In Anlehnung an die Empfehlungen der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ aus dem Jahre 2002 kann als Nahbereich im ländlichen Raum ein Raum von bis zu 2.500 m Entfernung angesetzt werden.

Auswirkungsanalyse Supermarkt-Ansiedlung ■ Rheinbach-Wormersdorf

des Umsatzes einbüßen. Aufgrund der starken Versorgungsbedeutung insbesondere für Altdorf/Erzdorf sind auch Umverteilungseffekte für das Nahversorgungsangebot in Grafschaft-Gelsdorf (Umverteilung ca. 8 % des Umsatzes) zu erwarten. Mit einer Umverteilung von ca. 2 % des projektrelevanten Umsatzes werden für das Nahversorgungsangebot der Rheinbacher Innenstadt keine bedeutsamen Wettbewerbsverschärfungen eintreten.

- Da die durch die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes ausgelösten Umsatzzumverlagerungen relativ gering ausfallen, können mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnungsnah Versorgung im Stadt- und Umlandgebiet im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden. Auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere auch von Alt-Meckenheim, wird durch das auf den Nahbereich ausgerichteten Versorgungsangebot nicht beeinträchtigt.
- Im Fazit ist festzuhalten, dass das Einzelhandelsvorhaben der Verbesserung der Nahversorgung im eigenständigen Siedlungsbereich Wormersdorf/Altdorf/Erzdorf dienen wird. Die an der zu versorgenden Bevölkerung orientierte Weiterentwicklung der Nahversorgung in Wormersdorf entspricht den Empfehlungen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Im Hinblick auf die Ziele der Landesplanung kann für das Vorhaben die Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW geltend gemacht werden, da siedlungsstrukturelle Gründe für eine Ansiedlung außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches sprechen, das Vorhaben der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung dient und das Beeinträchtigungsverbot wahrt.

Köln, im August 2021/Okttober 2022

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper



i. V. Rainer Schmidt-Illguth