

Wissen schafft Zukunft.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Rheinbach Fortschreibung 2023

Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen
24. Januar 2023

Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
BBE Handelsberatung Köln

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Rheinbach

Ziele und Inhalte

Wesentliche Aufgaben

- **Transparenz** über Entwicklung und Perspektiven der Einkaufsstadt Rheinbach schaffen
- **Rechtssichere Entscheidungsgrundlage** für die Bauleitplanung bieten
- **Abgrenzung und Versorgungsreichweite** der zentralen Versorgungsbereiche überprüfen
- **Handlungsspielräume** für die Nahversorgung aufzeigen



Einzelhandels- und Zentrenkonzept

der Stadt Rheinbach

Fortschreibung 2023

Auftraggeber:
Stadt Rheinbach, Fachbereich V Stadtentwicklung, Infrastruktur, Bauen

Ihre Ansprechpartner
Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
(Projektleitung)

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

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tele +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail kuepper@bbe.de
schmidt-ilguth@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 der Verfasser gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, vorbehalten bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.
München - Hamburg - Berlin - Köln - Leipzig - Erfurt

Köln, im Januar 2023

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Rheinbach

Ziele und Inhalte

Leitziele

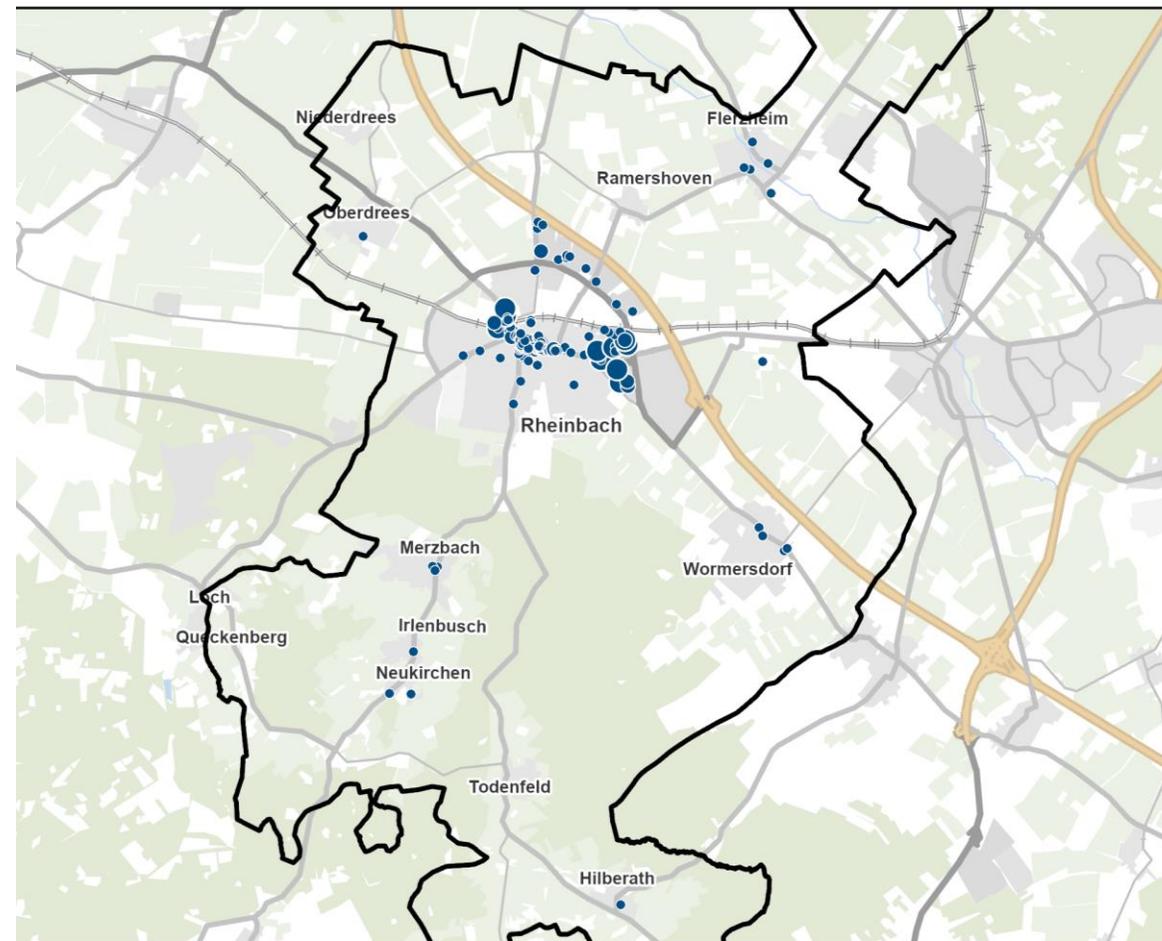
- **Innenstadt**
attraktive Ausstrahlung durch vielseitiges Angebot, auch Nahversorgungsfunktion für Rheinbacher Bevölkerung
- **Nahversorgungszentrum Meckenheimer Straße**
ergänzende, gesamtstädtische Versorgungsfunktion; Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der Innenstadt
- **Wohnortnahe Versorgung in den Ortschaften**
Nahversorgungsstandorte insb. in Wormersdorf, Oberdrees, Neukirchen-Merzbach
- **Fachmarktstandorte**
für zentrenverträgliche und zukunftsfähige Großflächen, die im zentralen Versorgungsbereich keinen Platz finden



Einzelhandelsstandort Rheinbach 2022

Wesentliche Eckdaten

- 186 Einzelhandelsbetriebe, davon 109 Innenstadt
- 45.530 m² Verkaufsfläche, davon 13.510 m² Innenstadt
- 167,0 Mio. € Umsatz, davon 73,5 Mio. € Nahrungs- und Genussmittel
- 205,1 Mio. € Einzelhandelskaufkraft, davon 77,7 Mio. € Nahrungs- und Genussmittel



Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe

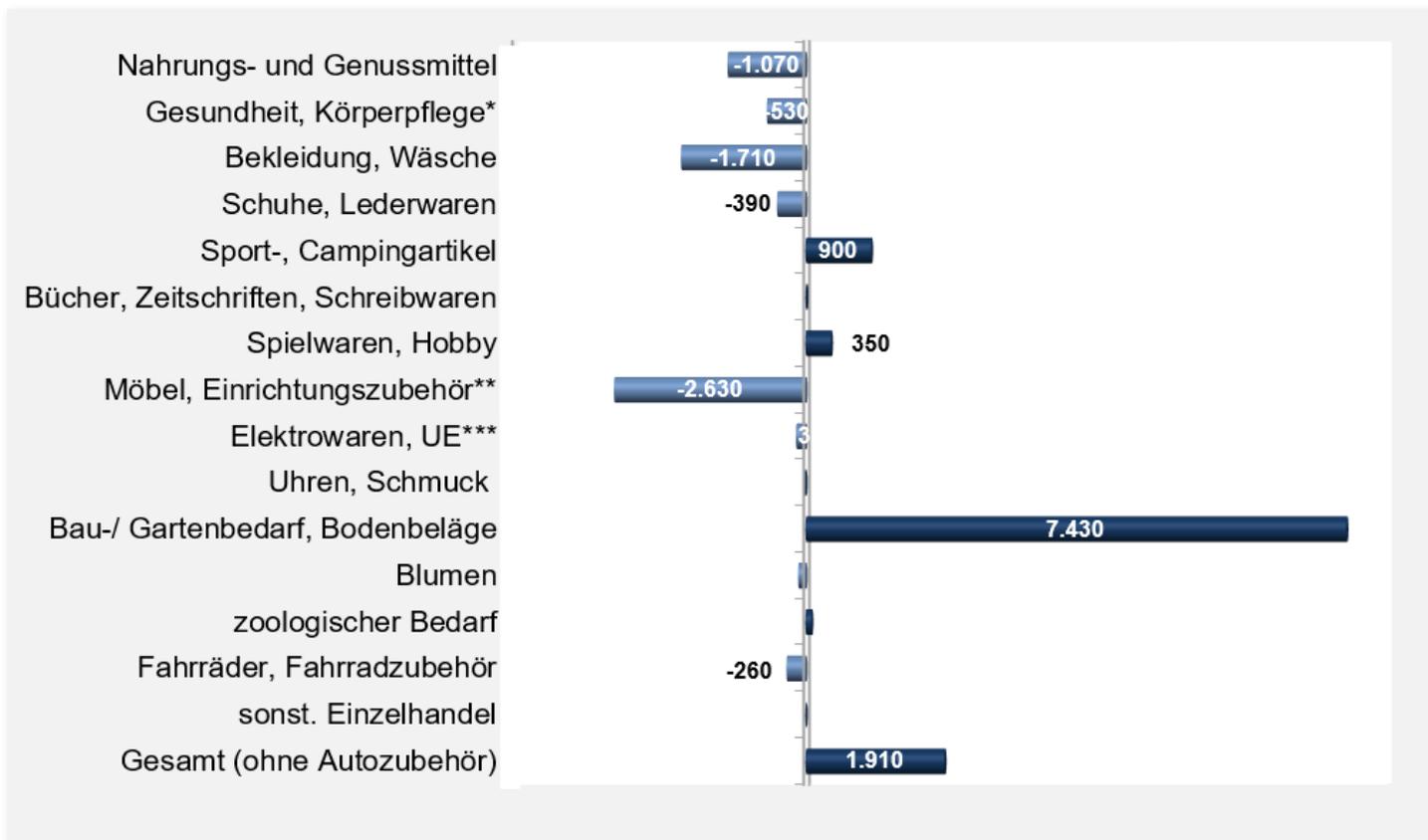
- < 300 m²
- 301 - 800 m²
- > 800 m²



Quelle: © OpenStreetMap contributors,
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2022

Verkaufsflächenentwicklung 2008 - 2022

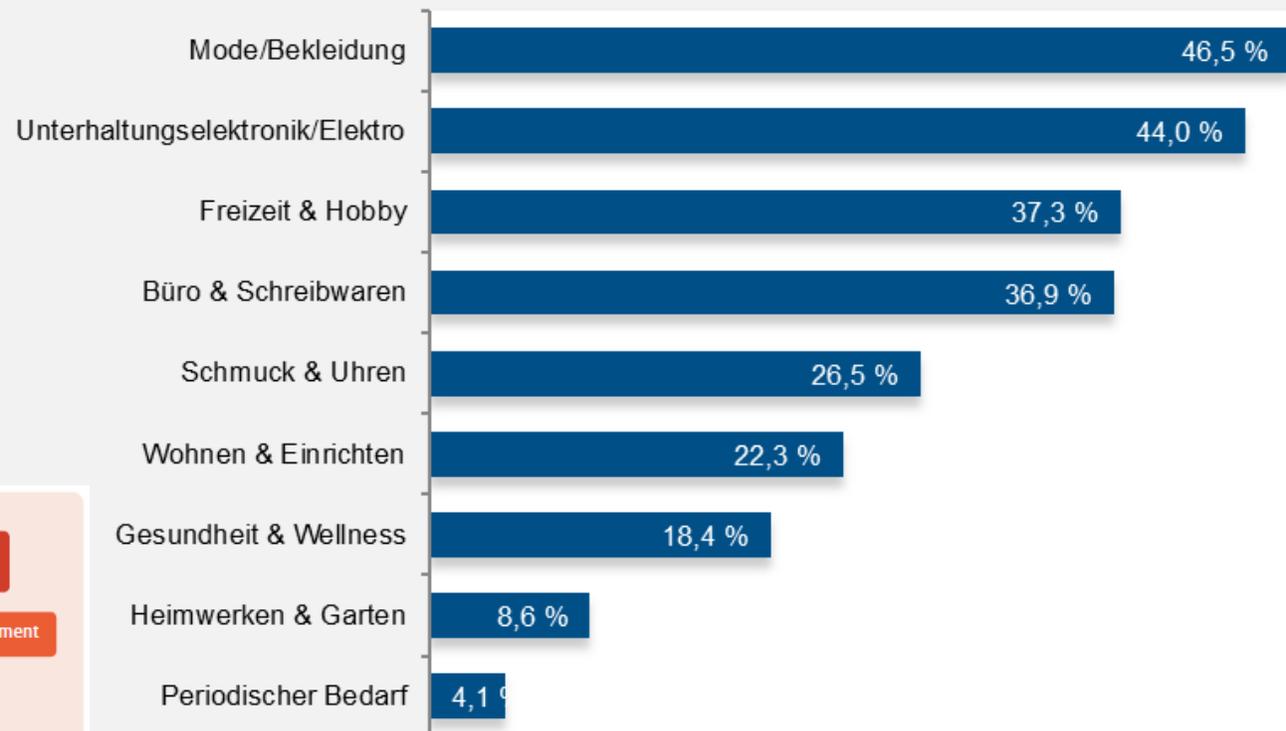
- Rückgang um 38 Betriebe/
Verkaufsflächenzuwachs um 1900 m²
- Flächenzuwachs im Bau- und
Heimwerkerbedarf/bei Baustoffen
- stetiger Rückgang bei zentrentypischen
Sortimenten
- Lebensmittelbereich:
Flächenerweiterung ansässiger
Lebensmittelmärkte steht Schließung
von Fachgeschäften und kleineren LM-
Märkten gegenüber (-16 Betriebe)
- Schließung mehrerer Möbelanbieter/
Etablierung neuer Konzepte (JYSK,
Shangri-La Home)



Wachsende Bedeutung des Onlineeinkaufs

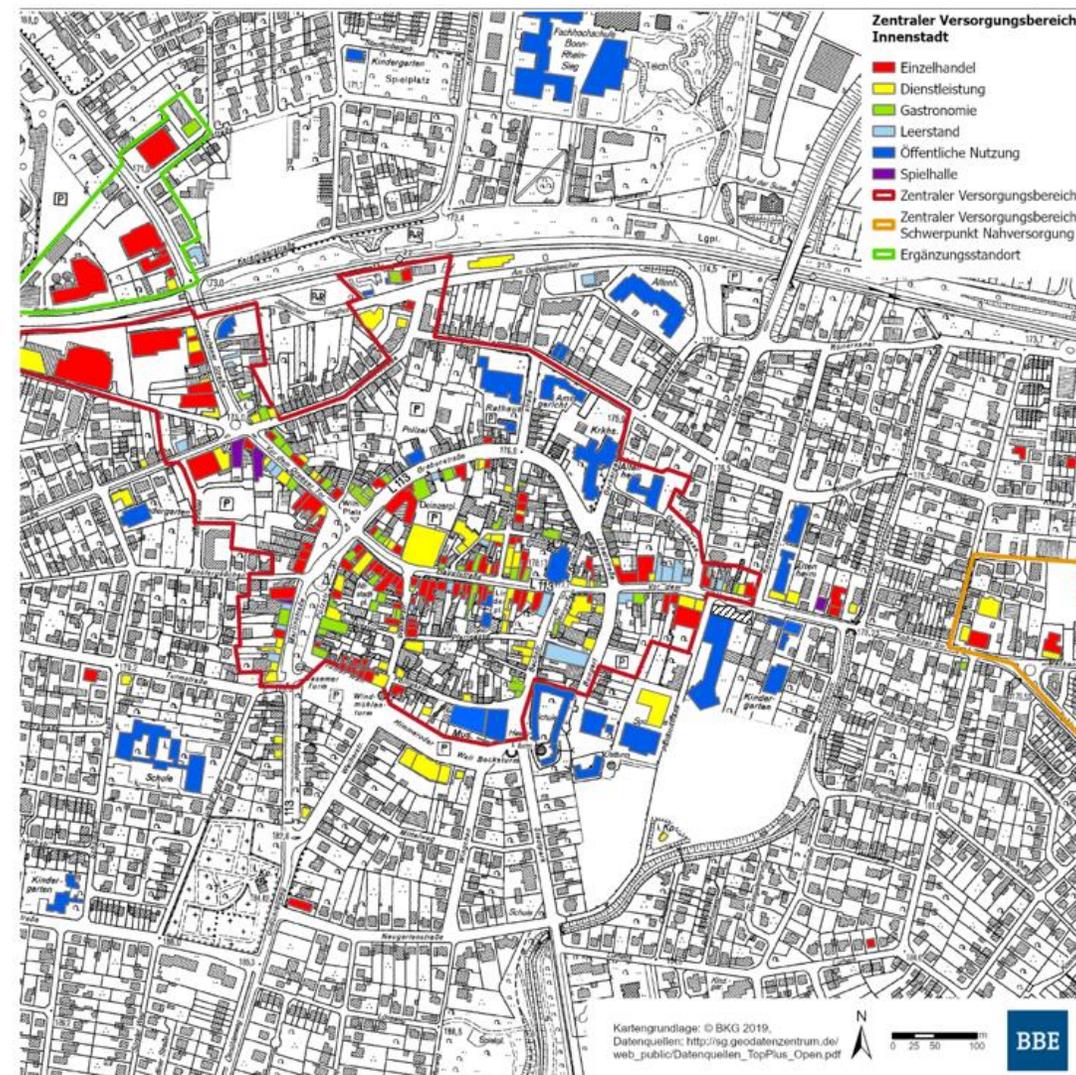
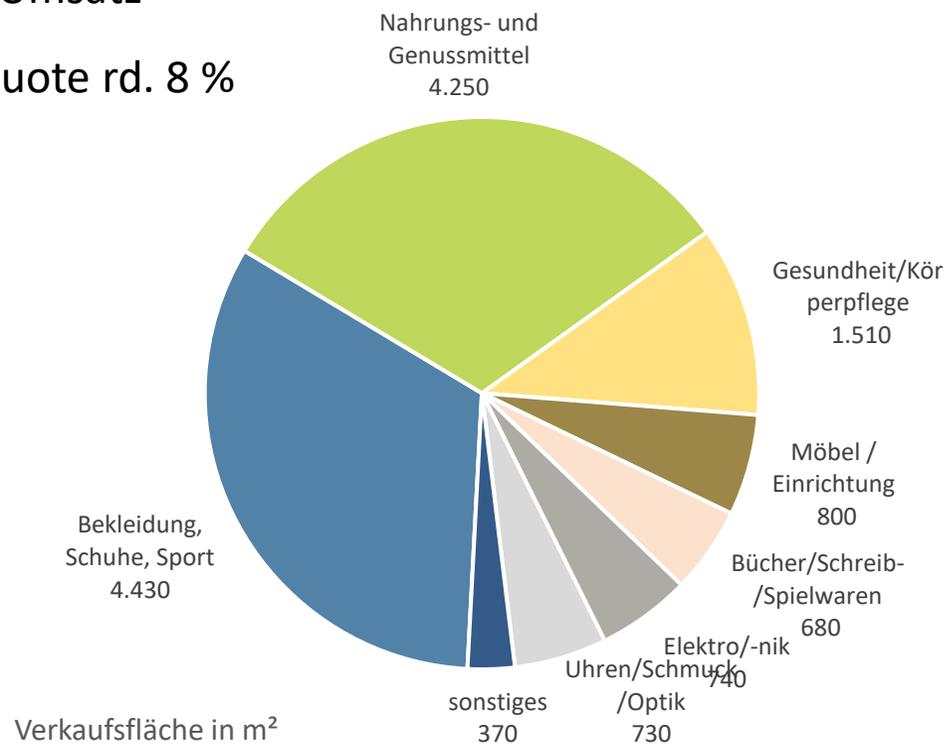
Hohe Bedeutung bei innenstadttypischen Sortimenten

- Weiterhin Zuwachsraten des Onlineeinkaufs erwartet
- real rückläufiges Kaufkraftpotenzial für den stationären Einzelhandel in der Stadt Rheinbach
- Attraktionsfaktoren im Handel:



Innenstadt Rheinbach

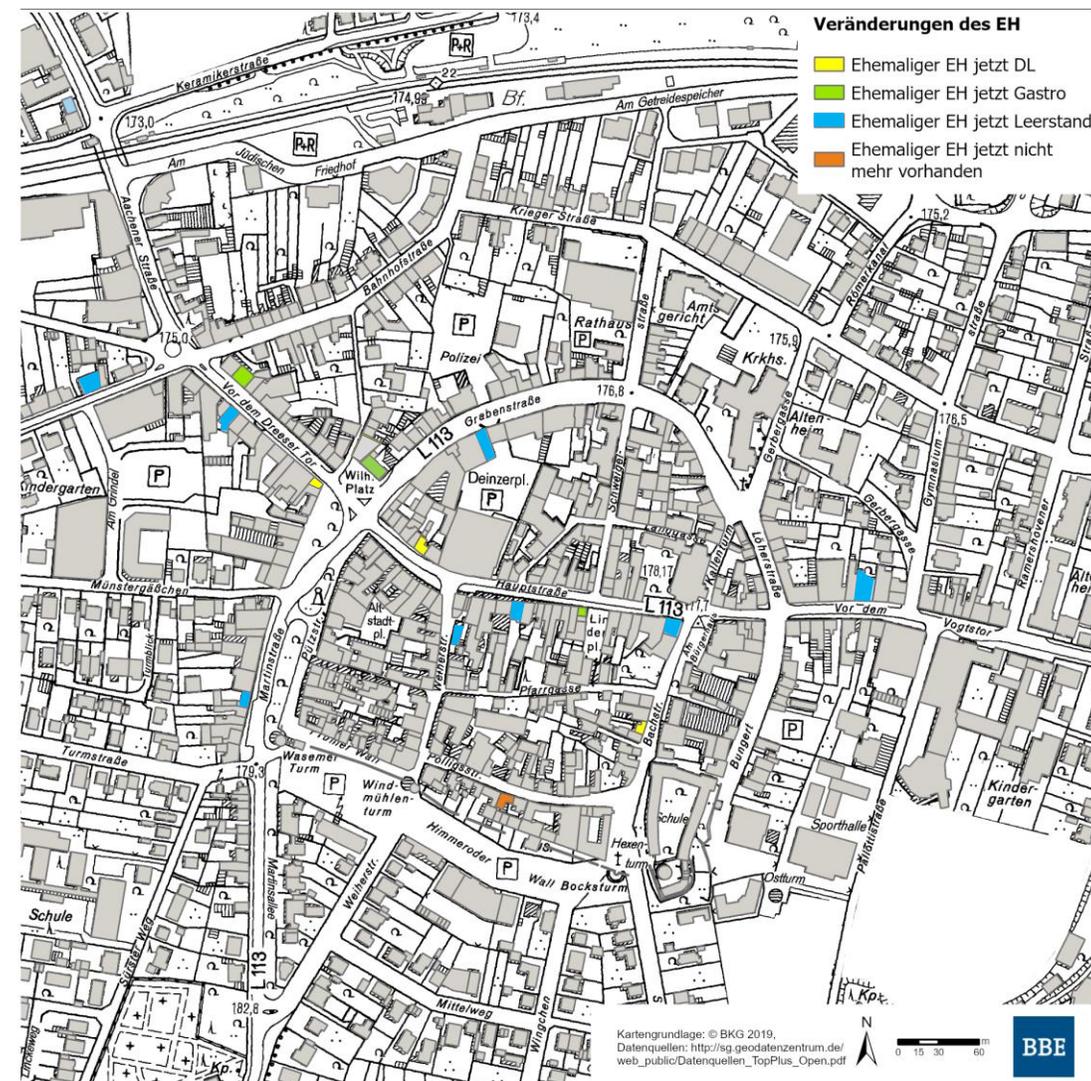
- 109 Einzelhandelsbetriebe
- 13.510 m² Verkaufsfläche
- 73,4 Mio. € Umsatz
- Leerstandsquote rd. 8 %



Innenstadtentwicklung 2019 - 2022

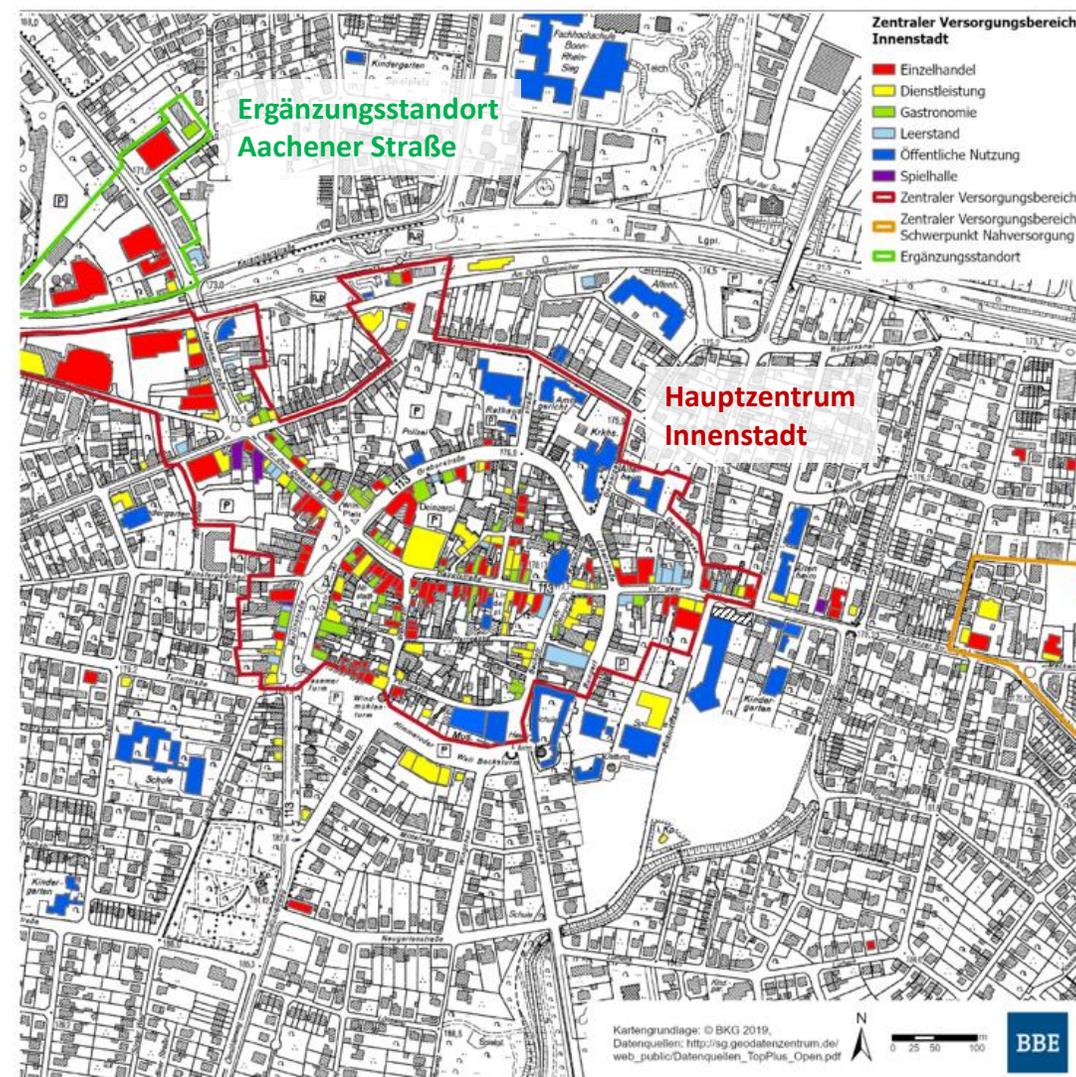
Dynamische Entwicklung

- Schließung von 13 EH-Betriebe, davon
- 7 Leerstand
- 6 Dienstleistung/Gastronomie
- Gleichzeitig:
Eröffnung von 7 neuen EH-Betrieben



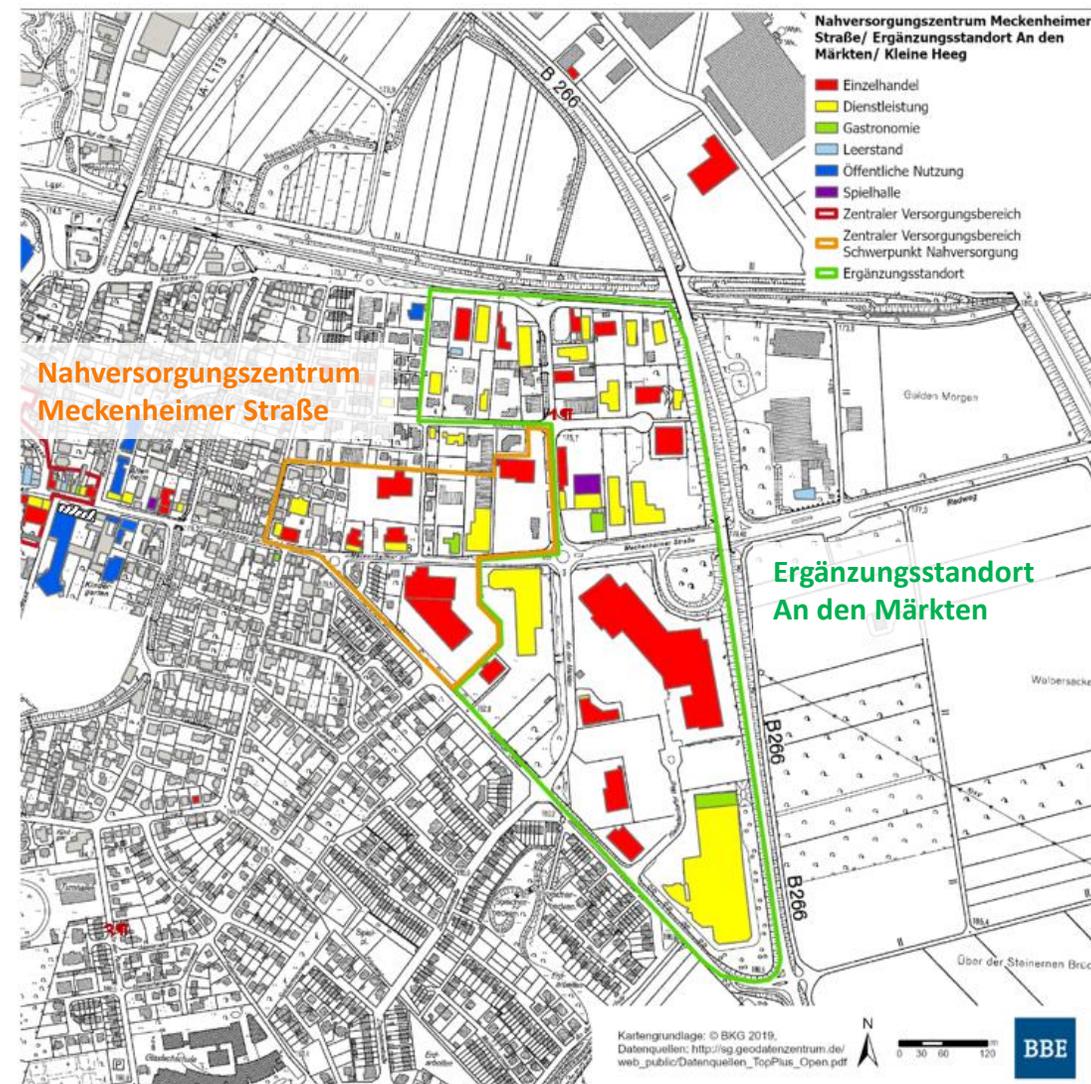
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

- **Hauptzentrum Innenstadt**
Vorrangstandort zur Entwicklung des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- Drogeriemärkte sollten grundsätzlich auf den ZVB Innenstadt beschränkt werden
- **Ergänzungsstandort Aachener Straße**
aktive Bestandssicherung der wohnungsnahen Versorgungsstrukturen (ggf. auch großflächige Nahversorgung)
- Sicherung des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels, jedoch geringe Entwicklungsflächenpotenziale



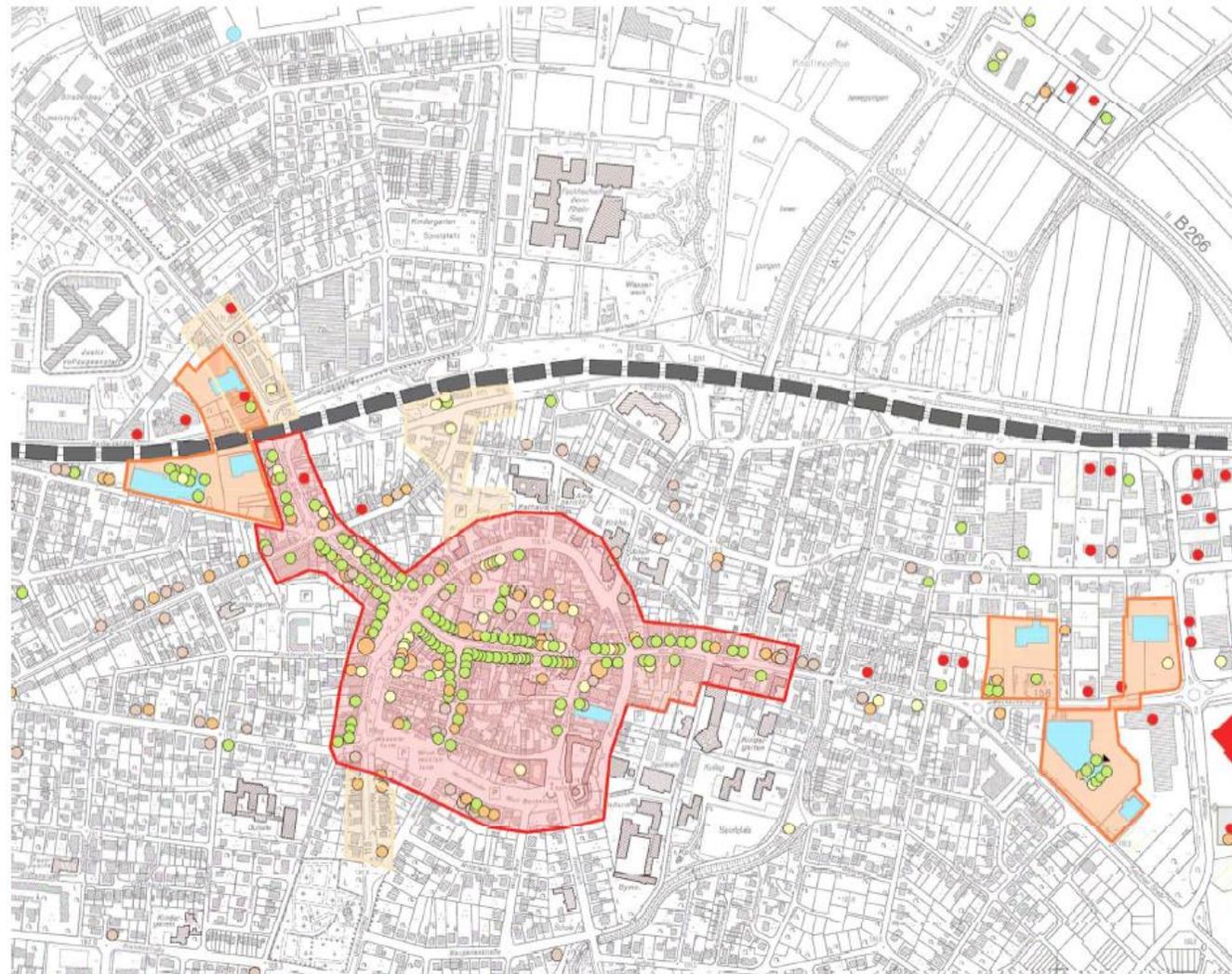
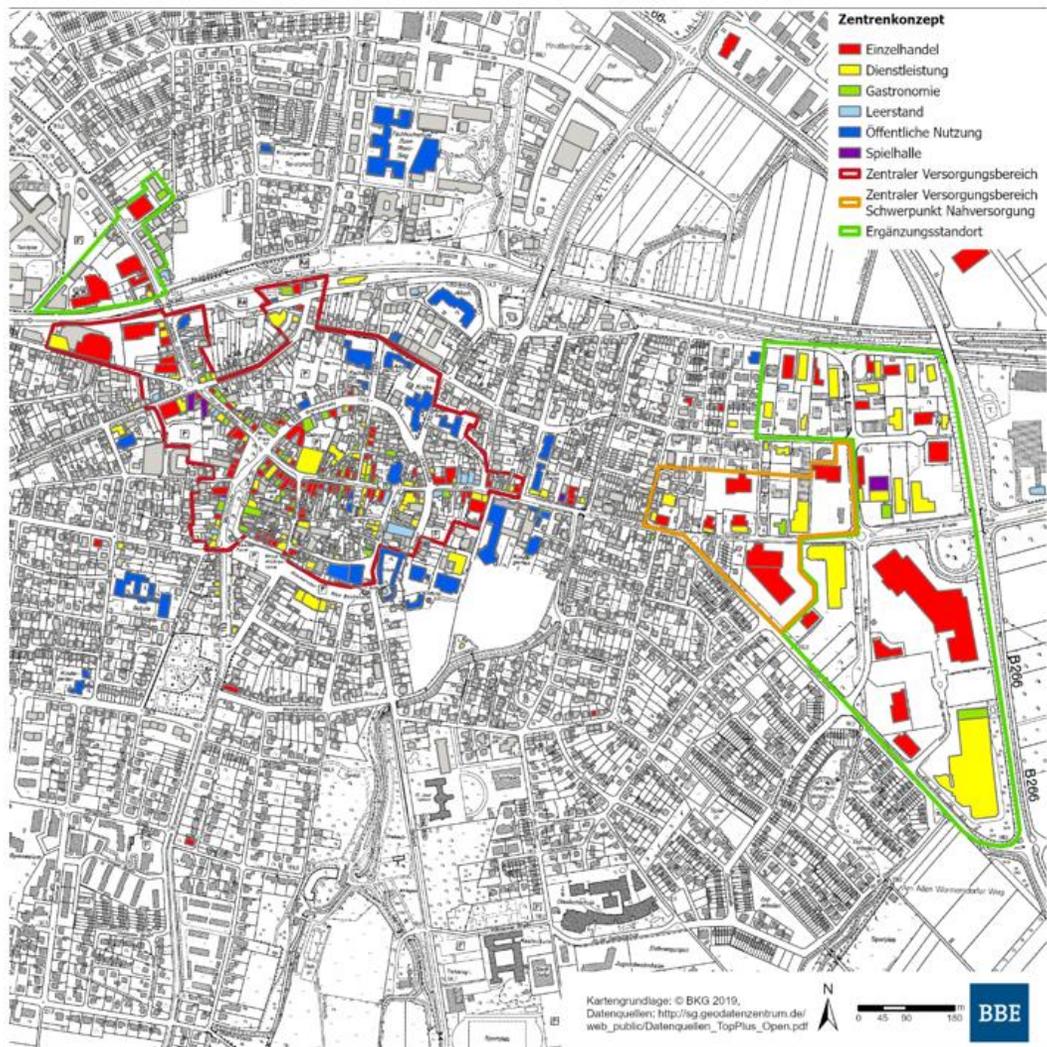
Nahversorgungszentrum Meckenheimer Straße/ Ergänzungsstandort An den Märkten

- **Nahversorgungszentrum Meckenheimer Straße**
bestandsorientierte Weiterentwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes (unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Innenstadt)
- Kein zusätzlicher großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten (jedoch nicht gleichzeitig nahversorgungsrelevanten) Kernsortimenten
- **Ergänzungsstandort An den Märkten**
Vorrangstandort für die Weiterentwicklung mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten
- Keine Einzelhandelsentwicklung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten



Zentrenkonzept – Gegenüberstellung 2023 - 2008

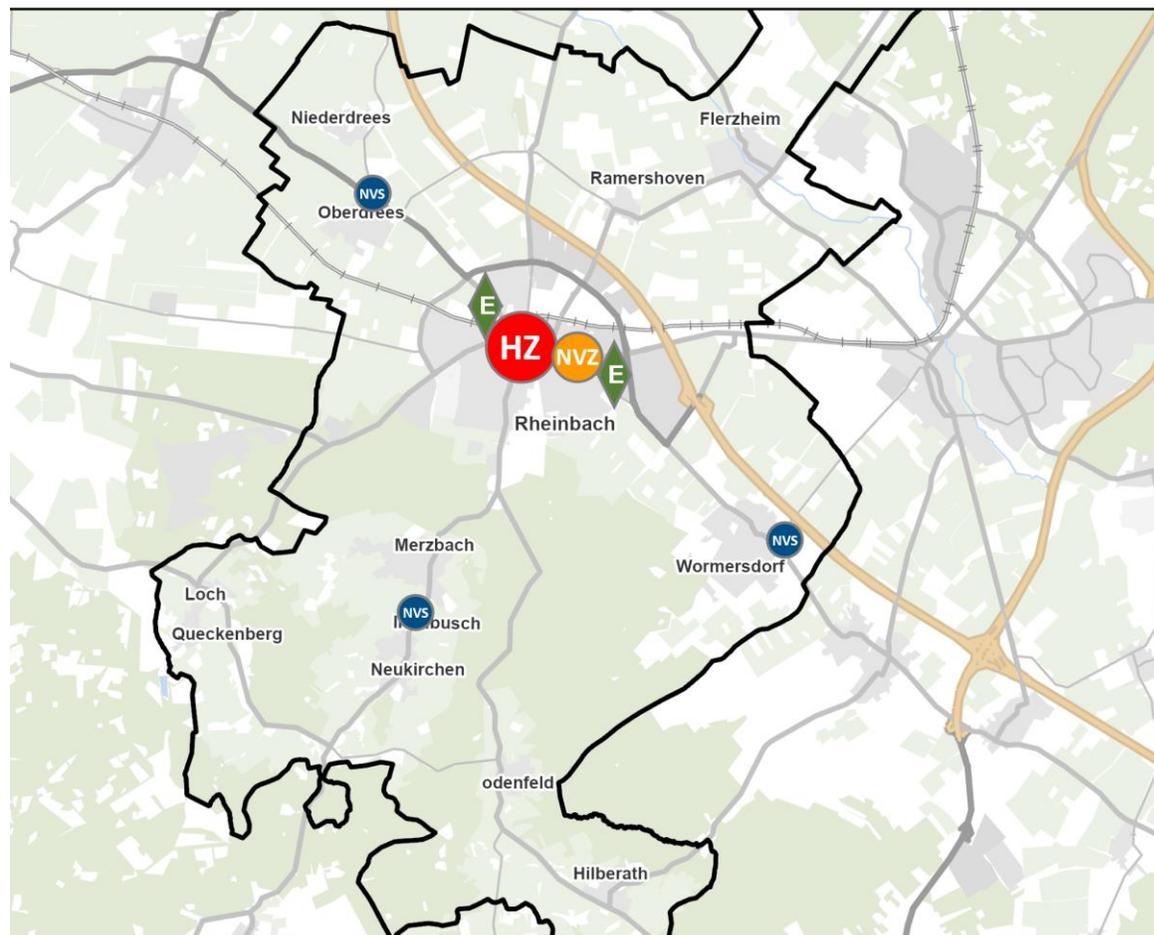
Einbeziehung Alte Molkerei in ZVB Innenstadt / Aachener Straße Ergänzungsstandort



Zentrenkonzept

Empfehlungen

- Weiterentwicklung der Innenstadt im „Zeitalter des Online-Einkaufs“
 - Innenstadt als Vorrangstandort
 - Strategie zur Optimierung von „Cross-Channel-Angeboten“
- Weiterentwicklung der Nahversorgung
 - Entwicklung in zentralen Versorgungsbereichen und von Standorten mit hohem Wohngebietsbezug (u.a. Wormersdorf, Oberdrees, Neukirchen-Merzbach)
- Konzentration des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels im östlichen Gewerbegebiet
An den Märkten



Gesamtstädtisches Zentrenkonzept

- Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
- Zentraler Versorgungsbereich Schwerpunkt Nahversorgung
- Ergänzungsstandort
- Nahversorgungsstandort (zu entwickeln)
- Stadtgrenze Rheinbach



Quelle: © OpenStreetMap contributors,
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2022

Rheinbacher Sortimentsliste

Veränderungen gegenüber der vorherigen Sortimentsliste

- Gardinen/Vorhänge (Heimtextilien) und Fahrräder: jetzt nicht-zentrenrelevant
- Apothekenwaren als zentren- und nahversorgungsrelevant

Abbildung 33: Sortimentsliste der zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Rheinbach

Definition zentrenrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente*	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
<i>Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente**)</i>			
47.1 / 47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
<i>Bekleidung, Schuhe, Sport</i>			
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel
<i>Bücher, Schreib- und Spielwaren</i>			
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
<i>Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto</i>			
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
47.63	Ton- und Bildträger		
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte)
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
Fortsetzung folgt			

Weiteres Verfahren und Umsetzung

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Rheinbach



Fachliche Abstimmung

Beteiligung der Politik
Offenlage



Ratsbeschluss

Aufstellung des neuen Einzelhandels- und
Zentrenkonzepts als „sonstige städtebauliche
Planung“ gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Fortschreibung nach rund 10 Jahren



Umsetzung

aktive Gestaltung der
Strukturen gemäß Standort-
und Zentrenkonzept

Einordnung und Bewertung
von Planvorhaben nach
fachlichen und rechtlichen
Kriterien

Anpassung bzw. Aufstellung
von Bebauungsplänen