

# Ergebnisse: Auswirkungsanalyse

Neuansiedlung von Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandel  
auf dem Marktplatz (Alt-Meckenheim)

Ausschusssitzung Stadtentwicklung und Umwelt  
Meckenheim, 03. Mai 2018

# Unternehmensvorstellung

## imtargis Retail Assets GmbH, Köln



**Prof. Dr. Andreas Link**  
Geschäftsführer



**Lea Braun**  
Analyst  
*Master of Science*



**Erik Schleicher**  
Analyst  
*Bachelor of Science*

### ANALYSEN

Standort- und  
Marktanalysen

Marktforschung

Verträglichkeits-  
gutachten

Einzelhandels- und  
Zentrenkonzept

### BERATUNG

Ideenentwicklung

Konzepte/Vorplanung

Vermietungskonzept

Wirtschaftlichkeits-  
berechnungen

Market-Sounding

Baurechtschaffung

### BEWERTUNG

Marktwertgutachten

Wertindikationen und  
Mietwertindikationen

Portfoliobewertung

Technische Due  
Diligence

### DATEN- UND SYSTEMKOMPETENZ



# Projekthistorie

- Dez. 2014 – Mär. 2015: Machbarkeitsstudie Einzelhandel  
Lösungsansätze
- Jul. 2015: Projektentwicklungskonzept Marktplatz,  
Planungsvarianten
- 25. Feb. 2016: Präsentation der Projektentwicklungskonzepte vor dem Ausschuss für  
Stadtentwicklung und Umwelt
- Sep. 2017 – Jan. 2018: Auswirkungsanalyse
- **03. Mai 2018: Präsentation der Auswirkungsanalyse**

# Auftrag

- Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung der Altstadt und auf Grundlage vorhergehender Untersuchungen, soll der Marktplatz durch Schaffung von Einzelhandelsflächen neu konzipiert werden
- Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Neuansiedlung von Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandel am Marktplatz als Bestandteil des laufenden Bebauungsplanverfahrens
- Untersuchung auf:
  - Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche
  - Übereinstimmung mit den landesplanerischen Grundsätzen des Landes NRW

# Projektvorhaben

## Dimensionierung des Vorhabens:

Nahrungs- und Genussmittel	1.200 m <sup>2</sup>
Gesundheit und Körperpflege	600 m <sup>2</sup>
Randsortimente	400 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>2.200 m<sup>2</sup></b>

## Konzeptüberlegungen:

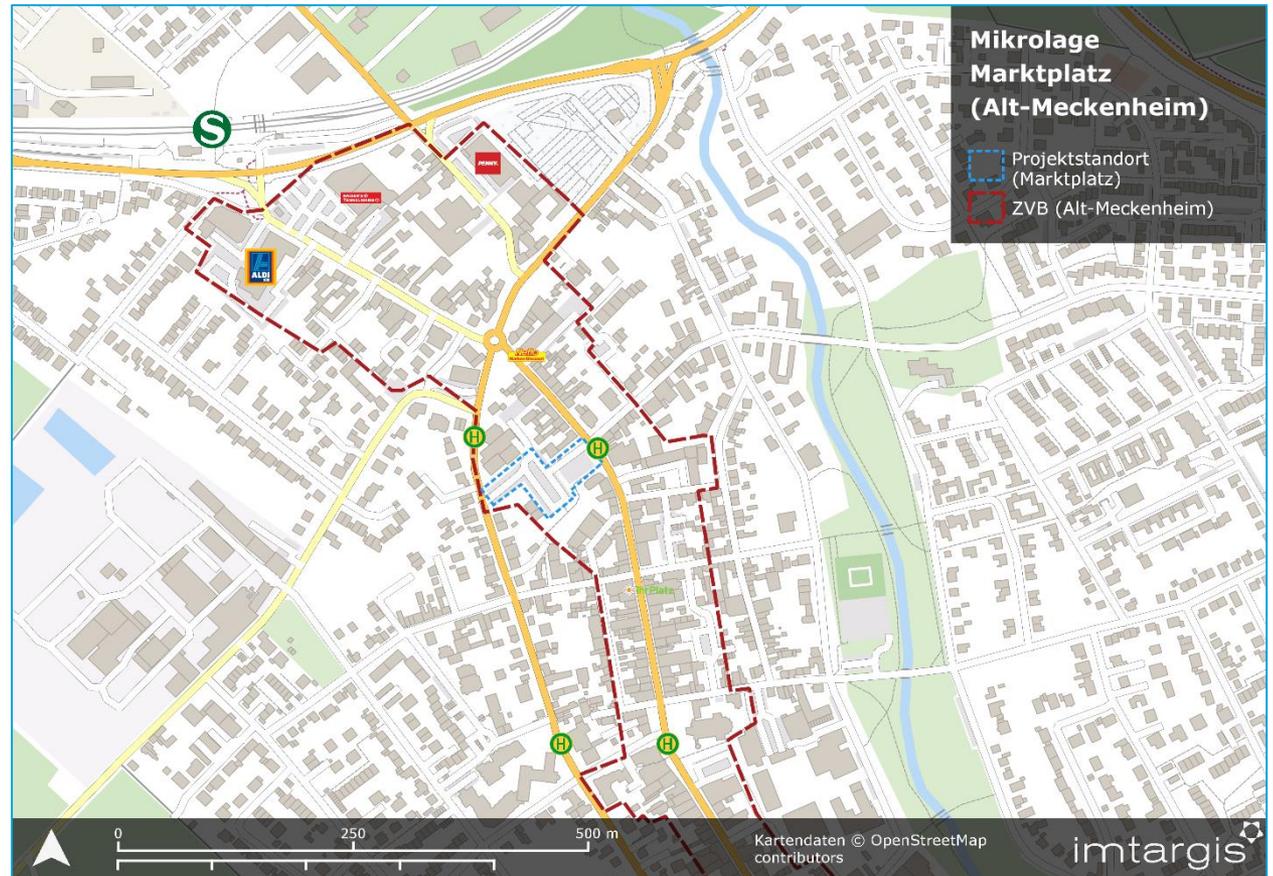


Konzepte: RaumPlan, Aachen

# Projektstandort

## Zentraler Versorgungsbereich: Alt-Meckenheim (Marktplatz)

- Innerhalb des ZVB von Alt-Meckenheim gelegen
- Derzeit zu Parkzwecken genutzt
- Umfeldnutzung: Einzelhandel, Gastronomie

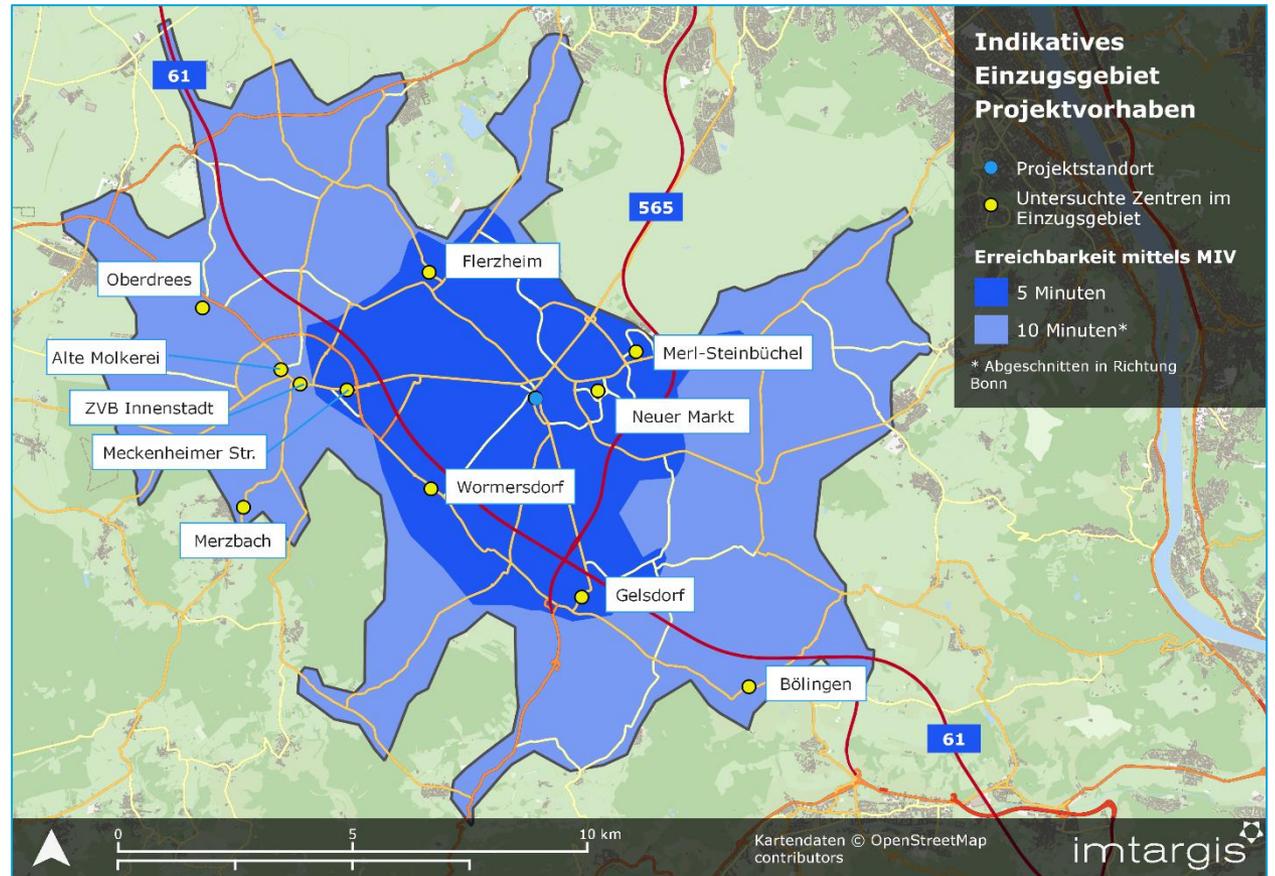


# Nachfragesituation

## Definition des Einzugsgebiets

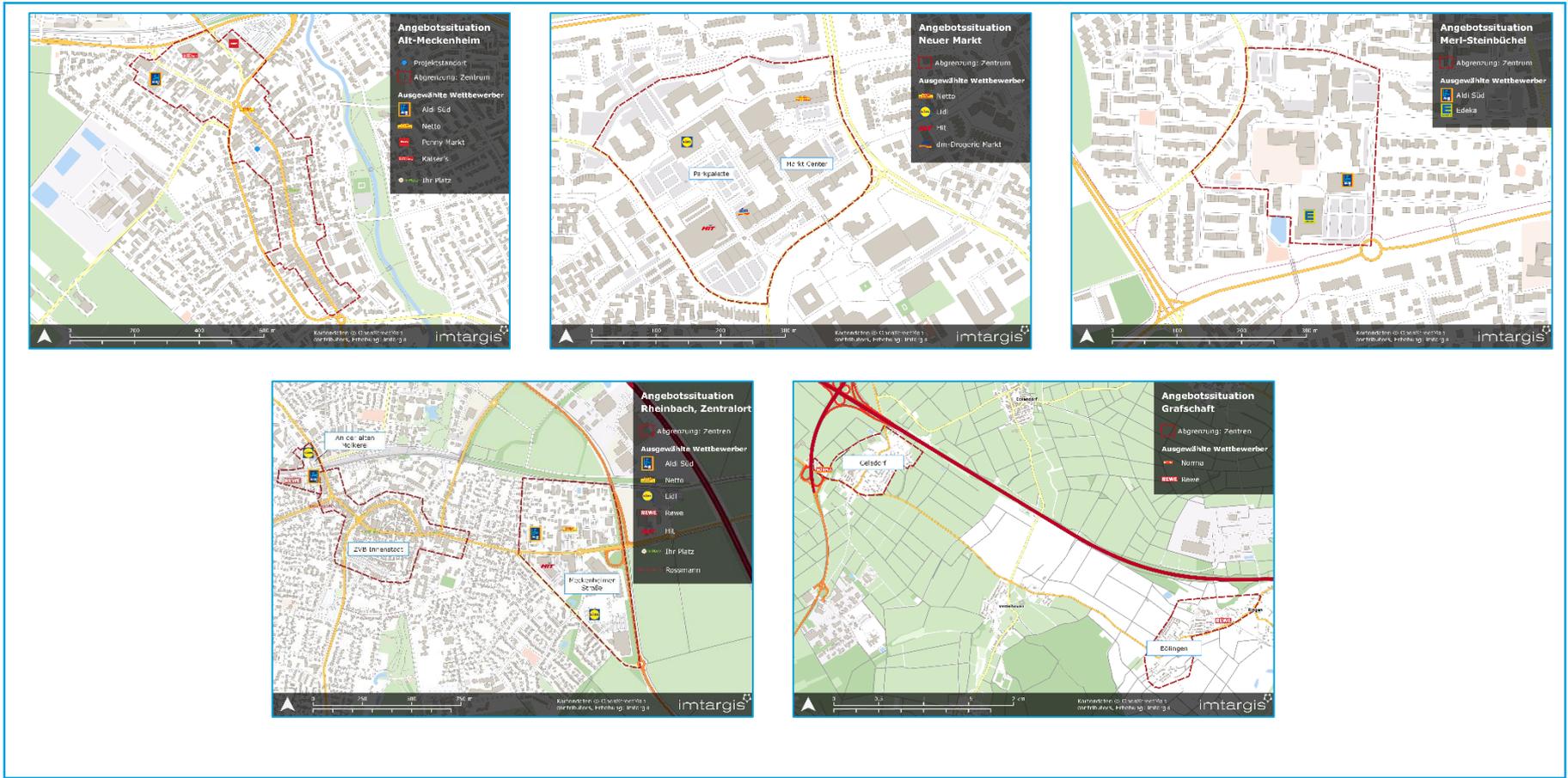
### Aspekte:

- Projektvorhaben
- Wettbewerbssituation
- Erreichbarkeit
- Soziodemographie
- Kaufkraft



# Angebotssituation

## Analyse der Wettbewerbssituation



# Auswirkungsanalyse

## Umsatzumverteilungseffekte

Untersuchungsstandort	Umverteilungseffekte Worst-Case [in % zugunsten des Projektstandorts)	
	Nahrungs- und Genussmittel	Gesundheit und Körperpflege
Meckenheim (Alt Meckenheim)	-7,4%	-13,1%
Meckenheim (Neuer Markt)	-2,6%	-9,4%
Meckenheim (Merl)	-5,4%	-
Rheinbach (Zentralort - ZVB Innenstadt)	-	-5,4%
Rheinbach (Zentralort - An der alten Molkerei)	-6,3%	-
Rheinbach (Zentralort - Meckenheimer Straße)	-3,9%	-6,7%
Rheinbach (NVZ Wormersdorf)	-	-
Rheinbach (NBZ Flerzheim)	-	-
Rheinbach (NBZ Oberdrees)	-	-
Rheinbach (NBZ Merzbach)	-	-
Grafschaft (Gelsdorf)	-	-
Grafschaft (Bölingen)	-4,0%	-
<b>Summe</b>	<b>-4,6%</b>	<b>-8,4%</b>

# Zusammenfassung

- Der geplante Standort erfüllt die Funktion eines Nahversorgers.
- Das in Meckenheim vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotential übersteigt die vor Ort befindlichen Einzelhandelsumsätze.
- Aus den maximal zu erwartenden monetären sowie prozentualen Umsatzumverteilungseffekten kann keine städtebaulich negative Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche hergeleitet werden.
- Das Projektvorhaben steht in Einklang mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten angebotsseitigen Zielen zur Entwicklung des Marktplatzes.

# Fazit

Insgesamt wird die gutachterliche Einschätzung vertreten, dass von einer Verbraucher- und Drogeriemarktsiedlung am Marktplatz in Alt-Meckenheim in den zugrundeliegenden Dimensionen **keine negativen städtebaulichen Auswirkungen** für die Stadt Meckenheim bzw. für die umliegenden Kommunen ausgehen. Ferner werden die Ziele des Landesentwicklungsplans NRW eingehalten.

# Ergebnisse: Auswirkungsanalyse

Neuansiedlung von Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandel  
auf dem Marktplatz (Alt-Meckenheim)

Ausschusssitzung Stadtentwicklung und Umwelt  
Meckenheim, 03. Mai 2018