



München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Dabringhausen (Stadt Wermelskirchen)

CIMA Beratung + Management GmbH
Goethestraße 2 50858 Köln
T 02234-92965-17
F 02234-92965-18
www.cima.de

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Bearbeitung:
Dr. Wolfgang Haensch
Matthias Hartmann

Köln, 21. Februar 2018

Nutzungs- und Urheberrechte

Der Auftraggeber kann den vorliegenden Projektbericht innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Der Bericht fällt unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Die Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches durch andere als den Auftraggeber auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH, Köln.

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| 1 Ausgangslage und Aufgabenstellung | 7 |
| 2 Methodisches Vorgehen | 8 |
| 3 Aufnahme des Planvorhabens | 9 |
| 3.1 Lage und zentralörtliche Funktion der Stadt Wermelskirchen | 9 |
| 3.2 Planstandort | 10 |
| 3.3 Planungsrechtliche Einordnung | 11 |
| 3.4 Planvorhaben | 13 |
| 4 Angebots- und Nachfrageanalyse | 15 |
| 4.1 Erwartetes Einzugsgebiet des Vorhabens | 15 |
| 4.2 Projektrelevantes Nachfragepotenzial | 16 |
| 4.3 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz im Wettbewerbsgebiet | 17 |
| 4.3.1 Überblick zur Nahversorgungssituation im Stadtgebiet Wermelskirchen | 17 |
| 4.3.2 Wettbewerbsanalyse | 19 |
| 4.4 Laufende projektrelevante Planungen in Wermelskirchen und Burscheid | 24 |
| 4.4.1 Entwicklung Loches-Platz (Innenstadt Wermelskirchen) | 24 |
| 4.4.2 Entwicklung ehemaliges Bahnhofsgelände (Ortsteil Hilgen, Stadt Burscheid) | 26 |
| 5 Ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse | 28 |
| 5.1 Methodische Vorbemerkungen | 28 |
| 5.2 Auswirkungsanalyse für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel | 29 |
| 5.2.1 Grundvariante: Realisierung des Projektes Loches-Platz und Ansiedlung eines Vollsortimenters in Dabringhausen | 30 |
| 5.2.2 Alternativbetrachtung 01: Alleinige Realisierung des Planvorhabens in Dabringhausen | 32 |
| 5.2.3 Alternativbetrachtung 02: Realisierung des Planvorhabens in Dabringhausen in Kombination mit dem Projekt ehemaliger Bahnhof Hilgen (Stadt Burscheid) | 34 |
| 5.2.4 Alternativbetrachtung 03: Realisierung des Planvorhabens in Dabringhausen in Kombination mit dem Projekt ehemaliger Bahnhof Hilgen (Stadt Burscheid) und Loches-Platz (Stadt Wermelskirchen) | 35 |
| 5.2.5 Fazit der durchgeführten Auswirkungsanalysen | 37 |
| 5.3 Städtebauliche Bewertung des Vorhabens | 39 |
| 5.3.1 Beitrag des Vorhabens zur Stabilisierung bzw. zum Ausbau der Nahversorgung | 40 |
| 5.3.2 Beitrag des Vorhabens zur städtebaulichen Gesamtentwicklung des Ortsteils Dabringhausen | 40 |
| 5.3.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die gewachsenen Zentren (Zentralen Versorgungsbereiche) innerhalb der Stadt Wermelskirchen bzw. der Nachbargemeinden | 41 |
| 5.4 Mögliche Chronologien der verschiedenen Projektrealisierungen und ihre Konsequenzen | 42 |

| | |
|---|-----------|
| 6 Stadt- und Regionalverträglichkeit des Planvorhabens | 44 |
| 6.1 Übereinstimmung mit den Aussagen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wermelskirchen | 44 |
| 6.2 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung | 45 |
| 7 Abschließende Bewertung | 52 |

Abbildungen

| | |
|--|----|
| Abb. 1: Räumliche Gliederung des Stadtgebietes Wermelskirchen | 9 |
| Abb. 2: Lage des Plangrundstücks im Ortsteil Dabringhausen und Einzelhandelsentwicklungsbereich Dabringhausen | 10 |
| Abb. 3: Luftbild mit Planstandort | 11 |
| Abb. 4: Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Köln (Ausschnitt) mit Planstandort | 12 |
| Abb. 5: Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen mit Planstandort | 12 |
| Abb. 6: Verkaufsflächen des Planvorhabens | 13 |
| Abb. 7: Verkaufsfläche und Umsatz nach Sortimenten (inkl. Mall-Fläche) | 13 |
| Abb. 8: Nach Teilräumen differenziertes projektrelevantes Kaufkraftpotenzial | 16 |
| Abb. 9: NuG-Verkaufsflächenbestand Stadt Wermelskirchen 2014 – 2016 – 2016 (einschl. Projekt Loches-Platz) | 17 |
| Abb. 10: NuG-Umsatz Stadt Wermelskirchen 2014 – 2016 – 2016 (einschl. Projekt Loches-Platz) | 18 |
| Abb. 11: Wettbewerbssituation für das Planvorhaben | 19 |
| Abb. 12: Verkaufsfläche und Umsatz im Hauptzentrum Innenstadt | 20 |
| Abb. 13: Wermelskirchen, Hauptzentrum Innenstadt | 20 |
| Abb. 14: Verkaufsfläche und Umsatz in der übrigen Stadt Wermelskirchen | 21 |
| Abb. 15: Wermelskirchen, übriges Stadtgebiet | 21 |
| Abb. 16: Verkaufsfläche und Umsatz im Hauptzentrum Innenstadt | 22 |
| Abb. 17: Burscheid, Hauptzentrum Innenstadt | 22 |
| Abb. 18: Burscheid, Nebenzentrum Hilgen | 23 |
| Abb. 19: Verkaufsfläche und Umsatz im übrigen Stadtgebiet Burscheid | 23 |
| Abb. 20: Burscheid, übriges Stadtgebiet | 23 |
| Abb. 21: Verkaufsflächen des Planvorhabens | 24 |
| Abb. 22: Verkaufsfläche und Umsatz nach Sortimenten | 24 |
| Abb. 23: Präferierter Entwurf zur Entwicklung des Loches-Platzes (Innenstadt Wermelskirchen) | 25 |
| Abb. 24: Verkaufsflächen des Planvorhabens ehemaliger Bahnhof Hilgen | 26 |
| Abb. 25: Verkaufsfläche und Umsatz nach Sortimenten für das Planvorhaben ehem. Bahnhof Hilgen | 26 |
| Abb. 26: Auswirkungsanalyse für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Grundvariante: Planvorhaben + Projekt Loches-Platz) | 30 |
| Abb. 27: Marktabschöpfungsquote Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Grundvariante: Planvorhaben + Projekt Loches-Platz) | 32 |
| Abb. 28: Auswirkungsanalyse für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Alternativbetrachtung 01: Alleinige Realisierung des Vorhabens in Dabringhausen) | 33 |
| Abb. 29: Marktabschöpfungsquote Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Alternativbetrachtung 01): Alleinige Realisierung des Vorhabens in Dabringhausen) | 33 |

| | |
|--|----|
| Abb. 30: Auswirkungsanalyse für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Alternativbetrachtung 02: Planvorhabens in Dabringhausen in Kombination mit dem Projekt ehemaliger Bahnhof Hilgen) | 34 |
| Abb. 31: Marktaberschöpfungsquote Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Alternativbetrachtung 02: Planvorhabens in Dabringhausen in Kombination mit dem Projekt ehemaliger Bahnhof Hilgen) | 35 |
| Abb. 32: Auswirkungsanalyse für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Alternativbetrachtung 03: Planvorhabens in Dabringhausen in Kombination mit dem Projekt ehemaliger Bahnhof Hilgen und der Entwicklung Loches-Platz) | 36 |
| Abb. 33: Marktaberschöpfungsquote Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Alternativbetrachtung 03: Planvorhabens in Dabringhausen in Kombination mit dem Projekt ehemaliger Bahnhof Hilgen mit dem Projekt ehemaliger Bahnhof Hilgen und der Entwicklung Loches-Platz) | 37 |
| Abb. 34: Entwicklung NuG-Verkaufsflächenbestand Stadt Wermelskirchen 2014 – 2016 – Nach Realisierung Vollsortimenter Dabringhausen | 38 |
| Abb. 35: NuG-Umsatz Stadt Wermelskirchen 2014 – 2016 – Nach Realisierung der untersuchten Varianten | 39 |
| Abb. 36: Einwohnerdichte und Kaufkraftpotenzial im Umfeld des Vorhabens | 47 |
| Abb. 37: Statistische Bezirke der Stadt Wermelskirchen | 48 |
| Abb. 38: Topographie des Raumes | 49 |

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Anlass für die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung sind aktuelle Planungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.550 m² (1.400 m² Vollsortimenter, 150 m² VKF für die geplante Mall und Shopzone) im Wermelskirchener Ortsteil Dabringhausen im Kreuzungsbereich der Altenberger Straße (L 101) und der Hilgener Straße (K 18). Da es sich um ein Vorhaben des großflächigen Einzelhandels handelt, ist für das erforderliche Planverfahren durch ein entsprechendes Gutachten die Stadt- und Regionalverträglichkeit des Vorhabens nachzuweisen.

Die Stadt Wermelskirchen mit ihren insgesamt rd. 34.500 Einwohnern ist polyzentrisch strukturiert, wobei sich der Bevölkerungsschwerpunkt mit den Stadtteilen Löh und Tente im Westen sowie der Kernstadt Wermelskirchen im Osten entlang der Bundesstraße B 51 ausgebildet hat. Südlich dieses Siedlungsbandes ist die Stadt Wermelskirchen eher ländlich strukturiert, die Ortsteile Dabringhausen und Dhünn weisen einen dörflichen Charakter auf.

In der 2014 vorgelegten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wermelskirchen¹ wird die Innenstadt als Hauptzentrum definiert. Weitere Zentren im Sinne einer Zentrenhierarchie wurden nicht festgelegt. Für die Stadtteile Dabringhausen und Dhünn wurden unterhalb der Zentralen Versorgungsbereiche sogenannte Einzelhandelsentwicklungsbereiche definiert. Es wird damit das planerische Ziel verfolgt, die noch vorhandenen Einzelhandelsangebote in den Ortskernlagen zu erhalten.

Der Einzelhandelsentwicklungsbereich Dabringhausen besteht derzeit aus einem kleinflächigen EDEKA-Supermarkt sowie einem ebenfalls unterhalb der Großflächigkeit liegenden ALDI Lebensmitteldiscounter, ergänzt durch kleinteilige Einzelhandelsangebote.

Mit dem vorliegenden Verträglichkeitsgutachten sollen folgende Fragestellungen behandelt werden:

- Wie stellt sich die Angebots- und Nachfragesituation in der Stadt Wermelskirchen bzw. speziell im Stadtteil Dabringhausen dar?
- Welche Bedeutung hat der Stadtteil Dabringhausen als Versorgungsstandort heute und welche Entwicklungsperspektiven sind vorhanden?
- Von welchem Umsatz und welchem Einzugsgebiet des Vorhabens ist auszugehen?
- Welche Veränderungen der Kaufkraftströme sind durch das Vorhaben zu erwarten, insbesondere welche Umsatzverluste sind für die projektrelevanten Anbieter in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Wermelskirchen bzw. der benachbarten Kommunen zu erwarten?
- Welche städtebaulichen Auswirkungen sind für die ausgewiesenen Zentren und die übrige wohnungsnahe Versorgung zu erwarten?
- Steht das Vorhaben im Einklang mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept?
- Ist eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gegeben?
- Welche abschließenden Empfehlungen zum weiteren Vorgehen können gegeben werden?

Die Untersuchung wurde im Zeitraum Juni 2016 – September 2017 durchgeführt. Die vorliegende Fassung vom Februar 2018 berücksichtigt die nach der Vorlage des Berichts durchgeführten Gespräche mit der Stadt Wermelskirchen und der Bezirksregierung Köln.

¹ CIMA Beratung + Management GmbH (2014): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wermelskirchen unter besonderer Berücksichtigung der Nahversorgung. Köln.

2 Methodisches Vorgehen

Um ein detailliertes Gesamtbild des projektrelevanten Einzelhandels in der Stadt Wermelskirchen zu erhalten und fundierte Aussagen ableiten zu können, wurden für die Untersuchung der Stadt- und Regionalverträglichkeit folgende Projektschritte durchgeführt:

- Auswertung der zur Verfügung gestellten Planunterlagen zu dem Vorhaben
- Aufnahme und planungsrechtliche Bewertung des vorgesehenen Standortes
- Durchführung einer Wettbewerbsanalyse im erwarteten Einzugsgebiet des Vorhabens und in den angrenzenden Bereichen. Die cima definiert hierzu ein Untersuchungsgebiet, das über das erwartete Einzugsgebiet des Vorhabens hinausgeht und auch die Mitbewerber einbezieht, die in das erwartete Einzugsgebiet ausstrahlen.

Für die Analyse der Ist-Situation wurde im September 2016 eine Vollerhebung der projektrelevanten Einzelhandelsunternehmen (Anbieter der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) im Zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Wermelskirchen durchgeführt. Hierbei wurden die Verkaufsflächen aller Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe nach Warengruppen differenziert aufgenommen und eine Umsatzschätzung durchgeführt. Außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches wurden alle projektrelevanten Anbieter mit einer Verkaufsfläche ab 400 m² aufgenommen.

Zur Beurteilung des Planvorhabens wurden ferner die in das Stadtgebiet ausstrahlenden, projektrelevanten Anbieter in der Nachbarstadt Burscheid aufgenommen. Innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche fand eine Vollerhebung, außerhalb eine Aufnahme aller Anbieter mit einer Verkaufsfläche ab 400 m² statt.

- Ermittlung des Kaufkraftpotenzials im Untersuchungsgebiet auf der Grundlage aktueller Bevölkerungszahlen, ortsspezifischer Kaufkraftkennziffern und bundesweiter Verbrauchsausgaben.
- Überprüfung der Ziele und Empfehlungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes.
- Ermittlung der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens: Erwarteter Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der Konkurrenzsituation und vertriebsformenspezifischer Leistungskennziffern, Ermittlung der mit dem Projekt verbundenen Umsatzveränderungen bzw. Verlagerungseffekte im Einzugsgebiet, Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren und die wohnungsnahe Versorgung.
- Gutachterliche Bewertung der Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.
- Gutachterliche Bewertung der Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung, insbesondere mit dem Landesentwicklungsplan NRW.
- Abschließende gutachterliche Stellungnahme und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen.

3 Aufnahme des Planvorhabens

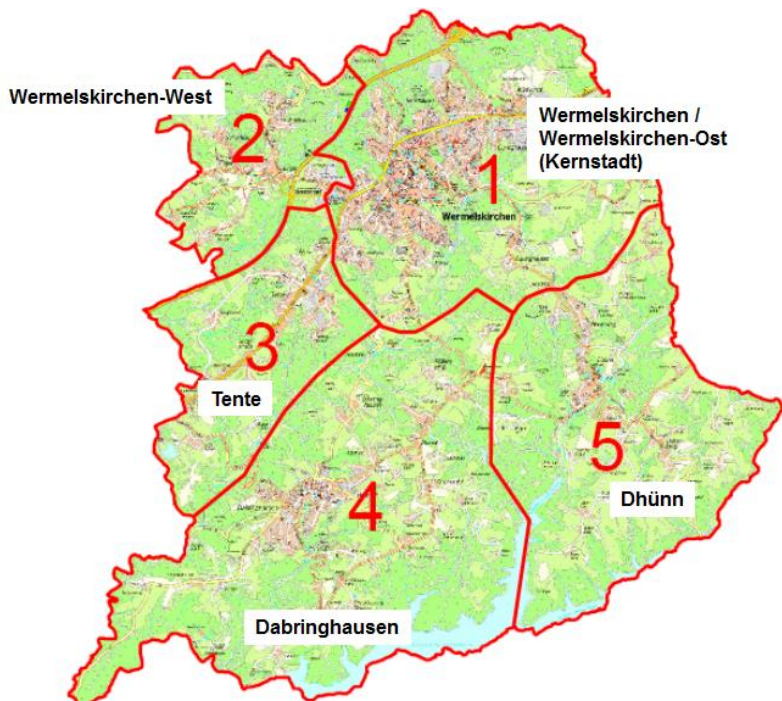
3.1 Lage und zentralörtliche Funktion der Stadt Wermelskirchen

Die Stadt Wermelskirchen mit ihren 34.504 Einwohnern² gehört administrativ zum Rheinisch-Bergischen Kreis und ist dem Regierungsbezirk Köln zugeordnet. Die nordrhein-westfälische Landesplanung hat der Stadt die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Umgeben wird die Stadt von den Städten Burscheid (rd. 18.300 Einwohner), Hückeswagen (rd. 15.300 Einwohner), Remscheid (rd. 109.500 Einwohner), Solingen (rd. 158.700 Einwohner) und Wipperfürth (rd. 21.500 Einwohner) sowie den Gemeinden Kürten (rd. 19.900 Einwohner) und Odenthal (rd. 15.100 Einwohner).² Dabei sind die Städte Remscheid, Solingen und Wipperfürth von der Landesplanung als Mittelzentren eingestuft worden; die Städte Burscheid und Hückeswagen sowie die Gemeinden Kürten und Odenthal haben die Funktion von Grundzentren.

Räumlich lässt sich das Stadtgebiet in fünf Teilräume (Stadtbezirke) gliedern, darunter der südliche Bereich Dabringhausen u.a. mit den Ortslagen Dabringhausen, Stumpf, Grunewald, Lüdorf, Ketzberg und Forthausen. Nach Angaben der Stadt Wermelskirchen umfasst dieser Standortbereich insgesamt 6.100 Einwohner (Stand: 31.12.2015).

Abb. 1: Räumliche Gliederung des Stadtgebietes Wermelskirchen



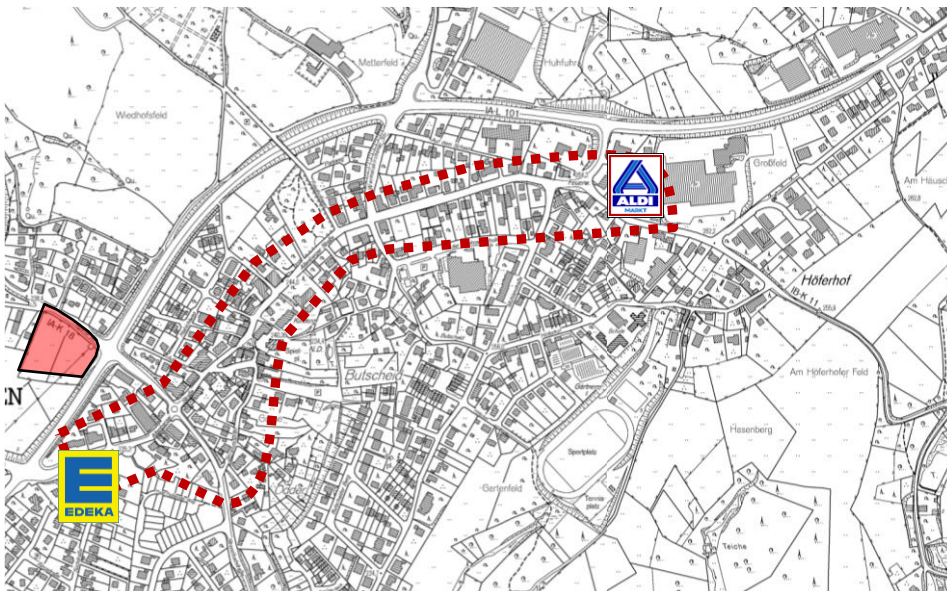
Quelle: cima (2014); Grundlage: Digitaler Stadtplan © Geobasisdaten Vermessungs- und Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreis, Bergisch-Gladbach (2008)

² Quelle: IT.NRW (Stand: 31.12.2015).

3.2 Planstandort

Der Planstandort befindet sich im Ortsteil Dabringhausen im Kreuzungsbereich der Altenberger Straße (L 101) und der Hilgener Straße (K 18). Durch die Altenberger Straße wird das Grundstück von dem im Einzelhandelskonzept Wermelskirchen (2014) räumlich abgegrenzten Einzelhandelsentwicklungsbereich Dabringhausen getrennt (Abb. 2). Innerhalb dieses Bereichs befindet sich ein Streubesatz von fast ausschließlich nahversorgungsrelevanten Anbietern, darunter u. a. ein nahe dem Plangrundstück gelegener kleinflächiger EDEKA-Supermarkt sowie ein am östlichen Ende ansässiger, ebenfalls kleinflächiger ALDI-Discountmarkt.

Abb. 2: Lage des Plangrundstücks im Ortsteil Dabringhausen und Einzelhandelsentwicklungsbereich Dabringhausen



Quelle: cima (2013), verändert; Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte DGK 5 (Grundriss) © Geobasisdaten, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer Kreis, 2014

Das Plangrundstück wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Abb. 3). Sowohl im Westen als auch im Norden grenzen unmittelbar an den Planstandort Wohnsiedlungen, auch im Osten setzt sich nur durch die Altenberger Straße getrennt eine Wohnbebauung fort. Im Süden befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Durch die ca. 100 Meter entfernte Haltestelle Dabringhausen-Mitte ist das Plangrundstück fußläufig an das Öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden.

Somit kann dem Standort eine für die weitere planungsrechtliche Einordnung relevante städtebaulich integrierte Lage bescheinigt werden.

Abb. 3: Luftbild mit Planstandort



Quelle: Bezirksregierung Köln (2016)

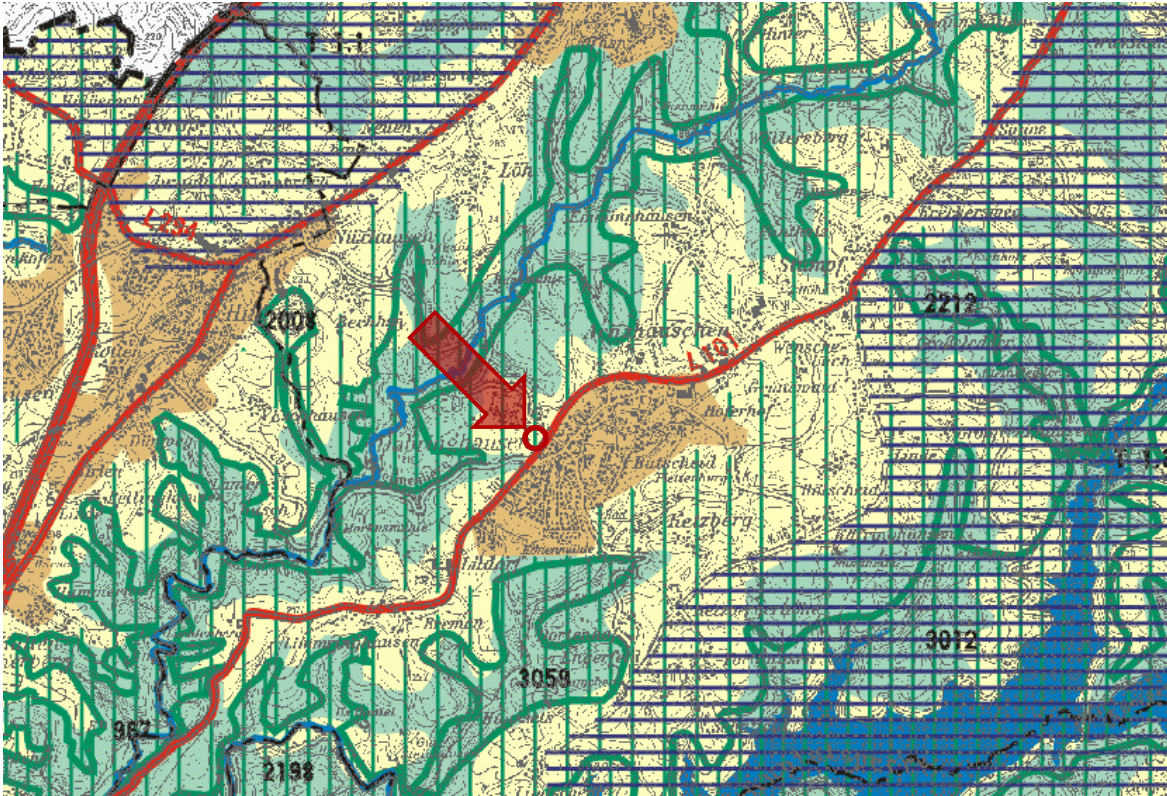
3.3 Planungsrechtliche Einordnung

Im Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Köln ist der Planstandort als **Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich** mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt; der Flächennutzungsplan enthält eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.

Für den Standortbereich liegt **kein rechtskräftiger Bebauungsplan** vor.

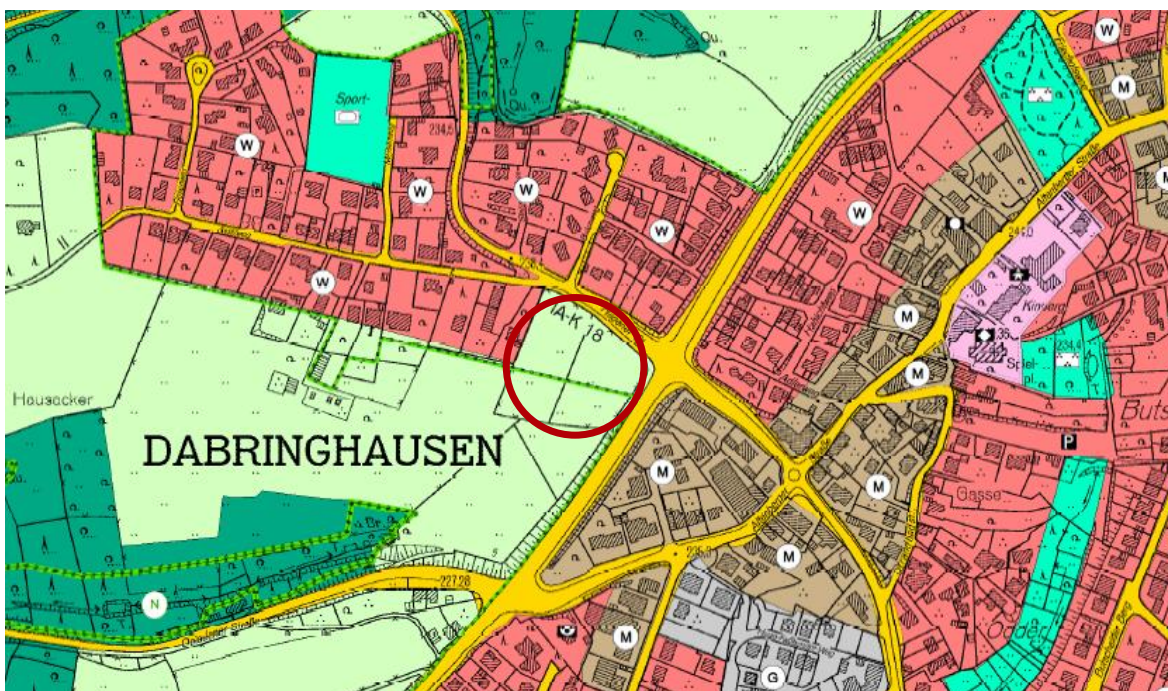
Da es sich bei dem Planvorhaben um eine großflächige Einzelhandelsansiedlung handelt, ist bereits an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass im Rahmen eines Bauleitverfahrens ggfs. auch eine Änderung des Regionalplans erforderlich sein wird. Nach dem Landesentwicklungsplan NRW sind Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel nur innerhalb von Allgemeinen Siedlungsbereichen zulässig.

Abb. 4: Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Köln (Ausschnitt mit Planstandort



Quelle: Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Köln (2001)

Abb. 5: Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen mit Planstandort



Quelle: Stadt Wermelskirchen (2013); Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte DGK 5 (Grundriss) © Geobasisdaten, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer Kreis, 2014

3.4 Planvorhaben

Nach derzeitigem Stand ist am Planstandort die Etablierung eines Lebensmittelvollsortimenters der Firma EDEKA mit rd. 1.400 m² Verkaufsfläche (VKF) vorgesehen; die vorgesehene Mall und die marktüblichen Shops umfassen 150 m² VKF. Es ist davon auszugehen, dass der bestehende EDEKA Supermarkt (rd. 450 m² VKF) in der Südstraße in diesem Zusammenhang aufgegeben wird.

Ausgehend von marktüblichen Kenndaten wird unter Berücksichtigung der standortspezifischen Rahmenbedingungen davon ausgegangen, dass bei dem Lebensmittelvollsortimenter auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel 1.190 m² VKF bzw. 85 % der Gesamtverkaufsfläche entfallen. Unter den Randsortimenten entfällt der größte Flächenanteil auf das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren (max. ca. 100 m² VKF).

Abb. 6: Verkaufsflächen des Planvorhabens

| | NuG- Verkaufsfläche (in m ²) | übrige Sortimente (in m ²) | Summe Verkaufsfläche (in m ²) |
|-----------------------------|--|--|---|
| Lebensmittelvollsortimenter | 1.190 | 210 | 1.400 |
| Shops in der Mall | 30 | 40 | 70 |
| Mall | 60 | 20 | 80 |
| SUMME | 1.280 | 270 | 1.550 |

Quelle: cima (2018)

Abb. 7: Verkaufsfläche und Umsatz nach Sortimenten (inkl. Mall-Fläche)

| | Verkaufsfläche (in m ²) | Umsatz (in Mio. €) |
|----------------------------|--|-----------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel | 1.280 | 5,8 |
| übrige Sortimente | 270 | 1,2 |
| SUMME | 1.550 | 7,1* |

* Abweichungen in den Summenangaben gegenüber den Einzelwerten beruhen auf Rundungsdifferenzen.

Quelle: cima (2018)

Planungsrechtlich ist bei der Ermittlung der Verkaufsfläche die vorgesehene Mall anteilig den vorgesehenen Ladeneinheiten zuzurechnen. Eine konkrete räumliche Planung oder ein Belegungskonzept für die Shopzone liegt derzeit noch nicht vor. Marktüblich sind 2 – 3 Shops mit jeweils 20 – 30 m² Verkaufsfläche, darunter ein Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (in der Regel Backshop). Für die nachfolgende Verträglichkeitsuntersuchung geht die cima davon aus, dass dem Lebensmittelvollsortimenter anteilig rd. 60 m² VKF der Mall zuzuordnen ist und von den Shops eine Einheit mit einer Einzelhandelsnutzung in Form eines Backshops oder eines anderen Anbieters von Nahrungs- und Genussmittel belegt wird. Die Gesamtverkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel erhöht sich damit auf 1.280 m² VKF, die der übrigen Sortimente auf 270 m² VKF.

Im Rückgriff auf branchenübliche Leistungskennziffern geht die cima davon aus, dass das Planvorhaben einen Gesamtumsatz von 7,1 Mio. € erwirtschaften wird. Dabei werden für die einzelnen Sortimente die in Abb. 7 aufgeführten Umsätze erwartet; Grundlage ist eine erwartete Flächenleistung von 4.500 €/ m² für den Lebensmittelvollsortimenter; für den Backshop geht die cima von einem Jahresumsatz von 0,2 Mio. € aus.³ Die erwarteten Flä-

³ Nach Angaben der Statista GmbH (www.statista.de) liegt die Flächenleistungen der EDEKA-Vollsortimenter (EDEKA aktiv/ E-neukauf) bei 4.440 €/ m² (Stand: 2016); die Flächenleistung wird auch im Hahn-Report

chenleistungen orientieren sich dabei an den publizierten Unternehmensdaten für Lebensmittelvollsortimenter. Auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen 5,8 Mio. €. Mit max. ca. 0,5 Mio. € entfällt unter den Randsortimenten der größte Anteil auf die Warengruppe Drogerie- und Parfümerieartikel. Vor dem Hintergrund des Gesamtumsatzes des Wermelskirchener Einzelhandels in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege von 17,6 Mio. € (cima 2014) ist es aus gutachterlicher Sicht im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nicht erforderlich für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren oder ein anderes Randsortiment eine vertiefende Auswirkungsanalyse durchzuführen. Die cima geht von einer Stadt- und Regionalverträglichkeit dieser Randsortimente aus; wesentliche negative Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung sind nicht zu erwarten.

2016/ 2017 bestätigt. (HAHN-GRUPPE (2017): Retail Real Estate Report Germany 2017/ 2018. Bergisch-Gladbach). Mit dem gewählten Ansatz wird ein Worst-Case-Szenario gewählt, da aufgrund der standortspezifischen Rahmenbedingungen nicht von einer überdurchschnittlichen Flächenleistung auszugehen ist.

4 Angebots- und Nachfrageanalyse

4.1 Erwartetes Einzugsgebiet des Vorhabens

Das erwartete Einzugsgebiet des Vorhabens ergibt sich zum einen aus der Siedlungsstruktur des Raumes und den zu überwindenden Distanzen zum Einkaufen; zum anderen sind die branchenspezifische regionale Wettbewerbssituation und die marktüblichen Einzugsgebiete vergleichbarer Anbieter zu beachten.

Das Planvorhaben umfasst einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Shopzone und einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.550 m². Vergleichbare Märkte finden sich sowohl in Wermelskirchen als auch in Burscheid, so dass für die jeweils ansässige Bevölkerung im Nahbereich keine direkte Notwendigkeit besteht, zukünftig den Planstandort aufzusuchen.

Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass der Planstandort sowohl aufgrund der Verkehrerschließung bzw. der räumlichen Distanzen als auch aufgrund der übrigen Einkaufs-, Arbeits- oder Freizeitgewohnheiten für die Bevölkerung aus dem in Kap. 3.1 abgegrenzten Standortbereich Dabringhausen (Stadtbezirk Dabringhausen) eine sehr hohe Attraktivität hat. Bereits die Bewohner aus den direkt angrenzenden östlichen Bezirken (Stadtbezirk Dhünn (= Zone II)) werden den Markt aufgrund der räumlichen Distanz deutlich geringer frequentieren. Unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten, der Siedlungsstruktur, der Verkehrerschließung und der Wettbewerbssituation geht die cima davon aus, dass der Markt aus den übrigen Wermelskirchener Ortsteilen nur in einem sehr geringen Umfang aufgesucht wird; ebenso ist die Anziehungskraft des Marktes für die östlich der BAB 1 unmittelbar in Richtung Dabringhausen wohnende Burscheider Bevölkerung einzustufen.

Die cima geht daher von einem Einzugsgebiet des Vorhabens aus, das

- ein **engeres Einzugsgebiet (Zone I)** umfasst, welches mit dem **Stadtbezirk Dabringhausen** identisch ist (6.100 Einwohner⁴), und
- ein **weiteres Einzugsgebiet (Zone II)** einschließt, das sich auf den **östlich angrenzenden Stadtbezirk Dhünn (2.790 Einwohner⁴)** beschränkt.

Hierbei ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass für das Vorhaben eine intensive Marktabschöpfung und damit eine Marktführerschaft als Anbieter von Waren des täglichen Bedarfs allein für die Zone I zu erwarten ist.

Für die Wettbewerbsanalyse hat die cima über die beiden definierten Zonen hinaus die projektrelevanten Anbieter in dem übrigen Stadtgebiet von Wermelskirchen und in Burscheid erhoben. Damit schließt die Aufnahme auch die Anbieter ein, die in das engere und weitere Einzugsgebiet des Vorhabens ausstrahlen. Gleichzeitig können auf diesem Wege auch die Auswirkungen auf Zentren in der Nachbarstadt Burscheid aufgezeigt werden.

⁴ Quelle: Stadt Wermelskirchen, Stand: 31.12.2015, nur Hauptwohnsitz

4.2 Projektrelevantes Nachfragepotenzial

Die Berechnung des Nachfragepotenzials in Wermelskirchen bzw. in dem abgegrenzten Einzugsgebiet (Zone I und II) erfolgt auf Basis der Einwohnerzahlen⁵ von IT.NRW bzw. der Stadt Wermelskirchen sowie den spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern von Wermelskirchen und Burscheid⁶.

Es wird ein bundesweiter Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 5.828 €⁷ für das Jahr 2016 zugrunde gelegt (Bund), der an das Niveau der Gemeinde mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst wurde. Auf die projektrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen davon mit 2.140 €/ Ew. (Bund) der mit Abstand größte Anteil der Verbrauchsausgaben (38 %). Für die Stadt Wermelskirchen ist nach Angaben von MB Research eine Kaufkraftkennziffer von 105,3, für die Nachbarstadt Burscheid eine Kennziffer von 104,8 zugrunde zu legen. Das Nachfragepotenzial für die einzelnen betrachteten Teilräume ist aus Abb. 8 zu entnehmen.

Insgesamt beläuft sich das Nachfragepotenzial aus dem Stadtgebiet auf rd. 215,4 Mio. €. Davon entfallen rd. 79,1 Mio. € auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Für das Planvorhaben in erster Linie relevant ist das mit der Zone I (Standortbereich Dabringhausen) abgebildete Kaufkraftpotenzial von insgesamt 37,4 Mio. € bzw. 13,7 Mio. € für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Abb. 8: Nach Teilräumen differenziertes projektrelevantes Kaufkraftpotenzial

| | Stadt Wermels- kirchen | Stadt Burscheid | Zone I (Stadtbezirk Dabring- hausen) | Zone II Stadtbezirk Dhünn) | Zone I + II |
|---|------------------------------|--------------------|---|----------------------------------|----------------|
| cima-Warengruppe | (in Mio. €) | (in Mio. €) | (in Mio. €) | (in Mio. €) | (in Mio. €) |
| täglicher Bedarf | 116,1 | 60,1 | 20,2 | 9,2 | 29,4 |
| Nahrungs- und Genussmittel | 79,1 | 40,9 | 13,7 | 6,3 | 20,0 |
| übriger periodischer Bedarf (u. a. Gesundheits- und Körperpflege) | 37,0 | 19,2 | 6,4 | 2,9 | 9,4 |
| mittel-/ langfristiger Bedarf | 99,3 | 51,4 | 17,2 | 7,9 | 25,1 |
| SUMME* | 215,4 | 111,5 | 37,4 | 17,1 | 54,5 |

* Abweichungen in den Summenangaben gegenüber den Einzelwerten beruhen auf Rundungsdifferenzen.

Quelle: cima (2018)

⁵ Quelle: IT.NRW (www.einwohner.nrw.de bzw. www.it.nrw.de): Einwohner auf Stadtebene bzw. Einwohner für den östlich der BAB 1 gelegenen Bereich der Stadt Burscheid sowie den Stadtbezirk Dabringhausen); Stadt Wermelskirchen: Einwohner nach Standortbereichen (Stand: 31.12.2015)

⁶ Quelle: Michael Bauer Research GmbH (2016).

⁷ Quelle: CIMA Management + Beratung GmbH (2016).

4.3 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz im Wettbewerbsgebiet

Die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über die derzeitige Nahversorgungssituation im projektrelevanten Wettbewerbsgebiet. Sie basiert auf einer Erhebung des Einzelhandelsbesatzes im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im September 2014 sowie einer Aktualisierung im September 2016.

Die dargestellten Umsatzvolumina wurden auf Grundlage der Inaugenscheinnahme des konkreten Warenangebotes, der Angebotsqualität und der Sortimentsstruktur abgeleitet. Die Hochrechnung der Umsätze erfolgte über branchenübliche Flächenproduktivitäten. Zusätzlich wurden Firmen- und Verbandsveröffentlichungen, cima-interne Brancheninformationen sowie die relevante Fachliteratur in die Auswertung mit einbezogen.

4.3.1 Überblick zur Nahversorgungssituation im Stadtgebiet Wermelskirchen

Die cima-Bestandsaufnahme vom September 2016 umfasst eine Vollerhebung aller Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln in den Zentren (Zentrale Versorgungsbereiche); außerhalb der Zentren wurden alle Anbieter ab einer Verkaufsfläche von ca. 400 m² aufgenommen. Mit diesem Vorgehen wird sichergestellt, dass sowohl die Auswirkungen auf alle Anbieter innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche bewertet werden konnten, zugleich war es möglich, die aktuellen Kaufkraftbewegungen zu größeren Einkaufszielen außerhalb der Zentren einzubeziehen.

Zur Ermittlung aktueller gesamtstädtischer Kenndaten zur Nahversorgungssituation wurde aufbauend auf den Erhebungsdaten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes (2014) der Anteil der Betriebe mit weniger als 400 m² VKF außerhalb der Zentren rechnerisch ermittelt und fortgeschrieben. Der im Jahr 2014 von diesen Betrieben erzielte Anteil von 17,0 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenbestandes und von 19,5 % des gesamtstädtischen Umsatzes wurde dabei zugrunde gelegt.

Da das Projekt Loches-Platz stadtentwicklungspolitisch eine hohe Präferenz genießt, wurden die relevanten Kenndaten nicht nur für die Jahre 2014 und 2016, sondern auch für den Fall der Umsetzung dieses Projektes ermittelt. Grundlage für diese Berechnungen war die cima-Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (cima 2014).

Abb. 9: NuG-Verkaufsflächenbestand Stadt Wermelskirchen 2014 – 2016 – 2016 (einschl. Projekt Loches-Platz)

| | ZVB Haupt- zentrum (in m ²) | übrige Standorte (in m ²) | Summe (in m ²) | NuG/ Ew. (in m ² / Ew.) |
|--|--|---|-------------------------------|---------------------------------------|
| EH-Konzept 2014 | 820 | 12.020 | 12.840 | 0,36 |
| Erhebung 2016 | 1.180 | 11.178 | 12.358 | 0,36 |
| Erhebung 2016 (einschl. Realisierung Projekt Loches-Platz) | 3.380 | 11.178 | 14.558 | 0,42 |

Quelle: cima (2018)

Abb. 10: NuG-Umsatz Stadt Wermelskirchen 2014 – 2016 – 2016 (einschl. Projekt Loches-Platz)

| | ZVB Haupt- zentrum | übrige Standorte | Summe | NuG- Zentralität (Umsatz/ Kaufkraft- potenzial) |
|---|--------------------------|---------------------|-------------|---|
| | (in Mio. €) | (in Mio. €) | (in Mio. €) | |
| EH-Konzept 2014 | 5,4 | 56,3 | 61,7 | 79 |
| Erhebung 2016 | 6,6 | 50,8 | 57,4 | 74 |
| Erhebung 2016 (einschl. Realisie- rung Projekt Loches-Platz) | 16,6 | 47,1 | 63,7 | 81 |

Quelle: cima (2018)

Die in Abb. 9 und Abb. 10 enthaltenen Kenndaten lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Stadt Wermelskirchen verfügt aktuell über eine Gesamtverkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 12.400 m²; auf dieser Fläche wird ein Umsatz von rd. 57,4 Mio. € pro Jahr erwirtschaftet.
- Die im Vergleich zu 2014 leicht rückläufige Entwicklung beruht zum einen auf einem geringfügigen Rückgang der Verkaufsflächen (- 482 m² VKF), zum anderen wurde auf der Grundlage aktueller Branchenreports etc. die Umsatzschätzung aktualisiert.
- Der auf Ebene der Stadt Wermelskirchen ermittelte warengruppenspezifische Zentralitätsindex von 74 liegt um 5 Punkte unterhalb des entsprechenden Wertes für das Jahr 2014; in diesen Wert fließen neben den veränderten Umsatzzahlen auch die aktualisierten Verbrauchsausgaben und Einwohnerangaben für die Stadt Wermelskirchen ein.
- Der unveränderte Index NuG-Verkaufsfläche je Einwohner signalisiert, dass sich an den grundsätzlichen Versorgungsstrukturen in der Stadt Wermelskirchen keine Veränderungen ergeben haben. Insbesondere ist es zu keiner Schließung von strukturprägenden Anbietern gekommen.
- Der unter 100 liegende warengruppenspezifische NuG-Zentralitätsindex und die am unteren Rand des Orientierungswertes für eine ausgewogene Verkaufsflächenausstattung liegende Index NuG-VKF je Ew. signalisiert sowohl für das Projekt Loches-Platz als auch das Planvorhaben einen vorhandenen Entwicklungsspielraum. Bundesweit geht die cima bei einer NuG-Verkaufsflächenausstattung von 0,35 – 0,45 m²/ Ew. von einer der Ortsgröße entsprechenden Versorgung aus.
- Die ermittelten Kenndaten für den Fall der Umsetzung des Loches-Platz-Projektes liegen in einem Bereich, der auf gesamtstädtischer Ebene **Spielraum für eine weitere gezielte und maßvolle Ergänzung des Angebotes im Segment Nahrungs- und Genussmittel** zulässt.

Versorgungssituation im Stadtbezirk Dabringhausen

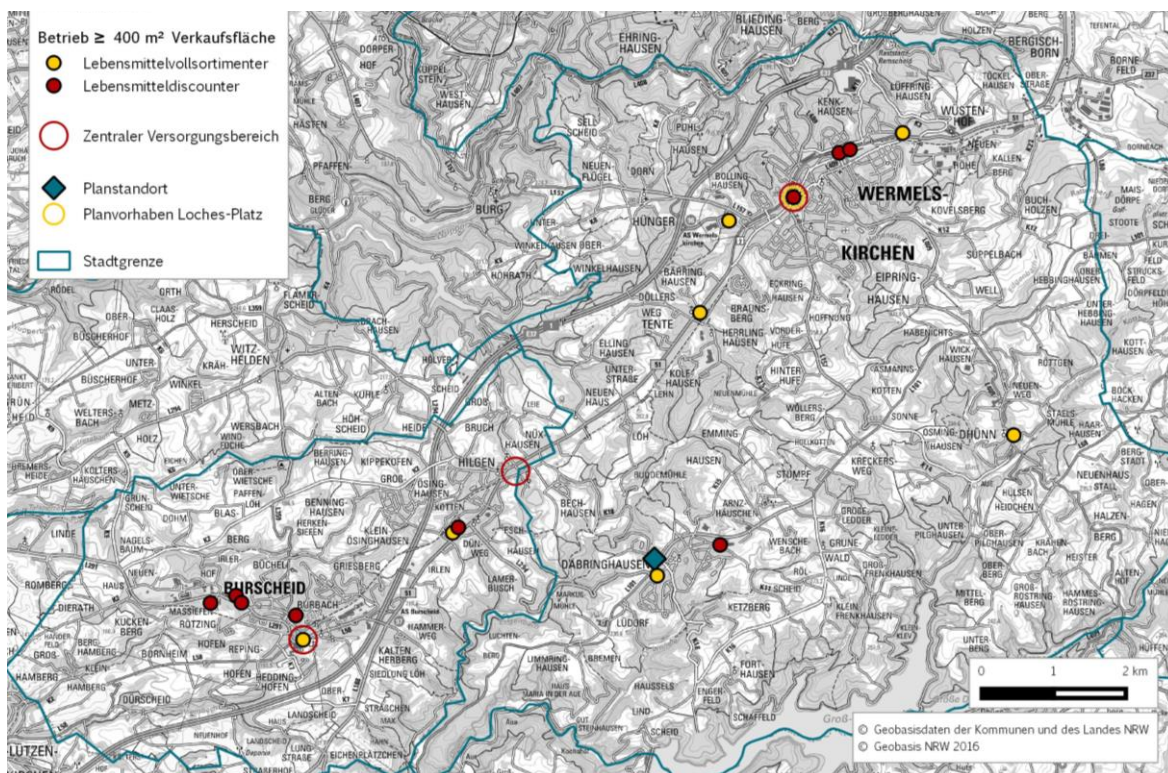
Die Nahversorgung im Stadtbezirk Dabringhausen mit seinen 6.100 Einwohnern wird derzeit hauptsächlich von einem EDEKA-Supermarkt sowie einem ALDI-Lebensmitteldiscounter getragen. Beide Anbieter weisen im Vergleich zu Neubauvorhaben der gleichen Anbieter eine unterdurchschnittliche Verkaufsfläche und einen nicht adäquaten Marktauftritt auf. Zur Sicherstellung eines langfristigen Versorgungsangebotes besteht hier in beiden Fällen Handlungsbedarf. Ergänzt wird das Angebot durch kleinflächige Anbieter, vorrangig des Ladenhandwerks (Bäckereien, Metzgereien).

Bereits im Einzelhandelskonzept (2014) wurde auf die Unterversorgung im Stadtbezirk Dabringhausen aufmerksam gemacht. Im Vergleich zur gesamtstädtischen Ausstattung lag die warengruppenspezifische Zentralität bei Nahrungs- und Genussmittel mit 63 Punkten unterhalb des Wertes für die Gesamtstadt (79). Einem NuG-Umsatz von 8,5 Mio. € stand eine NuG-Kaufkraft von 13,4 Mio. € gegenüber, per Saldo ergab sich ein NuG-Kaufkraftabfluss von 4,9 Mio. €.

4.3.2 Wettbewerbsanalyse

Abb. 11 gibt einen Überblick über den projektrelevanten Einzelhandelsbesatz in Wermelskirchen sowie in der Nachbarstadt Burscheid. In den nachfolgenden Kapiteln wird die Angebotssituation in den verschiedenen Zentren und den übrigen projektrelevanten Standorten vertiefend dargestellt.

Abb. 11: Wettbewerbssituation für das Planvorhaben



Bearbeitung: cima (2018)

4.3.2.1 Stadt Wermelskirchen

Hauptzentrum Innenstadt

Nach dem hierarchischen Zentrenkonzept der Stadt Wermelskirchen hat die Innenstadt die Funktion des Hauptzentrums; d. h., es soll über ein differenziertes Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen verfügen. Der zugewiesene Versorgungsbereich ist identisch mit dem Stadtgebiet Wermelskirchen.

Das Hauptzentrum Innenstadt erstreckt sich im Schwerpunkt entlang der Straßenläufe Carl-Leverkus-Straße, Eich, Kölner Straße, Obere Remscheider Straße und Telegrafienstraße.

Hauptanbieter in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist der Lebensmitteldiscounter NORMA im Bereich Loches-Platz. Dabei verfügt der Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von rd. 400 m² über keinen marktgerechten Auftritt. Ergänzt wird das Angebot durch kleinflächige Anbieter sowie Anbieter des Ladenhandwerks (Bäckereien, Metzgereien).

Die Distanz zum südlich gelegenen Planstandort beträgt rd. 7 km.

Am Standortbereich Loches-Platz ist seit längerem die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters mit einer geplanten Verkaufsfläche von rd. 2.500 m² angedacht. Ein derartiges Angebot würde die Nahversorgungsfunktion des Hauptzentrums nachhaltig stärken und die Attraktivität der Innenstadt weiter erhöhen. In der weiteren Betrachtung des Planvorhabens wird davon ausgegangen, dass der Lebensmittelvollsortimenter bereits realisiert wurde. Eine vertiefende Darstellung dieses Projektes findet sich in Kap. 4.4.1.

Abb. 12: Verkaufsfläche und Umsatz im Hauptzentrum Innenstadt

| | Verkaufsfläche (in m ²) | Umsatz (in Mio. €) |
|----------------------------|--|-----------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel | 3.400 | 16,6 |

Hinweis: In den Bestandsdaten bereits enthalten ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m² und einem Discounter mit 900 m² VKF bzw. einer NuG-Verkaufsfläche von 2.540 m² am Loches-Platz.

Quelle: cima (2018)

Abb. 13: Wermelskirchen, Hauptzentrum Innenstadt



Quelle: cima (2018)

Übrige Standortbereiche in der Stadt Wermelskirchen

Außerhalb der Innenstadt sind die beiden im Einzelhandelskonzept (2014) definierten Einzelhandelsentwicklungsbereiche in Dabringhausen und Dhünn hervorzuheben. Aufgrund des jeweils begrenzten Versorgungsangebotes genießen beide Standorte planungsrechtlich nicht den Status eines Zentralen Versorgungsbereiches. Ein Erhalt bzw. eine Stabilisierung der Versorgungsfunktion ist aber aus gesamtstädtischer Sicht wünschenswert.

Neben einem kleinflächigen EDEKA-Supermarkt an der Südstraße mit weniger als 400 m² VKF finden sich in Dabringhausen noch eine unterhalb der Großflächigkeit liegende ALDI-Filiale und verschiedene kleinere Anbieter.

Hierbei ist zu bemerken, dass der bestehende EDEKA Supermarkt bei Realisierung des Planvorhabens geschlossen bzw. im Planvorhaben aufgehen wird.

Der im Stadtteil Dhünn gelegene zweite Einzelhandelsentwicklungsbereich verfügt mit dem DORFLADEN BRACH über einen kleinen SB-Laden. Ein marktüblicher Supermarkt oder Discounter ist nicht vorhanden.

Über das bereits dargestellte Angebot hinaus gibt es in der Stadt Wermelskirchen weitere nahversorgungsrelevante Anbieter, die sich außerhalb des Hauptzentrums angesiedelt haben. Sie finden sich schwerpunktmäßig entlang der Erschließungsachse B 51. Der zum Planvorhaben nächstgelegene Anbieter ist ein großflächiger EDEKA Supermarkt im Ortsteil Tente, rd. 6,5 km nördlich des Planstandorts.

Abb. 14: Verkaufsfläche und Umsatz in der übrigen Stadt Wermelskirchen

| | Verkaufsfläche (in m ²) | Umsatz (in Mio. €) |
|----------------------------|--|-----------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel | 11.200 | 47,1 |

Hinweis: In den Bestandsdaten bereits enthalten ist die Realisierung des Vorhabens Loches-Platz und die entsprechenden innerörtlichen Kaufkraftverlagerungen.

Quelle: cima (2018)

Abb. 15: Wermelskirchen, übriges Stadtgebiet



REWE-CENTER Victoriastraße und EDEKA-Markt im Stadtteil Tente

Quelle: cima (2018)

4.3.2.2 Stadt Burscheid

Hauptzentrum Innenstadt

Entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Burscheid hat die Innenstadt die Funktion eines Hauptzentrums. Der Einzelhandelsbesatz erstreckt sich entlang der Hauptstraße, von der Kreuzung mit der Bürgermeister-Schmidt-Straße im Südosten bis zur Kreuzung mit der Mittelstraße im Nordwesten, sowie auf die Zulaufstraßen Montanusstraße und Pastor-Löh-Straße. Eine Teilung erfährt die Innenstadt durch den in Ost-West-Richtung verlaufenden Panoramamaradweg Balkantrasse.

Hauptanbieter in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sind der REWE-Supermarkt an der Bürgermeister-Schmidt-Straße im südlichen Teil der Innenstadt sowie der Lebensmitteldiscounter NETTO im nördlichen Teil der Innenstadt. Ergänzt wird das Angebot durch weitere kleinflächige Anbieter sowie Anbieter des Ladenhandwerks (Bäckereien, Metzgereien).

Die Distanz zum östlich gelegenen Planstandort beträgt rd. 8 km.

Abb. 16: Verkaufsfläche und Umsatz im Hauptzentrum Innenstadt

| | Verkaufsfläche (in m ²) | Umsatz (in Mio. €) |
|----------------------------|--|-----------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel | 2.200 | 10,1 |

Quelle: cima (2018)

Abb. 17: Burscheid, Hauptzentrum Innenstadt



Quelle: cima (2018)

Nahversorgungszentrum Hilgen

Der Einzelhandelsbesatz im Nahversorgungszentrum Hilgen erstreckt sich entlang der B 51 Kölner Straße, von der Einmündung der Brucher Mühlenstraße im Osten bis zur Einmündung der Straße Sportplatzweg im Westen.

Der Einzelhandelsbesatz ist nur noch rudimentär vorhanden und erschöpft sich hinsichtlich der Nahversorgung in einem Getränkemarkt sowie einem Anbieter des Ladenhandwerks (Bäckerei).

Die Entfernung zum südöstlich gelegenen Planstandort beträgt rd. 4 km.

Abb. 18: Burscheid, Nebenzentrum Hilgen



Quelle: cima (2018)

Für den Bereich des ehemaligen Bahnhofs ist die Etablierung eines Nahversorgungszentrums mit einem Lebensmittelvollsortimenter (1.500 m² VKF), einem Drogeriefachmarkt (750 m² VKF) sowie einem Getränkefachmarkt (450 m² VKF) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.700 m² vorgesehen. Aufgrund der Lage des Planstandorts sowohl auf dem Stadtgebiet von Burscheid als auch von Wermelskirchen ist hierbei eine entsprechende Abstimmung zwischen den betroffenen Städten erforderlich und geplant. Eine vertiefende Darstellung dieses Projektes findet sich in Kap. 4.4.2.

Übrige Standortbereiche in der Stadt Burscheid

Südlich des Nahversorgungszentrums Hilgen befindet sich ein Fachmarktzentrum, in dem sich mit einem Verbrauchermarkt REWE und einem Lebensmitteldiscounter ALDI zwei nahversorgungsrelevante Anbieter befinden. Die Entfernung zum südöstlich gelegenen Planstandort beträgt rd. 4,5 km.

Die weiteren Anbieter liegen alle westlich der Innenstadt von Burscheid entlang der Hauptstraße. Hier befinden sich die Lebensmitteldiscounter ALDI, LIDL und PENNY. Die Entfernung zum östlich gelegenen Planstandort beträgt rd. 9 km.

Abb. 19: Verkaufsfläche und Umsatz im übrigen Stadtgebiet Burscheid

| | Verkaufsfläche (in m ²) | Umsatz (in Mio. €) |
|----------------------------|--|-----------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel | 4.800 | 31,4 |

Quelle: cima (2018)

Abb. 20: Burscheid, übriges Stadtgebiet



Quelle: cima (2018)

4.4 Laufende projektrelevante Planungen in Wermelskirchen und Burscheid

4.4.1 Entwicklung Loches-Platz (Innenstadt Wermelskirchen)

Bereits seit einigen Jahren verfolgt die Stadt Wermelskirchen die Entwicklung des Standortes Loches-Platz in der Wermelskirchener Innenstadt.

Auf der Basis eines mehrstufigen Wettbewerbs wurde am 22.05.17 der Entwurf des Architekturbüros Graf und Graf aus Montabaur einstimmig als präferierter Anbieter ausgewählt; Investor ist die Volksbank Rhein/ Lahn.

Der Entwurf sieht eine mehrgliedrige Bebauung rund um den zentralen Parkplatz vor; als Einzelhandelsnutzungen sind nach Angaben der Stadt Wermelskirchen (Stand: August 2017) vorgesehen:

- Lebensmittelvollsortimenter (EDEKA): 2.000 m² VKF
- Lebensmitteldiscounter (NORMA): 900 m² VKF
- weitere kleinflächige Shops; die cima geht davon aus, dass u. a. ein Backshop (ca. 35 m² VKF Nahrungs- und Genussmittel) angesiedelt wird.
- Ausgehend von den veröffentlichten Betriebsdaten⁸ der Firmen EDEKA (Flächenleistung 4.500 €/ m²) und NORMA (3.600 €/ m²) und den marktüblichen Flächenkonzepten ist von den in Abb. 21 und Abb. 22 aufgeführten Verkaufsflächen und Umsätzen auszugehen.

Abb. 21: Verkaufsflächen des Planvorhabens

| | Verkaufsfläche (in m ²) | Flächenleistung (in €) | Umsatz (in Mio. €) |
|-----------------------------|--|---------------------------|-----------------------|
| Lebensmittelvollsortimenter | 2.000 | 4.500 | 9,0 |
| Lebensmitteldiscounter | 900 | 3.600 | 3,2 |
| übrige Shops | 500 | 2.665 * | 1,3 |
| SUMME | 3.400 | | 13,5 |

*: nach den Verkaufsflächenanteilen gewichteter Mittelwert auf der Basis von 5.300 €/ m² für Nahrungs- und Genussmittel und 2.100 €/ m² für übrige Sortimente
Quelle: cima (2018)

Abb. 22: Verkaufsfläche und Umsatz nach Sortimenten

| | Verkaufsfläche (in m ²) | Umsatz (in Mio. €) |
|----------------------------|--|-----------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel | 2.540 | 10,8 |
| übrige Sortimente | 860 | 2,7 |
| SUMME | 3.400 | 13,5 |

Quelle: cima (2018)

⁸ Zur Flächenleistung der EDEKA-Vollsortimenter s. Fußnote 3 (Seite 12); für den geplanten NORMA-Discounter wurde eine Flächenleistung von 3.600 €/ m² zugrunde gelegt (Quelle: HAHN-GRUPPE (2017): Retail Real Estate Report Germany 2017/ 2018. Bergisch-Gladbach).

Abb. 23: Präferierter Entwurf zur Entwicklung des Loches-Platzes (Innenstadt Wermelskirchen)



Quelle: Architekten Graf und Graf (Montabaur) (2017)

4.4.2 Entwicklung ehemaliges Bahnhofsgelände (Ortsteil Hilgen, Stadt Burscheid)

Die Stadt Burscheid plant im Bereich des ehemaligen Bahnhofs Hilgen die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums mit verschiedenen Einzelhandelsnutzungen, insgesamt ist eine Verkaufsfläche von rd. 2.900 m² (inkl. Mall) geplant. Die Hauptmieter sollen ein Vollsortimenter (1.500 m² VKF) und ein Drogeriemarkt (750 m² VKF) bilden, dazu ist ein Getränkemarkt mit rd. 450 m² VKF geplant, hinzu kommt eine Mall mit 200 m² VKF.

Abb. 24: Verkaufsflächen des Planvorhabens ehemaliger Bahnhof Hilgen

| | Verkaufsfläche (in m ²) |
|-----------------------------|--|
| Lebensmittelvollsortimenter | 1.500 |
| Drogeriemarkt | 750 |
| Getränkemarkt | 450 |
| Mall | 200 |
| SUMME | 2.900 |

Quelle: Stadt+Handel (2013): Gutachten zur Bewertung der Verträglichkeit für den Bau eines SB-Lebensmittelmarkts (Vollsortimenter) mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche + 200 m² Mall sowie eines Drogerie- und Getränkefachmarkts mit 750 m² bzw. 450 m² Verkaufsfläche. Dortmund.

Für das Vorhaben wurde von dem Büro Stadt+Handel im Jahr 2013 eine Verträglichkeitsuntersuchung vorgelegt. Die cima hat für die weiteren Modellrechnungen die von Stadt+Handel ermittelten Kenndaten zu den Verkaufsflächen und Umsätzen übernommen (s. Abb. 24 und Abb. 25). Stadt+Handel legt für seine Berechnungen für den Vollsortimenter eine Flächenleistung von 4.000 – 4.500 €/ m² zugrunde; für den Drogeriemarkt wird ein Umsatz von 4.000 – 4.500 €/ m², für den Getränkemarkt ein Umsatz von 2.000 – 2.500 €/ m² angesetzt.⁹

Abb. 25: Verkaufsfläche und Umsatz nach Sortimenten für das Planvorhaben ehem. Bahnhof Hilgen

| | Verkaufsfläche (in m ²) | Umsatz (in Mio. €) |
|----------------------------|--|-----------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel | 1.820 | 6,4 – 7,3 |
| übrige Sortimente | 980 | 3,5 – 4,0 |
| Mall | 200 | k.A. |
| SUMME | 2.900 | 9,9 – 11,3 |

Quelle: Stadt+Handel (2013): Gutachten zur Bewertung der Verträglichkeit für den Bau eines SB-Lebensmittelmarkts (Vollsortimenter) mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche + 200 m² Mall sowie eines Drogerie- und Getränkefachmarkts mit 750 m² bzw. 450 m² Verkaufsfläche. Dortmund.

⁹ Quelle: Stadt+Handel (2013, S. 23)

Im Rahmen des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes Burscheid 2025 wurde über den Bahnhofsbereich hinaus auch die Möglichkeit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Kreuzung Witzheldener Straße/ Kölner Straße diskutiert und als prioritär eingestuft. 2016 erfolgte die entsprechende Darstellung dieses Plangrundstücks als Zentraler Versorgungsbereich.

Nachfolgend legt die cima für die Diskussion um einen Ausbau des Nahversorgungsangebotes im Ortsteil Hilgen durch einen Vollsortimenter die vom Büro Stadt+Handel für den Standort ehemaliger Bahnhof Hilgen ermittelten Kenndaten zugrunde (Vollsortimenter, Drogeriemarkt, Getränkemarkt). Die verwendeten Betriebsgrößen, Flächenleistungen etc. sind als typische Strukturdaten der entsprechenden Anbieter anzusehen, die weitgehend unabhängig vom Standort innerhalb des Ortsteils Hilgen gelten.

5 Ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse

5.1 Methodische Vorbemerkungen

Im Nachfolgenden werden die ökonomischen Auswirkungen des Planvorhabens ermittelt. Bei dem zugrunde gelegten Projektansatz handelt es sich um einen Worst-Case-Ansatz u. a. durch die Annahme einer hohen Flächenproduktivität für das Vorhaben und der Definition eines räumlich engen Haupteinzugsgebietes. Grundsätzlich sind bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen derartiger Vorhaben folgende Parameter zu überprüfen:

- Die **standörtlichen Parameter** zielen auf mögliche Kopplungspotenziale zu bestehenden Einzelhandelsstrukturen ab. Das Ausmaß der städtebaulichen Integration entscheidet darüber, ob ein zusätzlich zu realisierender Einzelhandelsbetrieb nur Wettbewerbsdruck erzeugt oder auch neue Verbundvorteile mit der nachhaltigen Absicherung eines Standortes geschaffen werden können.
- Die **ökonomischen Parameter** beschreiben konkret die wirtschaftlichen Auswirkungen eines Projektvorhabens auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet. Bei warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen ab ca. 10 % des in einem Versorgungsbereich oder Zentralen Haupteinkaufsbereichs vorliegenden Umsatzvolumens können die Entwicklungsperspektiven des ansässigen Einzelhandels deutlich beeinflusst werden.¹⁰ Andere Rechtsurteile haben deutlich gemacht, dass auch bei Umsatzverlusten von weniger als 10 % eine Gefährdung strukturprägender Betriebe gegeben sein kann (7 %) bzw. in Abhängigkeit von den jeweiligen Rahmbedingungen auch Umsatzverluste von über 10 % nicht zwingend zu Betriebsschließungen führen müssen. In jedem Fall ist eine einzelfallbezogene Bewertung erforderlich.

Die cima greift bei derartigen Auswirkungsanalysen regelmäßig auf den ökonometrischen Modellansatz von HUFF zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Prognose der ökonomischen Auswirkungen ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen im Untersuchungsgebiet sowie die Kenntnis um die Attraktivität von Konkurrenzstandorten.

Es wird von folgenden Prämissen ausgegangen:

- Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte. Somit konkurriert z. B. ein SB-Warenhaus oder ein Fachmarkt zunächst unmittelbar mit benachbarten Anbietern gleichen Betriebstyps.
- Große Unterschiede in den Angebotsqualitäten zwischen dem Planvorhaben und dem vorhandenen Einzelhandelsangebot führen schneller zu Veränderungen der Kaufkraftströme als bei der Konkurrenz gleichartiger Anbieter.
- Je besser die Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.

¹⁰ Im Rahmen der Bauleitplanung wird bei dieser Größenordnung von einem abwägungsrelevanten Tatbestand gesprochen. Die entstehenden Umsatzverlagerungseffekte sind in der Abwägung eines Projektvorhabens zu würdigen. Siehe hierzu auch die umfangreiche Kommentierung zum „Preußen-Park-Urteil“ des OVG Münster vom 7.12.2000.

- Die prognostizierten Umsatzerwartungen der zu diskutierenden Projektvorhaben basieren auf warengruppen-, betriebstypen- und firmenspezifischen Flächenproduktivitäten. Neben eigenen Brancheninformationen werden entsprechende Veröffentlichungen und Branchen-reports berücksichtigt.

Die cima interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird.

Die nachfolgende Auswirkungsanalyse bezieht sich auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel als dem Kernsortiment des geplanten Vollsortimenters. Mit 1.280 m² bzw. 83 % der Gesamtverkaufsfläche entfällt auf diese Warengruppe der weit überwiegende Anteil der vorgesehenen Gesamtverkaufsfläche von 1.550 m². Auf die einzelnen Randsortimente entfallen so geringe Teilflächen bzw. Umsatzanteile, dass eine vertiefende Auswirkungsanalyse für diese Sortimente weder fachlich geboten ist noch zuverlässig erstellt werden kann (s. auch Kap. 3.4).

5.2 Auswirkungsanalyse für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

Die Bewertung der Stadt- und Regionalverträglichkeit des Vorhabens geschieht unter Berücksichtigung weiterer Vorhaben zum Ausbau des Nahversorgungsangebotes in den Städten Wermelskirchen und Burscheid. Hierbei werden explizit die

- Planvorhaben Loches-Platz (Innenstadt Wermelskirchen)
- Planvorhaben ehemaliger Bahnhof Hilgen (Ortsteil Burscheid-Hilgen)

betrachtet.

Nach der Entscheidung des Investorenauswahlverfahrens für die Entwicklung des Lochesplatzes im Mai 2017 geht die cima in der Grundvariante von einer Realisierung des Projektes Loches-Platz und der Ansiedlung eines Vollsortimenters in Dabringhausen aus und untersucht unter diesen Prämissen die Stadt- und Regionalverträglichkeit des Planvorhabens.

In drei weiteren Alternativbetrachtungen geht die cima davon aus,

- dass nur das Planvorhaben in Dabringhausen realisiert wird (Alternativbetrachtung 01),
- dass es in Burscheid-Hilgen zur Umsetzung des Bahnhofprojektes und des Planvorhabens in Dabringhausen kommt, das Projekt Loches-Platz jedoch nicht realisiert wird (Alternativbetrachtung 02),
- dass alle drei zur Diskussion stehende Projekte (Vollsortimenter Dabringhausen, Projekt Loches-Platz, Projekt ehem. Bahnhof Hilgen) realisiert werden (Alternativbetrachtung 03).

5.2.1 Grundvariante: Realisierung des Projektes Loches-Platz und Ansiedlung eines Vollsortimenters in Dabringhausen

Die Ergebnisse der ökonomischen Modellrechnung nach HUFF für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sind für die Grundvariante (Realisierung des Vorhabens bei zeitnaher Umsetzung der Planungen für den Loches-Platz in Wermelskirchen) in Abb. 26 dokumentiert.

Abb. 26: Auswirkungsanalyse für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Grundvariante: Planvorhaben + Projekt Loches-Platz)

| Standortbereich | Umsatz (aktuell) | Umsatzumverteilung | |
|---------------------------------|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| | in Mio. € | in Mio. € | in % des derzeitigen Umsatzes |
| Dabringhausen/ EDEKA | 1,3 | 1,2 | 93,3 % |
| Wermelskirchen/ Innenstadt (ZV) | 16,6 | 1,0 | 6,0 % |
| übrige Stadt Wermelskirchen | 45,8 | 2,0 | 4,4 % |
| Burscheid/ Innenstadt (ZV) | 10,1 | 0,2 | 2,0 % |
| Burscheid/ Hilgen (ZV) | < 1,0 | 0,0 | 0,0 % |
| übrige Stadt Burscheid | 31,4 | 1,1 | 3,5 % |
| diffus | - | 0,3 | - |
| SUMME | | 5,8 | |

ZV: Zentraler Versorgungsbereich

Hinweis: In den Bestandsdaten für die Innenstadt Wermelskirchen bereits enthalten ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (2.000 m² VKF) und eines Discounters (900 m² VKF), insgesamt 2.540 m² NuG-VKF bzw. 10,8 Mio. € NuG-Umsatz; die durch dieses Projekt erzeugten Umsatzverlagerungen sind in den Bestandsdaten der übrigen Standortbereiche enthalten.

Quelle: cima (2018)

Mit einer Verlagerungsquote von 6,0 % ist die Innenstadt von Wermelskirchen am stärksten von den zu erwartenden Umsatzverlagerungen durch das Planvorhaben betroffen. Die prognostizierten Umsatzverluste liegen damit aber deutlich unter dem 10 %-Schwellenwert, der nach mehreren Rechtsurteilen als Orientierungswert für wesentliche Auswirkungen auf einen Zentralen Versorgungsbereich angesehen wird. Auch der regelmäßig verwendete untere Schwellenwert von 7 %-Umsatzverlagerung wird nicht erreicht.

Bei einer qualitativen Bewertung ist hervorzuheben, dass der neue Markt in Dabringhausen für das gesamte Stadtgebiet aufgrund seiner Größe und seines Angebotes keine Marktführerschaft o. ä. übernehmen wird. Gleiches gilt auch für die Bedeutung des Marktes für mögliche Kunden aus der Nachbarstadt Burscheid. Mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.400 m² wird der Markt über eine im Vergleich zu ähnlichen Neuansiedlungen von Vollsortimentern eher am unteren Rande liegende Größe aufweisen. Mit Abstand der größte Lebensmittelanbieter in Wermelskirchen wird weiterhin das REWE-Center Victoriastraße darstellen. Es folgen der REWE-Vollsortimenter am Dünweg sowie das Vorhaben Loches-Platz. Der geplante innerstädtische Anbieter wird zudem von den Synergieeffekten mit dem ergänzend geplanten Anbieter und den übrigen Innenstadtbetrieben profitieren. Das Vorhaben Loches-Platz ist unter Berücksichtigung der ermittelten Verlagerungsquoten und der quali-

tativen Wertung aus gutachterlicher Sicht durch die Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters in Dabringhausen nicht gefährdet.

Weiterhin in ihrer Existenz nicht betroffen sind nach Einschätzung der cima die vorhandenen Betriebe in Dabringhausen, diese Einschätzung gilt insbesondere für den ansässigen ALDI-Markt. Lebensmittelvollsortimenter und Discounter können zukünftig für ein stabiles und ausreichend differenziertes Nahversorgungsangebot in Dabringhausen sorgen.

Für den an das Stadtgebiet Wermelskirchen angrenzenden Burscheider Stadtteil Hilgen kommt die cima in der Grundvariante zu keinen nachweisebaren Verlagerungseffekten für den dortigen Zentralen Versorgungsbereich; die derzeit dort ansässigen kleinflächigen Betriebe (Bäckerei, Getränkemarkt) sind keine direkten Mitbewerber und von dem Vorhaben nicht bzw. nur geringfügig betroffen. Auf die Auswirkungen des Vorhabens auf ein erweitertes Angebot in Hilgen wird in Kap. 5.2.3 eingegangen.

Ebenfalls im untergeordneten Umfang wird die Innenstadt von Burscheid von der Ansiedlung; Nach den HUFF-Modell ist von einem Umsatzverlust von 0,2 Mio. € bzw. 2,0 % des derzeitigen Umsatz auszugehen. Betriebsaufgaben aufgrund des Vorhabens sind auszuschließen.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass auch die außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche in Wermelskirchen und Burscheid gelegenen Mitbewerber durch das Planvorhaben nicht in ihrer Existenz betroffen sind. Wir verweisen auf die ermittelten Umsatzverlagerungsquoten von 4,4 % (Wermelskirchen) bzw. 3,5 % (Burscheid). Auch die übrige wohnungsnahe Versorgung ist somit durch das Vorhaben nicht in Existenz gefährdender Form betroffen. Die cima geht u. a. davon aus, dass der DORF-LADEN BRACH im Ortsteil Dhünn mit seinem Konzeptansatz und seiner Zielgruppenausrichtung nur sehr eingeschränkt im Wettbewerb mit dem Planvorhaben steht. Die zu erwartenden Kaufkraftzuflüsse von Kunden aus Dhünn werden fast ausschließlich zu Lasten der von diesen Kunden aufgesuchten Supermärkten und Discountern im übrigen Stadtgebiet generiert.

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass unter der Annahme einer Realisierung des Planvorhabens Loches-Platz mit einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Discounter das Vorhaben in Dabringhausen nicht zu einer Gefährdung strukturprägender Betriebe in den Zentralen Versorgungsbereichen der Städte Wermelskirchen und Burscheid führen wird und auch keine negativen Auswirkungen auf die übrige wohnungsnahe Nahversorgung zu erwarten sind. Gleichzeitig erhält der Stadtteil Dabringhausen mit dem bereits vorhandenen Discounter und dem geplanten Supermarkt ein qualifiziertes und langfristig stabiles Nahversorgungsangebot.

In Ergänzung zu der angeführten Modellrechnung der veränderten Kaufkraftströme ermittelt die nachfolgende Marktanteilsprognose für das Vorhaben die erforderliche Abschöpfung des Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet. Übertrifft die erforderliche Abschöpfungsquote den aufgrund der Wettbewerbssituation als realisierbar einzuschätzenden Wert deutlich, ist ggfs. von einer fehlenden Tragfähigkeit des jeweiligen Marktes auszugehen.

Die Marktanteilsprognose liefert zudem einen Überblick über die erwartete Kundenstruktur des Vorhabens nach dem Wohnort der Kunden.

Die Ergebnisse zeigen, dass der Vollsortimenter eine **sehr ausgeprägte Nahversorgungsfunktion** für den Stadtbezirk übernehmen wird (Abb. 27). 58 % der Kunden werden aus dem eigenen Stadtbezirk erwartet, außerhalb der Stadt Wermelskirchen ansässige Kunden werden mit insgesamt 18 % nur eine geringe Bedeutung haben.

Gleichzeitig erscheint der zur Erreichung des NuG-Umsatzziels von 5,8 Mio. € **erforderliche Marktanteil des neuen Marktes (ca. 24 % des lokalen Kaufkraftvolumens)** plausibel und realisierbar.

Abb. 27: Marktabschöpfungsquote Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Grundvariante: Planvorhaben + Projekt Loches-Platz)

| Kommune | NuG-Kaufkraft- potenzial | Abschöpfung des lokalen Kaufkraftpotenzials | | Kunden- anteil |
|------------------------------------|-----------------------------|---|------------|-------------------|
| | in Mio. € | in % | in Mio. € | in % |
| Stadtbezirk Dabringhausen | 13,7 | 24,4 % | 3,4 | 58 % |
| übriges Stadtgebiet Wermelskirchen | 64,0 | 2,2 % | 1,4 | 24 % |
| Burscheid-Hilgen | 14,6 | 3,0 % | 0,4 | 8 % |
| Burscheid-Kernort | 26,4 | 0,3 % | 0,1 | 1 % |
| diffus | | | 0,5 | 9 % |
| Summe | | | 5,8 | 100 % |

Quelle: cima (2018)

5.2.2 Alternativbetrachtung 01: Alleinige Realisierung des Planvorhabens in Dabringhausen

Die cima hat in einem gesonderten Schritt die Auswirkungen des Vorhabens für den Fall berechnet, dass das Vorhaben Loches-Platz in der Wermelskirchener Innenstadt nicht zur Realisierung kommt. Die entsprechenden Umsatzverlagerungseffekte durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters in Dabringhausen sind Abb. 28 zu entnehmen.

Ein Vergleich der Ergebnisse dieser Alternativbetrachtung mit den entsprechenden Werten aus der HUFF-Analyse unter der Annahme einer Realisierung des Projektes Loches-Platz zeigt, dass sich die Umsatzverlagerungen zu Lasten der Wermelskirchener Innenstadt hinsichtlich der absoluten Beträge reduzieren (0,5 Mio. statt 1,0 Mio. €), während sie gegenüber den Anbietern außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche leicht ansteigen. Die prozentualen Umsatzverluste liegen aber in allen Fällen deutlich unterhalb des 10 %-Schwellenwertes der Abwägungsrelevanz, der untere Orientierungswert der Abwägungsrelevanz (7 %) wird nur in einem Fall geringfügig überschritten. Eine Betriebsaufgabe strukturprägender Betriebe ist aus gutachterlicher Sicht auch im Falle der Nicht-Realisierung des Projektes Loches-Platz nicht zu erwarten. Die Umsatzverluste in Höhe von insgesamt 0,5 Mio. € werden sich auf eine größere Anzahl von vorhandenen Betrieben verteilen (diverse Anbieter des Ladenhandwerks, ansässiger Discounter NORMA sowie die sonstigen Anbieter (u. a. FRÜCHTEPARADIES, KRINGS OBST)). Speziell der Discounter NORMA erscheint nach Einschätzung der cima nicht gefährdet. Aufgrund der Standlage und der geringen Betriebsgröße übernimmt er heute eine ausgeprägte Nahversorgungsfunktion für die Innenstadtbewohner und steht nur sehr eingeschränkt in Konkurrenz mit dem Planvorhaben.

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf den Burscheider Stadtteil Hilgen und die Innenstadt sei verwiesen auf die vorherigen Ausführungen in Kap. 5.2.1. Die ermittelten Verlagerungsquoten liegen deutlich unterhalb des 10 %-Schwellenwertes bzw. im Fall der Wermelskirchener Innenstadt geringfügig über dem 7 %-Wert; unabhängig von der Realisierung des Vorhabens Loches-Platz wird das Planvorhaben nicht zur Schließung standortprägender Betriebe in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Burscheid führen.

Abb. 28: Auswirkungsanalyse für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Alternativbetrachtung 01: Alleinige Realisierung des Vorhabens in Dabringhausen)

| Standortbereich | Umsatz (aktuell) | Umsatzumverteilung | |
|---------------------------------|---------------------|--------------------|-------------------------------------|
| | in Mio. € | in Mio. € | in % des derzeitigen Umsatzes |
| Dabringhausen/ EDEKA | 1,5 | 1,4 | 93,3 % |
| Wermelskirchen/ Innenstadt (ZV) | 6,6 | 0,5 | 7,6 % |
| übrige Stadt Wermelskirchen | 49,3 | 2,2 | 4,5 % |
| Burscheid/ Innenstadt (ZV) | 10,6 | 0,2 | 1,9 % |
| Burscheid/ Hilgen (ZV) | < 1,0 | 0,0 | 0,0 % |
| übrige Stadt Burscheid | 34,3 | 1,2 | 3,5 % |
| diffus | - | 0,3 | - |
| SUMME | | 5,8 | |

ZV: Zentraler Versorgungsbereich
Quelle: cima (2018)

Abb. 29: Marktaberschöpfungsquote Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Alternativbetrachtung 01): Alleinige Realisierung des Vorhabens in Dabringhausen)

| Kommune | NuG-Kaufkraft- potenzial | Abschöpfung des lokalen Kaufkraftpotenzials | | Kunden- anteil |
|------------------------------------|-----------------------------|---|-----------|-------------------|
| | in Mio. € | in % | in Mio. € | in % |
| Stadtbezirk Dabringhausen | 13,7 | 24,5 % | 3,4 | 59 % |
| übriges Stadtgebiet Wermelskirchen | 64,0 | 2,3 % | 1,5 | 26 % |
| Burscheid-Hilgen | 14,6 | 2,3 % | 0,3 | 6 % |
| Burscheid-Kernort | 26,4 | 0,3 % | 0,1 | 1 % |
| diffus | | | 0,5 | 9 % |
| Summe | | | 5,8 | 100 % |

Quelle: cima (2018)

Auch die Marktaberschöpfungsquoten des Vorhabens in Dabringhausen verändern sich gegenüber den bisherigen Analyseergebnissen nur geringfügig (Abb. 29). Weiterhin wird sich der überwiegende Anteil der Kunden aus Einwohnern aus dem Stadtbezirk Dabringhausen ergeben.

5.2.3 Alternativbetrachtung 02: Realisierung des Planvorhabens in Dabringhausen in Kombination mit dem Projekt ehemaliger Bahnhof Hilgen (Stadt Burscheid)

Kommt es zu Realisierung des Planvorhabens in Dabringhausen und der in Kap. 4.4.2 dargestellten Planungen für den ehemaligen Bahnhof in Hilgen, jedoch nicht zur Umsetzung der Entwicklung Loches-Platz in der Wermelskirchener Innenstadt, verändert sich die Wettbewerbssituation gegenüber den vorherigen Modellrechnungen, ohne dass das Planvorhaben eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion übernehmen wird.

Die Versorgung der Innenstadt und der weiter von Dabringhausen entfernten Siedlungsbereiche wird auch in Zukunft maßgeblich über die heute bereits vorhandenen Märkte erfolgen. Zwischen den neuen Märkten in Hilgen und Dabringhausen kommt es zu einer Wettbewerbssituation, die aber aufgrund der ähnlichen Größe beider Anbieter nicht zu deutlichen Zunahme der Kaufkraftströme über die Stadtgrenze hinaus führen wird. Der Umsatz beider Anbieter wird sich im Wesentlichen aus der Kaufkraft im Stadtbezirk Dabringhausen bzw. im Stadtteil Hilgen ergeben.¹¹

Abb. 30: Auswirkungsanalyse für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Alternativbetrachtung 02: Planvorhabens in Dabringhausen in Kombination mit dem Projekt ehemaliger Bahnhof Hilgen)

| Standortbereich | Umsatz (aktuell) | Umsatzumverteilung | |
|---------------------------------|---------------------|--------------------|-------------------------------------|
| | in Mio. € | in Mio. € | in % des derzeitigen Umsatzes |
| Dabringhausen/ EDEKA | 1,3 | 1,2 | 92,3 % |
| Wermelskirchen/ Innenstadt (ZV) | 6,4 | 0,5 | 7,8 % |
| übrige Stadt Wermelskirchen | 47,5 | 2,1 | 4,4 % |
| Burscheid/ Innenstadt (ZV) | 10,2 | 0,2 | 2,0 % |
| Burscheid/ Hilgen (ZV) | 8,2 | 0,5 | 6,1 % |
| übrige Stadt Burscheid | 30,5 | 1,0 | 3,3 % |
| diffus | - | 0,3 | - |
| SUMME | | 5,8 | |

ZV: Zentraler Versorgungsbereich
Quelle: cima (2018)

Die Veränderungen der Kaufkraftbewegungen und die zu erwartenden Marktaberschöpfungsquoten für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sind aus Abb. 30 und Abb. 31 zu entnehmen. Die Marktanteilsprognose zeigt die auch in dieser Variante zu erwartende ausgeprägte Nahversorgungsfunktion des neuen Marktes; das Planvorhaben mit einer Abschöpfung des lokalen Kaufkraftpotenzials von 24 % und der in Dabringhausen bereits ansässige Discounter ergänzen sich. Gleichzeitig wird auch deutlich, dass durch den zusätzlichen Anbieter in Hilgen die Kaufkraftzuflüsse aus diesem Ortsteil geringer ausfallen werden und

¹¹ s. auch die Abgrenzung des Einzugsgebietes des Planvorhabens in Hilgen durch das Büro Stadt+Handel ((2013, S. 11f) bzw. die vertiefende Betrachtung des Einzugsgebietes des Planvorhaben in Kap. 6.2.

daher der zu erwartenden NuG-Gesamtumsatz (5,6 Mio. €) gegenüber dem Zielumsatz von 5,8 Mio. € um 0,2 Mio. € geringer ausfallen wird. Mit Bezug auf die geplante NuG-Verkaufsfläche ergibt sich eine Flächenleistung von rd. 4.300 €/ m² und damit eine um 3,5 % geringere Flächenleistung. Die cima erwartet, dass auch in diesem Fall ein wirtschaftlicher Betrieb gegeben ist, und geht auch unter diesen Rahmenbedingungen von einer Projektrealisierung aus.

Abb. 31: Marktaberschöpfungsquote Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Alternativbetrachtung 02: Planvorhabens in Dabringhausen in Kombination mit dem Projekt ehemaliger Bahnhof Hilgen)

| Kommune | NuG-Kaufkraft- potenzial | Abschöpfung des lokalen Kaufkraftpotenzials | | Kunden- anteil |
|--|-----------------------------|---|-------------|-------------------|
| | in Mio. € | in % | in Mio. € | in % |
| Stadtbezirk Dabringhausen | 13,7 | 24,4 % | 3,4 | 60 % |
| übriges Stadtgebiet Wermelskirchen | 64,0 | 2,3 % | 1,5 | 27 % |
| Burscheid-Hilgen | 14,6 | 1,2 % | 0,2 | 3 % |
| Burscheid-Kernort | 26,4 | 0,2 % | 0,1 | 1 % |
| diffus | | | 0,5 | 9 % |
| Summe | | | 5,6* | 100 % |
| Gegenüber dem Zielumsatz (5,8 Mio. €) nicht erreichter Umsatz | | | 0,2 | |

*: Abweichungen in den Summenangaben gegenüber den Einzelwerten beruhen auf Rundungsdifferenzen.
Quelle: cima (2018)

5.2.4 Alternativbetrachtung 03: Realisierung des Planvorhabens in Dabringhausen in Kombination mit dem Projekt ehemaliger Bahnhof Hilgen (Stadt Burscheid) und Loches-Platz (Stadt Wermelskirchen)

In einer dritten Alternativbetrachtung wird davon ausgegangen, dass nicht nur das Planvorhaben in Dabringhausen, sondern auch die beiden Vorhaben am ehemaligen Bahnhof in Burscheid-Hilgen und am Loches-Platz in Wermelskirchen realisiert werden. Auch für diese Konstellation wurden die zu erwartenden Umsatzverlagerungen durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters in Dabringhausen auf der Basis einer HUFF-Modellrechnung ermittelt.

Die Modellrechnung baut auf den NuG-Umsätzen an den vorhandenen Einzelhandelsstandorten auf, die sich durch die Etablierung der beiden anderen Vorhaben ergeben. In den Umsatzangaben für den Ortsteil Hilgen und die Wermelskirchener Innenstadt sind die Umsätze der Neusiedlungen ebenso enthalten wie die Umsatzeinbußen der übrigen Standorte durch diese Vorhaben.

Wie Abb. 32 und Abb. 33 verdeutlichen, werden die Umsatzverlagerungen durch das Planvorhaben zu Lasten Zentraler Versorgungsbereiche auch bei dieser Konstellation unterhalb der Schwelle der Abwägungsrelevanz von 7 - 10 % liegen. Das Hauptzentrum Innenstadt würde mit dem geplanten Vollsortimenter (2.000 m² VKF) und einen Discounter (900 m² VKF) sowie dem vorhandenen übrigen Geschäftsbesatz über das deutlich größte Angebot verfügen. In den beiden Ortsteilen Hilgen und Dabringhausen würden die lokale Versorgung schwerpunktmäßig über die geplanten, hinsichtlich der Verkaufsfläche jedoch deutlich kleineren Vollsortimenter (1.400 m² VKF in Dabringhausen und 1.500 m² VKF in Hilgen) sowie die jeweils vorhandenen bzw. geplanten Märkten (ALDI in Dabringhausen bzw. Drogeriemarkt und Getränkemarkt in Hilgen) langfristig gesichert. Hinzu kommen die in beiden

Ortsteilen ansässigen kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe und das Ladenhandwerk. In der Gesamtschau ist eine solche Entwicklung als langfristig stabile und die Funktion der drei Zentren entsprechenden Einzelhandelsentwicklung anzusehen.

Die ermittelten Verlagerungsquoten veranschaulichen die Stadt- und Regionalverträglichkeit des Planvorhabens: Die größten prozentualen Umsatzverlagerungen zu Lasten Zentraler Versorgungsbereiche sind für die Innenstadt von Wermelskirchen zu erwarten, Betriebsaufgaben sind aber vor dem Hintergrund des absoluten Prozentwertes (5,6 %) auszuschließen.

Abb. 32: Auswirkungsanalyse für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Alternativbetrachtung 03: Planvorhabens in Dabringhausen in Kombination mit dem Projekt ehemaliger Bahnhof Hilgen und der Entwicklung Loches-Platz)

| Standortbereich | Umsatz (aktuell) | Umsatzumverteilung | |
|---------------------------------|---------------------|--------------------|-------------------------------------|
| | in Mio. € | in Mio. € | in % des derzeitigen Umsatzes |
| Dabringhausen/ EDEKA | 1,2 | 1,1 | 91,7 % |
| Wermelskirchen/ Innenstadt (ZV) | 16,2 | 0,9 | 5,6 % |
| übrige Stadt Wermelskirchen | 44,0 | 1,9 | 1,9 % |
| Burscheid/ Innenstadt (ZV) | 9,7 | 0,2 | 2,1 % |
| Burscheid/ Hilgen (ZV) | 8,1 | 0,4 | 4,9 % |
| übrige Stadt Burscheid | 27,5 | 1,0 | 3,6 % |
| diffus | - | 0,3 | - |
| SUMME | | 5,8 | |

ZV: Zentraler Versorgungsbereich
Quelle: cima (2018)

Die auch für dieser Variante durchgeführte Berechnung der Marktaberschöpfungsquoten zeigt, dass das Vorhaben unter diesen Wettbewerbsbedingungen bei einer realistisch zu erzielenden Marktaberschöpfung aus den Stadtteil Dabringhausen von 23,9 % einen Umsatz mit der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 5,5 Mio. € erreichen wird. Dieser Wert liegt zwar um 0,3 Mio. € bzw. 7,1 % unter dem Zielumsatz von 5,8 Mio. €; weiterhin geht die cima aber vor dem Hintergrund der sich ergebenden Flächenleistung von 4.300 €/ m² von einer Realisierung des Vorhabens aus. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die für Berechnung des Zielumsatzes verwendete Flächenleistung des Marktes von 4.500 €/ m².

Abb. 33: Marktaberschöpfungsquote Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Alternativbetrachtung 03: Planvorhabens in Dabringhausen in Kombination mit dem Projekt ehemaliger Bahnhof Hilgen mit dem Projekt ehemaliger Bahnhof Hilgen und der Entwicklung Loches-Platz)

| Kommune | NuG-Kaufkraft- potenzial | Abschöpfung des lokalen Kaufkraftpotenzials | | Kunden- anteil |
|--|-----------------------------|---|-------------|-------------------|
| | in Mio. € | in % | in Mio. € | in % |
| Stadtbezirk Dabringhausen | 13,7 | 23,9 % | 3,3 | 60 % |
| übriges Stadtgebiet Wermelskirchen | 64,0 | 2,3 % | 1,5 | 27 % |
| Burscheid-Hilgen | 14,6 | 1,0 % | 0,2 | 3 % |
| Burscheid-Kernort | 26,4 | 0,2 % | 0,1 | 1 % |
| diffus | | | 0,5 | 9 % |
| Summe | | | 5,5* | 100 % |
| Gegenüber dem Zielumsatz (5,8 Mio. €) nicht erreichter Umsatz | | | 0,3 | |

* Abweichungen zwischen den Summenangaben und den Einzelwerten beruhen auf Rundungsdifferenzen.
Quelle: cima (2018)

5.2.5 Fazit der durchgeführten Auswirkungsanalysen

Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgungssituation im Stadtbezirk Dabringhausen

Für den Stadtbezirk Dabringhausen bedeutet das Vorhaben zweifellos eine **nachhaltige Verbesserung des Nahversorgungsangebotes**. Zwar wird es aus gutachterlicher Sicht zur Schließung des vorhandenen EDEKA-Supermarktes kommen; mit dem neuen Anbieter erhält der Stadtteil aber ein langfristig stabiles und breites Nahversorgungsangebot, das u. a. zur Wohnqualität im Süden des Stadtgebietes einen wichtigen Beitrag leisten kann.

In der 2014 vorgenommenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts war für den Stadtbezirk Dabringhausen ein NuG-Umsatz von 8,5 Mio. € ermittelt worden. Bei einer lokalen Nachfrage von 13,4 Mio. € ergab sich eine auf den Stadtbezirk bezogenen NuG-Einzelhandelszentralität von 63. Durch das Planvorhaben kommt es zwar zu Umsatzverlusten derzeitig ansässiger Betriebe, insgesamt wird der NuG-Umsatz aber nach der Grundvariante auf rd. 12,2 Mio. € steigen. Bei einem Versorgungsgebiet von 6.100 Einwohnern steht diesem Umsatz ein NuG-Kaufkraftpotenzial von 13,7 Mio. € gegenüber, wenn man die aktuellen Verbrauchsausgaben (NuG-Bund: 2.140 €/ Einwohner) und die Kaufkraftkennziffer von Wermelskirchen (105,3) zugrunde legt.

Hieraus resultiert eine **warengruppenspezifische NuG-Zentralität für den Stadtbezirk von 89**. Dies belegt eine an das Versorgungsgebiet angepasste Dimensionierung des Vorhabens. Die entsprechenden NuG-Zentralitätswerte für die geprüften Alternativbetrachtungen weichen nur geringfügig von diesem Wert ab (NuG-Zentralität von 87 – 89 in Abhängigkeit von der untersuchten Variante).

Auch die zukünftige NuG-Verkaufsflächenausstattung im Stadtbezirk spricht für eine standortangepasste Flächenentwicklung: **Der Indexwert steigt von 0,25 m² NuG-VKF/ Ew. durch die Neueröffnung in Verbindung mit der Aufgabe des bestehenden Marktes an der Südstraße auf 0,41 m² NuG VKF/ Ew.** Bundesweit gilt eine Ausstattung von 0,35 – 0,45 m² NuG/ Ew. als Indikator für eine **ausgewogene Versorgungssituation**.

Auswirkungen auf die gesamtstädtische Versorgungssituation

Nach der Analyse durch die cima ist davon auszugehen, dass weder die in der Innenstadt von Wermelskirchen gelegenen Betriebe, noch Einzelhandelsbetriebe in anderen planerisch geschützten Zentren benachbarter Kommunen in ihrer Existenz gefährdet sind. Somit konnte gutachterlich nachgewiesen werden, dass von dem Planvorhaben **keine negativen Auswirkungen auf die planerisch geschützten Zentren** bzw. auf die bestehenden Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Abb. 34: Entwicklung NuG-Verkaufsflächenbestand Stadt Wermelskirchen 2014 – 2016 –
Nach Realisierung Vollsortimenter Dabringhausen

| | ZVB Haupt- zentrum (in m²) | übrige Standorte (in m²) | Summe (in m²) | NuG/ Ew. (in m²/ Ew.) |
|--|-------------------------------------|--------------------------------|------------------|--------------------------|
| EH-Konzept 2014 | 820 | 12.020 | 12.840 | 0,36 |
| Erhebung 2016 | 1.180 | 11.178 | 12.358 | 0,36 |
| Erhebung 2016 (einschl. Realisierung Projekt Loch-Platz) | 3.380 | 11.178 | 14.558 | 0,42 |
| Nach Ansiedlung Vollsortimenter Dabringhausen | 3.380 | 12.008 | 15.388 | 0,45 |

Quelle: cima (2018)

Die ermittelten Indexwerte (s. Abb. 35) zeigen die **maßstabgerechte Dimensionierung des Vorhabens** auf, auch nach Realisierung wird es nicht zu einem Überangebot im südlichen Stadtgebiet kommen. Die ermittelte Einzelhandelszentralität von Wermelskirchen für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt bei allen untersuchten Varianten deutlich unter den Zentralitätswert von 100, bei dem der örtliche Einzelhandelsumsatz der lokalen Kaufkraft entspricht. Per Saldo kommt es nach cima-Berechnungen auch im Falle der Realisierung des Vorhabens Loches-Platz und der Planungen für Dabringhausen zu Kaufkraftabflüssen im Segment Nahrungs- und Genussmitteln.

Abb. 35: NuG-Umsatz Stadt Wermelskirchen 2014 – 2016 – Nach Realisierung der untersuchten Varianten

| | ZVB Haupt- zentrum (in Mio. €) | übrige Standorte (in Mio. €) | Summe (in Mio. €) | NuG- Zentralität (Umsatz/ Kaufkraft- potenzial) |
|--|---|------------------------------------|----------------------|---|
| EH-Konzept 2014 | 5,4 | 56,3 | 61,7 | 79 |
| Erhebung 2016 | 6,6 | 50,8 | 57,4 | 74 |
| Erhebung 2016 (einschl. Realisie- rung Projekt Loches-Platz) | 16,6 | 47,1 | 63,7 | 82 |
| Grundvariante: Ansiedlung Vollsor- timenter Dabringhausen u. Vorha- ben Loches-Platz | 15,6 | 49,7 | 65,3 | 84 |
| Alternative 01: nur Vollsortimenter Dabringhausen | 6,1 | 52,9 | 59,0 | 75 |
| Alternative 02: Vollsortimenter Da- bringhausen u. Vorhaben Bahnhof Hilgen | 5,9 | 51,2 | 57,1 | 72 |
| Alternative 03: Vollsortimenter Da- bringhausen, Vorhaben Bahnhof Hilgen u. Loches-Platz | 15,3 | 47,9 | 63,2 | 80 |

Quelle: cima (2018)

5.3 Städtebauliche Bewertung des Vorhabens

Die städtebauliche Bewertung des Vorhabens bezieht sich auf vier zentrale Fragestellungen:

- Welchen Beitrag leistet das Vorhaben zur Stabilisierung bzw. zum Ausbau der wohnort-nahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich?
- Wie bindet sich das Vorhaben in die städtebauliche Gesamtentwicklung des Ortsteils Dabringhausen ein?
- Welche Auswirkungen hat das Vorhaben auf die gewachsenen Zentren (Zentralen Ver-sorgungsbereiche) innerhalb der Stadt Wermelskirchen bzw. der Nachbargemeinden?
- Wie fügt sich das Vorhaben in die bisherigen städtebaulichen Zielplanungen der Stadt Wermelskirchen sowie die Ziele der Landesplanung und Raumordnung ein?

Die ersten drei Fragestellungen sind Gegenstand der nachfolgenden Kap. 5.3.1 - 5.3.3; auf die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Empfehlungen des kommunalen Einzelhan-delskonzeptes wird in Kap. 6.1 eingegangen; Kap. 6.2 umfasst eine Überprüfung des Vor-habens anhand der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplan NRW.

5.3.1 Beitrag des Vorhabens zur Stabilisierung bzw. zum Ausbau der Nahversorgung

Das Planvorhaben soll im Ortsteil Dabringhausen im Süden des Stadtgebietes realisiert werden. Der geplante Markt wird eine Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Dabringhausen mit seinen 6100 Einwohner übernehmen; ergänzend dazu wird der Markt auch von Bewohnern des östlich angrenzenden Stadtbezirks Dhünn (2.790 Einwohner) aufgesucht werden.¹²

Die aktuelle Versorgungssituation wurde bereits im Einzelhandelskonzept Wermelskirchen (2014) wie folgt charakterisiert:

- Per Saldo fließen im Segment Nahrungs- und Genussmittel bei einem lokalen Kaufkraftpotenzial von 13,4 Mio. € aus dem Teilraum Dabringhausen 4,9 Mio. € ab; für den Teilraum Dhünn sind dies 4,7 Mio. € bei einer NuG-Nachfragevolumen von 6,3 Mio. €.
- Im gesamten südlichen Stadtgebiet finden sich neben dem bestehende EDEKA-Markt lediglich ein Discounter (ALDI) in Dabringhausen und ein Dorfladen in Ortsteil Dhünn.

Aufgrund der deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsflächengröße des bestehenden EDEKA-Marktes mit weniger 400 m² VKF ist aus gutachterlicher Sicht eine Schließung dieses Marktes kurz- oder mittelfristig zu befürchten. Bei einem ersatzlosen Wegfall würde sich für die rd. 9.000 Einwohner im Süden des Stadtgebietes das Versorgungsangebot insgesamt weiter verschlechtern. Wenn es dagegen gelingt, das Versorgungsangebot zu stabilisieren bzw. auszubauen, würde der Ortsteil Dabringhausen als Wohnstandort deutlich gewinnen.

Im Sinne der Sicherstellung einer ausreichenden Nahversorgung im Süden des Stadtgebietes von Wermelskirchen ist das Vorhaben daher uneingeschränkt zu befürworten.

5.3.2 Beitrag des Vorhabens zur städtebaulichen Gesamtentwicklung des Ortsteils Dabringhausen

Die Ortsmitte von Dabringhausen weist heute einen sehr eingeschränkten Streubesatz an Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistern auf. Die für die Nahversorgung bedeutsamen Anbieter EDEKA und ALDI liegen rd. 1.100 Meter voneinander entfernt; eine funktionale Verbindung zwischen beiden Märkten besteht nicht.

Im Einzelhandelskonzept Wermelskirchen dokumentiert sich der geringe bestehende Einzelhandelsbesatz bei einem gleichzeitig planerisch befürworteten Ausbau des Angebotes in der Darstellung der Ortsmitte Dabringhausen als „Entwicklungsbereich des Einzelhandels“. Auf die **Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereich musste bereits 2014 verzichtet werden**, da der Ortskern nicht über eine für die sachliche Begründung ausreichende Anzahl von Betrieben verfügt.

Die Entwicklung des Planstandortes wird nicht zur Ausbildung eines klassischen Ortszentrums mit einer Konzentration der Angebote von Handel, Gastronomie und Dienstleistungen führen. Aufgrund der linearen Struktur der Altenberger Straße mit einem von Wohnnutzungen unterbrochenen Streubesatz an Ladeneinheiten wird dies aus gutachterlicher Sicht auch bei Platzierung des Marktes an anderer Stelle kaum gelingen. Es kommt hinzu, dass - mit Ausnahme des Dorfparks an der Einmündung des Friedhofswegs in die Altenberger Straße - keine ausreichend große Freifläche vorhanden ist bzw. sich in der Ortsmitte keine größere Brachfläche befindet, die für einen Vollsortimenter die ausreichende Größe aufweist. Die Bebauung des Dorfparks scheidet aus nachvollziehbaren städtebaulichen Gründen grundsätzlich aus.

¹² Zur Ableitung des Einzugsgebietes siehe Kap. 4.1.

Aus städtebaulicher Sicht ist der in Dabringhausen geplante Lebensmittelmarkt als integrierter Nahversorger mit unmittelbarem räumlichem Bezug zu den umliegenden Wohngebieten zu klassifizieren. Aufgrund dieser Lagezuordnung ist der projektierte Markt als **wohnsiedlungsräumlich integriert** zu bewerten. Wir verweisen insbesondere auf die im Westen, Osten und Norden unmittelbar angrenzende bzw. nur durch die Hilgener Straße bzw. die L 101 getrennte Wohnbebauung (s. auch das Luftbild mit Planstandort (Abb. 3)).

Diese und weitere Bereiche von Dabringhausen sind räumlich-funktional dem Vorhabenstandort zuzuordnen, für die örtliche Bevölkerung ist der Standort gut zu erreichen. Besonders hervorzuheben ist dabei die Wohnfunktion der o. g. Siedlungsbereiche. Häufig werden bereits Standorte in Mischgebieten mit einem relevanten Anteil an Wohnnutzungen als integrierte Lagen klassifiziert und entsprechende Genehmigungen erteilt.

Ferner verfügt das Plangrundstück mit seiner guten fußläufigen Erreichbarkeit über eine **günstige Lage innerhalb von Dabringhausen**. Der 700 Meter-Luftlinienradius um den Planstandort deckt fast den gesamten Ortsteil Dabringhausen ab. Der bestehende EDEKA-Markt liegt lediglich 350 Meter (4 Minuten Fußweg) entfernt, die zentrale Bushaltestelle Dabringhausen Mitte befindet sich 100 Meter östlich des Plangrundstücks. Das vorgesehene Areal bietet die erforderliche Größe und die notwendige verkehrliche Eignung sowohl für den motorisierten Kunden als auch für ÖPNV-Nutzer. Schließlich spricht auch die räumliche Nähe zu dem vorhandenen EDEKA-Markt für das Planvorhaben.

Die im Regionalplan enthaltene Darstellung der Fläche und seines Umfeldes als Außenbereich entspricht aus gutachterlicher Sicht vor dem Hintergrund der zwischenzeitlich vollzogenen Siedlungsentwicklung nicht mehr den örtlichen Strukturen.

Damit weicht das Vorhaben positiv von der Fallgestaltung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes an einem städtebaulich nicht integrierten Standort (z. B. Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich) ab, vom dem die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeht.

5.3.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die gewachsenen Zentren (Zentralen Versorgungsbereiche) innerhalb der Stadt Wermelskirchen bzw. der Nachbargemeinden

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist zunächst festzustellen, dass nach in Kap. 5.2 dokumentierten Ergebnissen der ökonomischen Modellrechnungen durch das Projekt **keine Zentralen Versorgungsbereiche in einem abwägungsrelevanten Umfang betroffen** sind. Insbesondere ist nicht zu erwarten, dass strukturprägende Betriebe in den Zentren durch das Vorhaben von einer Betriebsaufgabe betroffen sind.

Aus gutachterlicher Sicht schränkt das Vorhaben auch den zukünftigen Entwicklungsspielraum der Zentren nicht in einem planerisch unerwünschten Maße ein. Explizit wurde die Entwicklungsmaßnahme Loches-Platz und die Planungen für die Entwicklung der Nahversorgung im Burscheider Stadtteil Hilgen in die Modellrechnung einbezogen. Für alle drei Vorhaben besteht aus gutachterlicher Sicht ein ausreichendes Nachfragepotenzial, eine Gefährdung der Flächenentwicklung in der Wermelskirchener Innenstadt oder in Hilgen ist durch das Planvorhaben nicht gegeben.

Legt man das Prüfkriterium „Gefährdung bestehender Zentraler Versorgungsbereiche und Sicherung der wohnungsnahen Versorgung“ zugrunde, ist dem Planvorhaben daher zuzustimmen.

5.4 Mögliche Chronologien der verschiedenen Projektrealisierungen und ihre Konsequenzen

Fall 01: Vorhaben in Dabringhausen wird erst nach den Vorhaben in Hilgen und am Loches-Platz umgesetzt.

In den vorherigen Kapiteln 5.2.1, 5.2.3 und 5.2.4 wurden die Auswirkungen des Planvorhabens in Dabringhausen unter der Prämisse betrachtet es kommt im Vorfeld der Umsetzung zur Realisierung der Planungen für den Loches Platz und / oder des Vorhabens in Burscheid-Hilgen. Die ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse (Kap. 5.2 und Kap. 5.3) kommt unter diesen Prämissen zu einer Stadt- und Regionalverträglichkeit des Vorhabens. Dies bedeutet: Unabhängig, ob eines, beide oder keines der Planvorhaben am Loches-Platz bzw. in Burscheid-Hilgen vorher realisiert wird, ist das Vorhaben genehmigungsfähig. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Marktanteile zur Erwirtschaftung der erforderlichen Umsätze geht die cima für alle betrachteten Varianten von einer betriebswirtschaftlichen Tragfähigkeit des Vorhabens in Dabringhausen aus. Gleichzeitig haben die Umsatzverlagerungen zu Lasten der Planvorhaben in Hilgen und am Loches-Platz nicht eine Größenordnung, bei der eine Schließung der (noch nicht realisierten) Märkte in Hilgen und am Loches-Platz zu befürchten ist.

Fall 02: Zunächst kommt es nur zur Umsetzung des Vorhabens in Dabringhausen

Zu Sicherstellung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung in Wermelskirchen und Burscheid ist es planerisches Ziel, dass das Vorhaben in Dabringhausen nicht zur Aufgabe der Planungen für Hilgen und den Kernort Wermelskirchen führt.

Aus der Alternativbetrachtung 01 (Kap. 5.2.2) ergibt sich für den Fall, dass zunächst das Vorhaben in Dabringhausen realisiert wird, die Ausgangssituation:

- Gegenüber der aktuellen Situation reduziert sich der NuG-Umsatz im Kernort Wermelskirchen um 0,5 Mio. € auf 6,1 Mio. €. Der NuG-Umsatz innerhalb des Zentralen Versorgungsbereich Hilgen ist unverändert, da sich der heutige Besatz dort auf einen Getränkemarkt und Betriebe des Ladenhandwerks beschränkt. Damit ist festzuhalten, dass sich die Ausgangssituation in dem jeweiligen Zentrum nicht oder nur unwesentlich verändert, wenn das Vorhaben in Dabringhausen realisiert wird.
- Gleichzeitig entsteht in Dabringhausen mit dem Vorhaben nicht ein Handelsangebot, dass im größeren Umfang Kunden aus weiter entfernten Bereichen bindet. Wir verweisen darauf, dass nach der Alternativbetrachtung 01 (alleinige Realisierung des Vorhabens in Dabringhausen) 59 % der Kunden aus dem Stadtbezirk Dabringhausen stammen und lediglich 7 % aus den Stadtgebiet Burscheid und 26 % aus den übrigen Stadtteilen von Wermelskirchen kommend den Markt aufsuchen (s. Abb. 29).

Beide Feststellungen unterstreichen, dass bei einer Realisierung des Vorhabens in Dabringhausen die in den Einzelhandelskonzepten für Wermelskirchen und Burscheid verfolgten Standortkonzepte nicht in Frage gestellt werden.

Die Einschätzung wird unterstrichen, wenn man die Ansiedlung eines zusätzlichen Marktes am Loches-Platz bzw. in Hilgen aus Betreibersicht für den Fall betrachtet, dass es bereits in Dabringhausen zu Realisierung des Vorhabens gekommen ist:

- Weiterhin ist aus Betreibersicht eine Realisierung des Vorhabens Loches-Platz nach Einschätzung der cima lohnend, da der im Kernort geplante Vollsortimenter im direkten

Vergleich mit dem Vorhaben in Dabringhausen deutliche Wettbewerbsvorteile aufweist (deutlich größere Verkaufsfläche, Synergieeffekte mit den weiteren vorgesehenen Nutzungen und den übrigen Innenstadtbetrieben) und damit eine erfolgreiche Markteinführung zu erwarten ist.

- Auch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Hilgen ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht weiterhin lohnend, da dieser Markt nach übereinstimmender Einschätzung der cima und des Büros Stadt+Handel primär der Versorgung des Stadtteils Hilgen dient und nur begrenzte Kaufkraftverflechtungen zwischen Hilgen und Dabringhausen – nicht zuletzt aufgrund der topographischen Bedingungen – bestehen. Stadt+Handel (2013, S. 27) kommt für das Planvorhaben Bahnhof Hilgen zu dem Fazit: „In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist die Versorgungsfunktion [des geplanten Marktes in Hilgen] auf den Stadtteil Hilgen beschränkt (43 – 49 % Kaufkraftabschöpfung) ...“. Die in dem gleichen Gutachten aufgezeigte wirtschaftliche Tragfähigkeit beruht nicht auf umfangreichen Zuflüssen aus dem Stadtbezirk Dabringhausen. Stadt+Handel sieht auch mit dem Vorhaben in Hilgen ein ausreichendes Marktpotenzial für einen Ausbau des Nahversorgungsangebotes in Dabringhausen: „Das vorhandene Kaufkraftpotenzial bietet somit [unter der Annahme einer Ansiedlung in Hilgen] noch Ergänzungsspielräume zur Anpassung oder ggf. auch marktadäquaten Ausweitung der Nahversorgung“ (Stadt+Handel (2013, S. 33)).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass für das Vorhaben in Dabringhausen zeitlich sowohl vor als auch nach Umsetzung der Planungen für den Loches-Platz und / oder Hilgen eine Stadt- und Regionalverträglichkeit gegeben ist.

Ferner ist herauszustellen, dass aus gutachterlicher Sicht ein realisierter Markt in Dabringhausen nicht zu einer Neubewertung der Projekte Loches-Platz oder Bahnhof Hilgen führen wird mit der Konsequenz, dass eines oder beide Projekte nicht mehr weiterverfolgt werden.

6 Stadt- und Regionalverträglichkeit des Planvorhabens

Das Planvorhaben ist sowohl in Hinblick auf die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung bzw. der Regionalplanung, als auch hinsichtlich der Vorgaben der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wermelskirchen zu überprüfen. Die entsprechenden Vorgaben (BauGB, BauNVO, LEP NRW und kommunales Einzelhandelskonzept) bilden die Grundlage für die gutachterliche Bewertung.

6.1 Übereinstimmung mit den Aussagen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wermelskirchen

Die von der cima 2014 vorgelegte Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wermelskirchen weist dem Ortskern von Dabringhausen eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im Stadtbezirk zu. Aufgrund des begrenzten Geschäftsbesatzes konnte in Dabringhausen kein Zentraler Versorgungsbereich begründet dargestellt werden. Die vorgenommene Definition eines Einzelhandelsentwicklungsbereichs in Dabringhausen dokumentiert jedoch das planerische Ziel eines Erhalts und Ausbaus der Nahversorgung vor Ort.

Die Übereinstimmung des Vorhabens mit diesem Ziel des Einzelhandelskonzeptes wurde bereits dargestellt (s. auch Abb. 2), so dass an dieser Stelle nur auf die dort aufgeführten Bewertungen verwiesen wird.

Im Mittelpunkt der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (2014) stand die Entwicklung des Loches-Platzes als Standort für einen attraktiven Vollsortimenter und damit neuen Anziehungspunkt für die Wermelskirchener Innenstadt. Die Analyse hatte jedoch deutlich gemacht, dass die Nahversorgung in den Ortsteilen in mehreren Stadtbezirken – darunter auch Dabringhausen – unterdurchschnittlich ist und vor dem Hintergrund der häufig geringen Betriebsgröße der vorhandenen Anbieter langfristig gesichert werden muss.

Nicht zuletzt aufgrund des Fehlens konkreter Projektplanungen wurden 2014 die Chancen zum Ausbau des Angebotes in den Stadtteilen unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktentwicklung eher skeptisch bewertet. **Die vorliegende Planung** zur Ansiedlung eines Vollsortimenters in Dabringhausen ist daher umso positiver für die Sicherung der Nahversorgung im südlichen Stadtgebiet zu bewerten. Sie **steht im Einklang mit den verfolgten grundsätzlichen Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes**, u.a. der Weiterentwicklung von Wermelskirchen als einem attraktiven Wohnplatz (cima, 2014, S. 88f).

6.2 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Die Zulässigkeit des Planvorhabens setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraus. In diesem Zusammenhang ist vor allem der am 08.02.2017 in Kraft getretene LEP NRW zu beachten. Die dort enthaltenen zehn Ziele und Grundsätze sind die maßgeblichen Prüfkriterien bei der Fragestellung, inwieweit das Planvorhaben den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Ziel 6.5-1 - Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

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

Die regionalplanerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche sind Gebiete, die vorrangig Siedlungsfunktionen erfüllen oder erfüllen sollen und aus denen – im Sinne der "Stadt der kurzen Wege" – Flächen unterschiedlichster Nutzungen entwickelt wurden oder werden sollen. Dies beinhaltet auch die Flächen für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO. Nach dem Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln, liegt das Planvorhaben in einem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich.

Das vorliegende Planvorhaben stimmt somit nicht mit dem Ziel 6.5-1 des LEP NRW überein. Zudem wird auch das entsprechende Ziel 1 des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln nicht erfüllt. Somit ist ein Regionalplanänderungsverfahren mit dem Ziel durchzuführen, den Planstandort im Regionalplan als Allgemeinen Siedlungsbereich darzustellen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Planstandort nur durch die Altenberger Straße von dem als Allgemeinen Siedlungsbereich ausgewiesenen Stadtteilzentrum Dabringhausen getrennt wird. Zudem ist der Planstandort nach Norden und Westen von Wohnbebauung eingerahmt. Eine entsprechende Änderung des Regionalplans würde damit der faktischen Entwicklung des Standortbereichs Rechnung tragen.

Ziel 6.5-2 - Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in Zentralen Versorgungsbereichen

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

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

Zentrenrelevant sind

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

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Bau-nutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentra-ler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

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

Der Planstandort liegt nicht in einem Zentralen Versorgungsbereich. Er erfüllt aber aus gutachterlicher Sicht die Voraussetzungen, die an die Ausnahmeregelung des Ziels 6.5-2 geknüpft sind:

- Berücksichtigt man die städtebaulichen Strukturen des Ortskerns von Dabringhausen, so ist offensichtlich, dass für Einzelhandelsnutzungen in der vorgesehenen Form (Lebens-mittelvollsortimenter) keine geeignete Entwicklungsfläche im engeren Ortskern zur Verfü-gung steht.
- Es kommt hinzu, dass der einzige Zentrale Versorgungsbereich im Stadtgebiet Wermels-kirchen räumlich soweit vom Stadtteil Dabringhausen entfernt ist, dass er die Aufgabe einer wohnortnahen Versorgung nicht erfüllen kann.
- Bei dem vorgesehenen Einzelhandelsbetrieb handelt es sich um einen Anbieter mit nah-versorgungsrelevanten Kernsortimenten.

Der Funktion als Nahversorger kann durch die planungsrechtliche Begrenzung der nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche entsprochen werden. Die cima geht in der vorliegenden Untersuchung bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1.550 m² von 1.280 m² Nahrungs- und Genussmittel und 100 m² Drogerie- und Parfümerieartikel aus; addiert man die Verkaufsfläche für Zeitungen und Zeitschriften (rd. 15 m² VKF) hinzu, entfallen auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente 1.395 m² bzw. ein Flächenanteil von 90 %.

- Auf die Bedeutung des Vorhabens für die wohnortnahe Versorgung wurde bereits in Kap. 5.2 hingewiesen, in dem u. a. ein Anteil der im Stadtbezirk wohnenden Kunden von 59 % (Grundvariante) nachgewiesen wurde.

Für den Nachweis der Nahversorgungsfunktion eines Vorhabens wird im Einzelhandelser-lass NRW auf die sogenannte „35 %-Regelung“ verwiesen: Der voraussichtliche Umsatz des Marktes darf 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigen. Im Erlass wird weiter ausgeführt, dass der Nahbereich aufgrund unter-schiedlicher siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte variieren kann. Als Regelwert wird eine Gehzeit von 10 Minuten bzw. eine Entfernung von 700 – 1.000 Metern als fußläufige Distanz angenommen.

Folgt man dem Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ ist in ländlichen Regionen in Abhängigkeit von der jeweiligen Siedlungsstruktur auch ein Radius von 1.500 Metern (Ew.-Dichte zwischen 1.250 Ew./ km² und 2.500 Ew./ km²) bzw. 2.500 Metern (Ew.-Dichte unter 1.250 Ew./ km²) als Nahbereich eines Marktes anzusetzen.

Abb. 36: Einwohnerdichte und Kaufkraftpotenzial im Umfeld des Vorhabens

| Einzugsbereich | Einwohner | Einwohnerdichte (in Ew./ km ²) | NuG-Kaufkraftpotenzial | |
|--------------------|-----------|---|------------------------|------------|
| | | | in Mio. € | davon 35 % |
| 1.000 Meter Radius | 3.355 | 1.048 | 7,6 | 2,6 |
| 1.500 Meter Radius | 3.815 | 540 | 8,6 | 3,0 |
| 2.500 Meter Radius | 8.360 | 427 | 18,8 | 6,6 |

Quelle: cima (2018) auf der Basis von IT.NRW

Wie Abb. 36 zeigt, befindet sich das Planvorhaben in einem ländlich strukturierten Raum, die Einwohnerdichte liegt in Abhängigkeit vom verwendeten Radius bei rd. 400 – 1.000 Einwohnern/ km². Folgt man den o. g. Richtwerten der Arbeitsgruppe ist für Vorhaben in diesen Siedlungsräumen ein Radius von 2.500 Metern bei der Bestimmung des Kaufkraftpotenzials im Nahbereich anzusetzen.

Für das Planvorhaben wurde ein NuG-Zielumsatz von 5,8 Mio. € ermittelt. Die Berechnungen des lokalen Kaufkraftpotenzials zeigen, dass die „35 % Regelung“ auf der Grundlage des 2.500 Meter Radius von dem Vorhaben erfüllt wird.

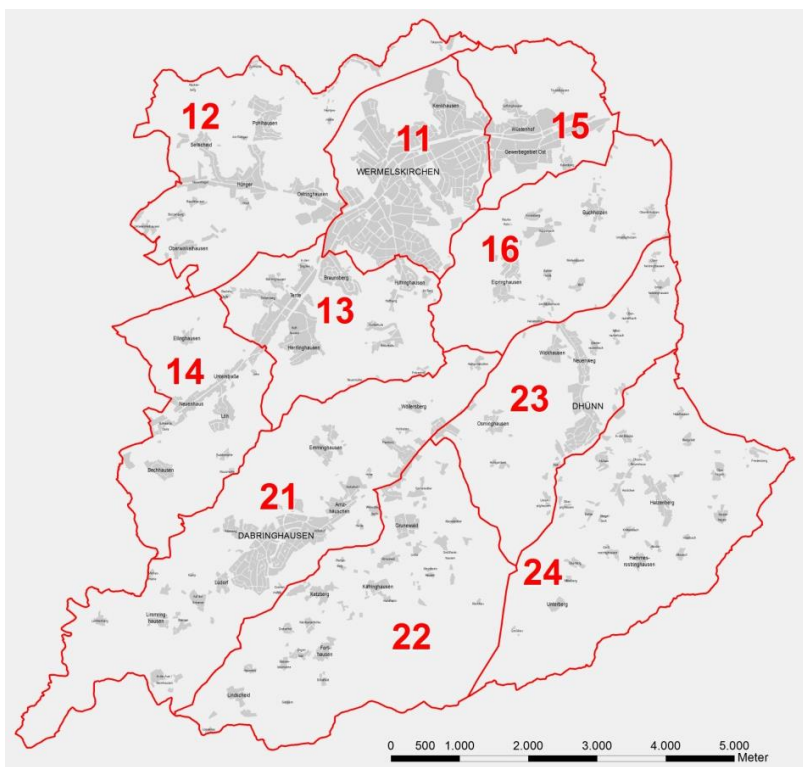
Das Vorhaben entspricht daher den im Einzelhandelserlass enthaltenen Kriterien eines der verbrauchernahen Versorgung dienenden Anbieters.

- Ergänzend zu der standardisierten Betrachtung des Einzugsgebietes nach den Vorgaben der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ wird nachfolgend anhand der topographischen und der sonstigen Rahmenbedingungen, die die Erreichbarkeit des Plangrundstücks beeinflussen, sowie der infrastrukturellen Ausstattung im Stadtgebiet Wermelskirchen sowie im angrenzenden Teil der Nachbarstadt Burscheid das Einzugsgebiet des Planvorhabens gutachterlich näher begründet und abgeleitet.
 - Als Grundlage für die nachfolgende kleinräumige Betrachtung wird auf die Bevölkerungszahlen der Stadt Wermelskirchen nach den statistischen Bezirken der Stadt Wermelskirchen zurückgegriffen (s. Abb. 37). Die Bezirke 21 und 22 sind identisch mit dem Stadtbezirk Dabringhausen (s. Abb. 1) und entsprechen gleichzeitig auch dem Kernversorgungsbereich des im Einzelhandelskonzeptes Wermelskirchen dargestellten Einzelhandelsentwicklungsbereichs Dabringhausen. Die Bezirke 23 und 24 entsprechen dem Stadtbezirk Dhünn und dem Versorgungsbereich des im Einzelhandelskonzept aufgeführten Entwicklungsbereich Ortsmitte Dhünn.
 - Betrachtet man die topographischen Gegebenheiten, die Verkehrserschließung und die Siedlungsstruktur im Süden des Stadtgebietes, so wird deutlich, dass der Planstandort bevorzugt als Versorgungsstandort der Bevölkerung aus dem Bezirk 21 (4.789 Ew.¹³ - Dabringhausen, Emminghausen etc.) und dem östlich unmittelbar anschließenden Bezirk 22 (Grunewald, Käfringhausen, Ketzberg etc.) dienen wird. Diese

¹³ Diese und alle nachfolgenden Einwohnerangaben beruhen auf Angaben der Stadt Wermelskirchen (Stand: 31.12.2015, nur Hauptwohnsitze).

beiden Bezirke bilden mit insgesamt 6.100 Einwohnern das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens. Diese Einschätzung beruht auch auf einer Bewertung der Wettbewerbssituation: Innerhalb der Bezirke 21 und 22 ist als größerer Lebensmittelanbieter allein der in Dabringhausen ansässige ALDI-Discounter anzuführen. Mit dem Planvorhaben entsteht damit ein planerisch uneingeschränkt zu befürwortendes Nahversorgungsangebot für 6.100 Einwohner in Form eines Vollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounters sowie der kleinflächigen sonstigen Anbieter.

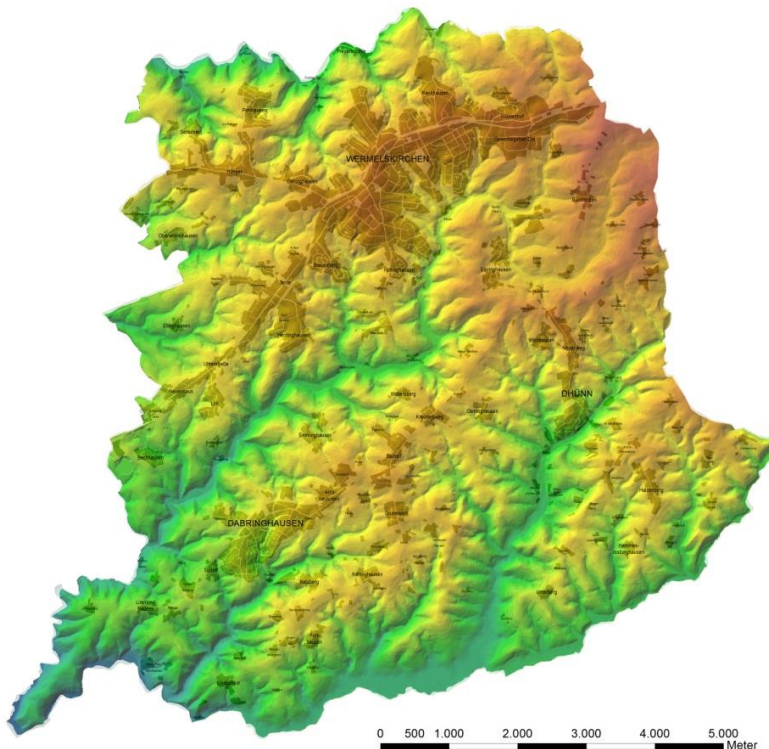
Abb. 37: Statistische Bezirke der Stadt Wermelskirchen



Quelle: Stadt Wermelskirchen

- Während die nordwestlich von Dabringhausen gelegenen Ortsteile von Wermelskirchen (Bezirk 14 - Bechhausen, Neuenhaus etc.) aufgrund der Topographie mit dem Eifgenbachtal und einer vorwiegend auf den Kernort ausgerichteten Verkehrserschließung nicht dem Einzugsgebiet des Planvorhabens zuzuordnen sind, stellt das Planvorhaben für die Bevölkerung aus dem Bezirk 23 (1.900 Einwohner – Dhünn, Neuenweg etc.) eine Einkaufsalternative zum Einkauf in den zeitlich ebenfalls in ca. 10 Minuten von Dhünn zu erreichenden Kernort Wermelskirchen dar. In leicht abgeschwächter Form gilt dies auch für die Bewohner des Bezirks 24 (890 Ew. – Halzenberg etc.). Diese Einschätzung gilt umso stärker, wenn man die Versorgungssituation in den Bezirken 23 und 24 betrachtet: Mit Ausnahme eines kleineren Dorfladens in Dhünn finden sich keine größeren Anbieter der Nahversorgung in beiden Bezirken. Der Einzelhandelsentwicklungsbereich Dhünn kommt damit der planerisch im Einzelhandelskonzept skizzierten Versorgungsfunktion nur in sehr geringem Umfang nach; auch zukünftig ist allein von einer ergänzenden Nahversorgungsfunktion in Form des bestehenden Dorfladen auszugehen.

Abb. 38: Topographie des Raumes



Quelle: Stadt Wermelskirchen

Zusammenfassend sind damit hinsichtlich des Einzugsgebietes des Planvorhabens und der Versorgungsfunktion des neuen Marktes die folgenden Punkte festzuhalten:

- Das Vorhaben dient der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung aus den Bezirken 21 (Dabringhausen) und 22 (Grünwald, Käfringhausen, Ketzberg etc.) mit insgesamt 6.100 Einwohnern.
- Damit erfüllt das Vorhaben hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion sowohl bei Anwendung der „35 %-Regelung“ als auch bei einer auf die örtlichen Gegebenheiten und die Wettbewerbssituation abgestimmten Abgrenzung des Einzugsgebietes den Vorgaben der im LEP NRW angeführten Ausnahmeregelung zum Ziel 6.5-2 („die Bauleitplanung [dient] der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten“).

Zu den Erfordernissen einer Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist im vorliegenden Fall zudem darauf hinzuweisen, dass das Nahversorgungsangebot heute als unterdurchschnittlich einzustufen ist. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der bestehende Supermarkt EDEKA über einen deutlich unterhalb der marktgängigen Größe liegenden Marktauftritt verfügt. Die geplante Standortverlagerung zusammen mit der Erweiterung der Verkaufsfläche ist damit zur Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu befürworten.

Die vorliegende Auswirkungsanalyse der cima kommt zu dem Ergebnis, dass weder die Innenstadt von Wermelskirchen noch die Zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarstadt Burscheid von dem Planvorhaben wesentlich beeinträchtigt werden.

Die cima sieht die Voraussetzungen für den Rückgriff auf die Ausnahmeregelung des Ziels 6.5-2 als gegeben an.

Ziel 6.5-3 - Beeinträchtigungsverbot

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

Mit dem Beeinträchtigungsverbot wird den Zentralen Versorgungsbereichen der Standortkommunen und der Nachbarkommunen eine Schutzfunktion zuerkannt. Durch das Vorhaben dürfen sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Funktionstüchtigkeit der ausgewiesenen Zentren ergeben.

Wie aus der durchgeführten ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse hervorgeht, werden sowohl die Innenstadt von Wermelskirchen als auch die Zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarstadt Burscheid nicht negativ durch das Planvorhaben beeinträchtigt. Das Planvorhaben stimmt somit mit dem Ziel 6.5-3 überein.

Grundsätze 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6

Die Grundsätze 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 des LEP NRW beziehen sich auf Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und sind daher für die vorliegende Planung nicht relevant.

Ziel 6.5-7 - Überplanung von vorhandenen Standorten

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

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

Das Ziel ist auf das Vorhaben nicht anzuwenden, da es sich bei dem Planstandort nicht um einen bereits vorher genutzten Standort handelt.

Ziel 6.5-8 - Einzelhandelsagglomerationen

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

Das Ziel ist auf das Vorhaben nicht anzuwenden, da es sich bei dem Planvorhaben um einen Einzelbetrieb und keine Agglomeration mehrerer Betriebseinheiten handelt.

Grundsatz 6.5-9 - Regionale Einzelhandelskonzepte

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

Das Stadtgebiet Wermelskirchen ist nicht Bestandteil eines regionalen Einzelhandelskonzeptes. Somit kommt der Grundsatz für das vorliegende Planvorhaben nicht zur Anwendung.

Ziel 6.5-10 - Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.

Ziel 6.5-10 trifft eine Regelung bezüglich vorhabenbezogener Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung. Die Festlegung dient der Klarstellung, dass die in den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-8 enthaltenen Vorgaben des LEP NRW auch auf die vorhabenbezogenen Bebauungspläne anzuwenden sind.

Wie die vorherigen Ausführungen deutlich gemacht haben, erfüllt das Vorhaben die Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-8 und damit zugleich auch das Ziel 6.5-10.

Fazit

Die Überprüfung des Planvorhabens hat gezeigt, dass die Lage im Außenbereich nicht dem Ziel 6.5-1 des LEP NRW entspricht. Für die Umsetzung des Planvorhabens ist somit eine Änderung des Regionalplans notwendig mit dem Ziel, den Planstandort als Allgemeinen Siedlungsbereich auszuweisen.

Die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Ziel 6.5-2 des LEP NRW (Standorte nur in Zentralen Versorgungsbereichen) ist mit Rückgriff auf die Ausnahmeregelung zum Ziel 6.5-2 zu erreichen. Die durchgeführte Überprüfung des Vorhabens kommt zu dem Ergebnis, dass die entsprechenden Voraussetzungen im vorliegenden Fall erfüllt werden.

Mit allen weiteren Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans NRW wird eine Übereinstimmung erzielt.

7 Abschließende Bewertung

Anlass für das vorliegende Einzelhandelsgutachten ist die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit rd. 1.400 m² VKF und einer Mall mit Shops (insgesamt 150 m²) im Wermelskirchener Stadtteil Dabringhausen.

Die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung baut auf einer aktuellen Wettbewerbsanalyse mit einer Vollerhebung aller Anbieter des Kernsortiments Nahrungs- und Genussmittel innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche und einer Aufnahme aller projektrelevanten Anbieter außerhalb der Zentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m² auf.

Die durchgeführten Analysen und Bewertungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das Vorhaben wird zu **keinen abwägungsrelevanten Umsatzverlagerungen zu Lasten der ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche** im erwarteten Einzugsgebiet führen.
- Das Vorhaben schränkt ferner die Entwicklungsspielräume der Zentren nicht in einem planerisch unerwünschten Maße ein, insbesondere sind die geplanten **Einzelhandelsnutzungen am Loches-Platz im Kernort Wermelskirchen und am ehemaligen Bahnhof in Burscheid-Hilgen** nicht gefährdet.
- Das Vorhaben bietet die Perspektive zur Etablierung eines stabilen und an die **Bevölkerungsdichte angepassten Nahversorgungsangebotes** im südlichen Stadtgebiet.
- Sowohl aus den gesamtstädtischen Kenndaten als auch den entsprechenden Werten für den Stadtbezirk Dabringhausen ergeben sich **keine Hinweise auf einen planerisch nicht wünschenswerten Überbesatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel** durch die vorliegende Planung.
- Das Vorhaben steht im Einklang mit den Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.
- Das Vorhaben steht nicht Einklang mit Ziel 6.5-1 (Standorte nur in **Allgemeinen Siedlungsbereichen**) dem LEP NRW, da das Plangebiet im Regionalplan nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt ist. Eine Änderung des Regionalplans ist daher Voraussetzung für die Weiterverfolgung des Vorhabens. Mit allen weiteren Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung konnte eine Übereinstimmung festgestellt werden, allerdings ist für das Ziel 6.5-2 (Lage innerhalb eines **Zentralen Versorgungsbereiches**) die **Ausnahmeregelung** in Anspruch zu nehmen. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind aus gutachterlicher Sicht gegeben.

Aufgrund der mit dem Vorhaben verbundenen Chancen zur Etablierung eines qualifizierten und stabilen Nahversorgungsangebotes im Süden des Stadtgebietes empfiehlt die cima der Stadt Wermelskirchen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Planvorhabens zu schaffen.

CIMA Beratung + Management GmbH
Köln, den 21. Februar 2018