

Wir leben Handel.

Potenzialanalyse zu Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomie- angeboten in der Ortsmitte von Kerpen Manheim-neu

Für die

Stadt Kerpen

Report

Köln, Juli – Oktober 2012



1. Aufgabenstellung und Zielsetzung	3
2. Methodische Vorgehensweise	4
3. Markt- und Standortuntersuchung	6
3.1 Ausgangslage und Rahmendaten	6
3.2 Angebots- und Wettbewerbssituation	18
3.2.1 in der Stadt Kerpen	18
3.2.2 in ausgewählten Beispieldörfern	29
3.3 Zwischenfazit Markt- und Standortanalyse	38
4. Fazit	40
5. Tragfähigkeitsbetrachtung ausgewählter Nutzungsoptionen	41

1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Infolge des Braunkohleabbaus wird der Ort Manheim der Stadt Kerpen an einen neuen Standort westlich des Stadtteils Kerpen umgesiedelt. Für den in den nächsten Jahren entstehenden Stadtteil Manheim-neu gibt es bereits eine abgeschlossene städtebauliche Rahmenplanung und konkrete Pläne für einzelne Objekte. Voraussichtlich wird Manheim-neu zunächst rund 1.200 – 1.300 Einwohner haben, bei denen es sich ausschließlich um ehemalige Einwohner des alten Ortes handeln wird. In der Endphase sollen in Manheim-neu rund 1.500 Einwohner leben.

In Zusammenarbeit mit der RWE Power AG (Abt. Liegenschaften und Umsiedlungen) möchte die Stadt Kerpen in der neuen Ortsmitte im Umfeld des Marktplatzes Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote konzentrieren, die unter Berücksichtigung des Bevölkerungspotenzials und den in einzelnen Bereichen ggf. anzusprechenden Einzugsgebieten grundsätzlich als tragfähig einzustufen sind. Dabei geht es einerseits um Betriebe aus Manheim-alt, die mit der Umsiedlung des Ortsteils auch in Manheim-neu ihren Standort finden wollen/können; weiterhin ist aber auch zu untersuchen, ob sich darüber hinaus Nutzungen finden lassen, bei denen Standortbedingungen und ansprechbares Marktpotenzial eine Ansiedlung in der Ortsmitte von Manheim-neu möglich erscheinen lassen.

Ziel ist es, in Manheim-neu ein möglichst lebendiges Zentrum zu schaffen. Neben der Mitnahme von Nutzungen aus dem alten Ort sollen letztlich weitere, der Attraktivität der Ortsmitte dienende Angebote angesiedelt und nachhaltig am Standort gehalten werden.

2 Methodische Vorgehensweise

Dazu sind im Einzelnen folgende Arbeitsschritte erfolgt:

- **Beschreibung und Bewertung des Makro- und Mikrostandortes sowie der übergeordneten Rahmenbedingungen:**

U.a. Kurzskizze der siedlungsräumlichen Strukturen in der Stadt Kerpen, Einwohnerpotenzial in Manheim-neu, planungsrechtliche Situation in Manheim-neu, Umfeldstrukturen des Neustandortes, Erfassung vorhandener Betriebe in Manheim-alt.

- **Analyse der relevanten Angebots- und Wettbewerbssituation:**

Die Wettbewerbsanalyse basiert auf den Ergebnissen detaillierter Vor-Ort-Recherchen der Gutachter im Untersuchungsgebiet.

Hierzu erfolgte die Erhebung von Einzelhandelsbetrieben, privaten Dienstleistungen (z.B. Arztpraxis, Gesundheitsdienstleistung, Post, Bank, Frisör) und Gastronomiebetrieben im relevanten Umfeld von Manheim-neu inkl. standortscharfer Erhebung und kartographischer Darstellung.

Betrachtet wurden insbesondere die Stadtteile Kerpen, Sindorf, Buir, Blatzheim und Bergerhausen.

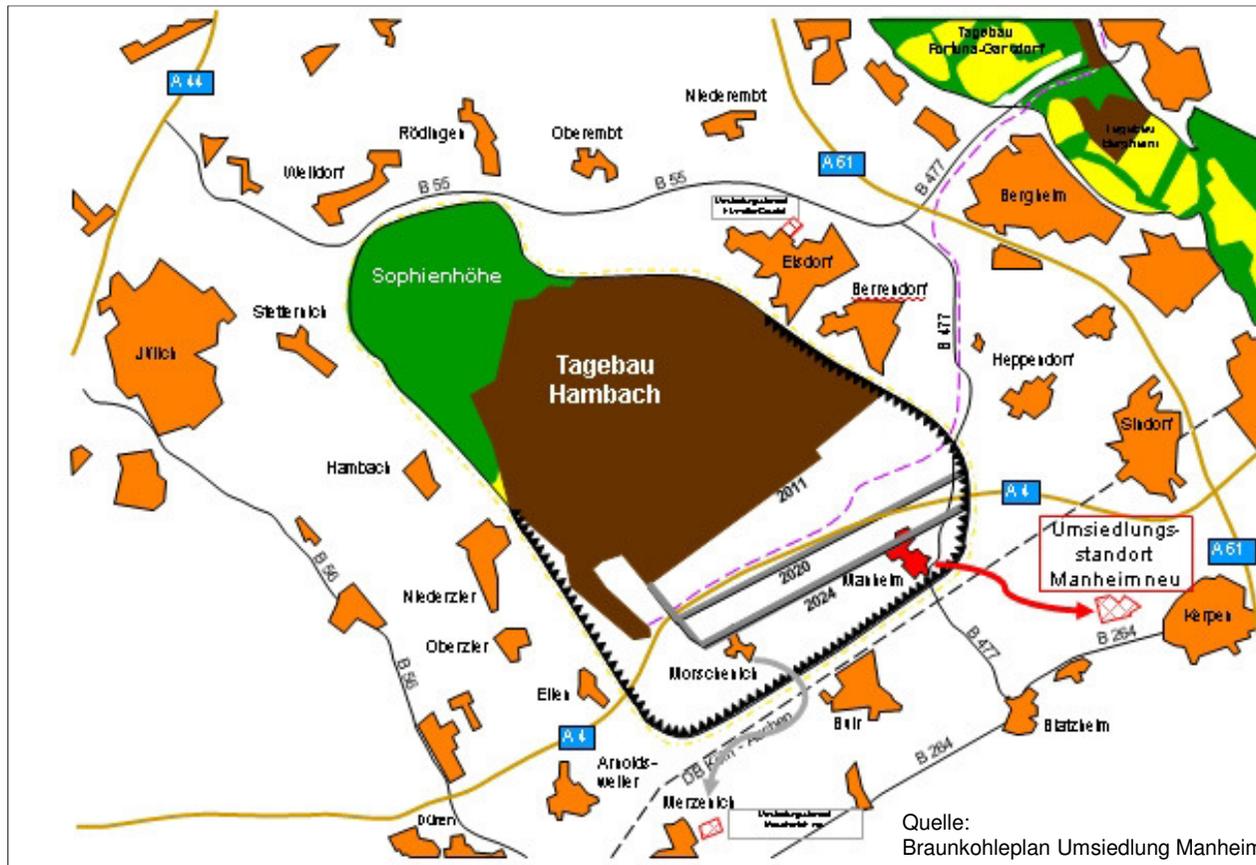
Darüber hinaus sind ausgewählte, bereits umgesiedelte Beispieldörfer ebenfalls vor Ort in Augenschein genommen worden und hinsichtlich der vorhandenen Nutzungen entsprechend erfasst worden.

2 Methodische Vorgehensweise

Dazu sind im Einzelnen folgende Arbeitsschritte erfolgt:

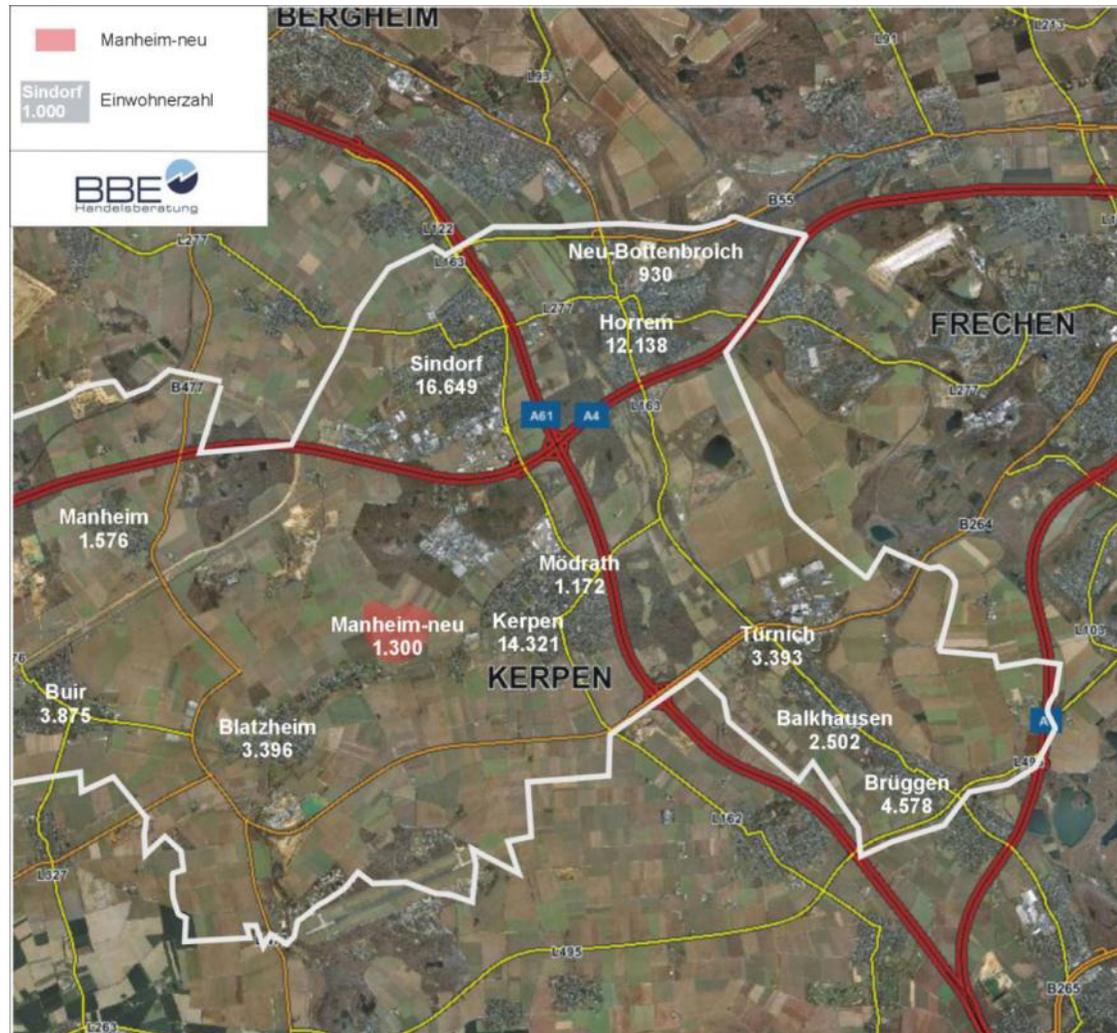
- **Tragfähigkeitsbetrachtung ausgewählter Nutzungsoptionen:**
Bewertung der Tragfähigkeit eigener Angebotsstrukturen in Mannheim-neu für einzelne Branchen aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie unter Berücksichtigung von branchenspezifischen Leistungskennziffern.
- **Bewertung und Schlussfolgerungen**
Zusammenfassende Bewertung der nach der Tragfähigkeitsbetrachtung grundsätzlich möglichen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen und standortseitige Empfehlungen.

3.1 Ausgangslage und Rahmendaten - Makrostandort



- Manheim ist ein Stadtteil von Kerpen im Rhein-Erft-Kreis und wird aufgrund des näher rückenden Tagebaus Hambach umgesiedelt werden.
- Laut Braunkohleplan soll die Umsiedlung im April 2012 beginnen und dem Abbaufortschritt folgend 2022 abgeschlossen sein.

3.1 Ausgangslage und Rahmendaten - Makrostandort



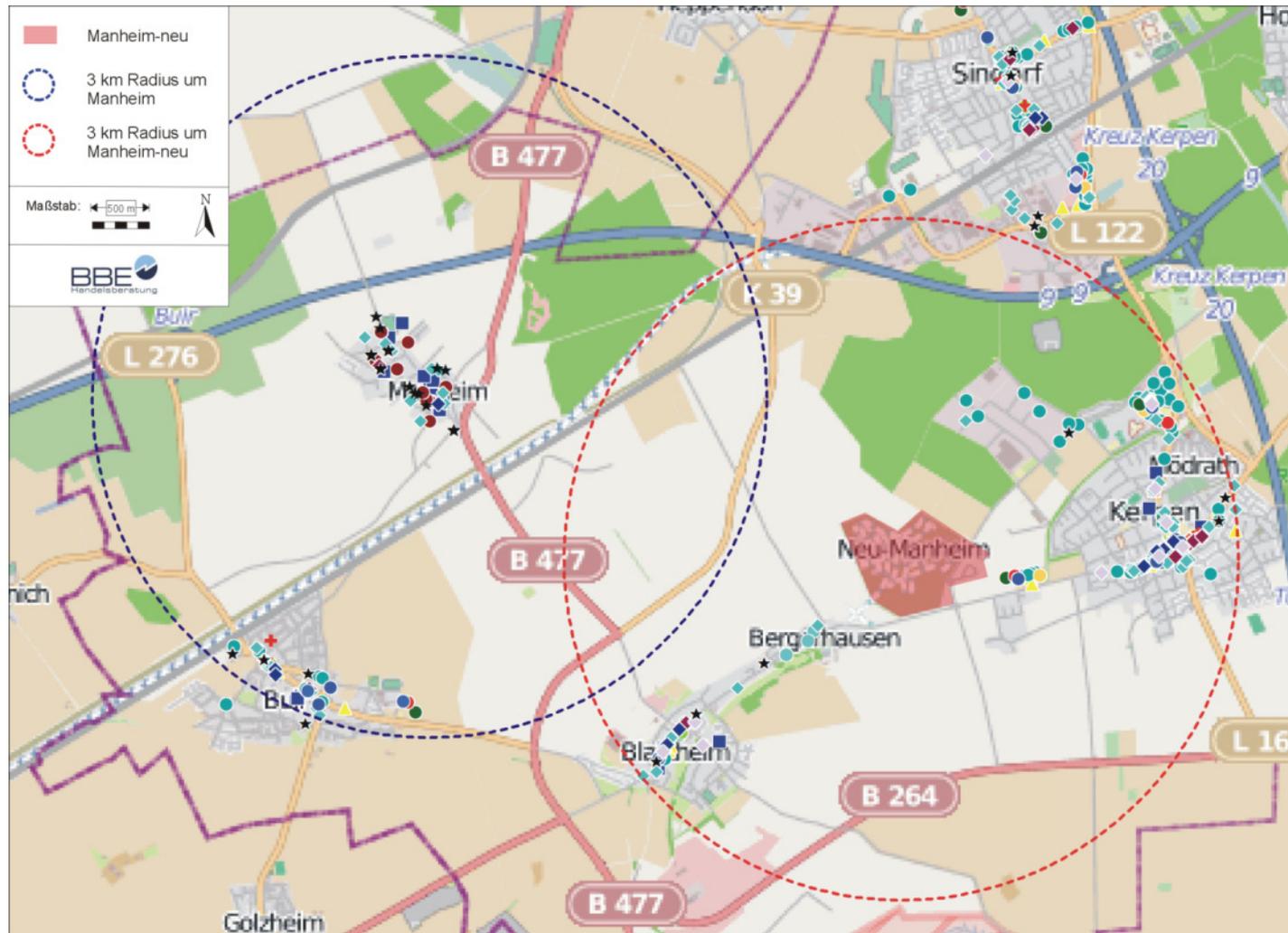
Quelle: Google Earth Pro; eigene Darstellung

- ⇒ Die Stadt Kerpen gliedert sich in 11 Stadtteile. Die größten sind Sindorf (rd. 16.600 Ew.), Kerpen (rd. 14.300 Ew.) und das östlich der B 61 gelegene Horrem (rd. 12.100 Ew.).
- ⇒ Die Stadt Kerpen liegt am gleichnamigen Autobahnkreuz der Bundesautobahnen 4 und 61.
- ⇒ Zudem ist sie über die S-Bahnhaltepunkte Buir, Sindorf (Linie 12) und Horrem (Linien 12 und 13) an den schienengebundenen ÖPNV zwischen Aachen und Köln angebunden.
- ⇒ Damit verfügt Kerpen über eine gute regionale Anbindung

3.1 Ausgangslage und Rahmendaten - Makrostandort

- Die Stadt Kerpen ist dem Rhein-Erft-Kreis zugehörig und verfügt insgesamt über rd. 65.000 Einwohner
- Kerpen verfügt über das gleichnamige Autobahnkreuz der Bundesautobahnen A 4 und A 61 und über eine sehr gute, großräumige verkehrliche Anbindung.
- Im Zuge der Erweiterung des Braunkohletagebaus „Hambach“ wird der Ort Manheim im Zeitraum 2012 - 2022 umgesiedelt werden.
- Mit deutlicher Mehrheit (rd. 81 %) hat man sich seitens der Manheimer Bevölkerung für den Standort Kerpen-Dickbusch ausgesprochen. Dieser grenzt westlich an den Hauptort Kerpen an.
- Gemäß Braunkohleplan (12/2010) werden maximal rd. 580 Haushalte nach Manheim-neu umsiedeln.
- Mit einer Einwohnerzahl von zunächst maximal rd. 1.300 Personen wird Manheim-neu eine der bevölkerungsschwächeren Ortslagen der Stadt Kerpen sein. Bis zum Jahr 2022 geht die Stadt Kerpen von einer Vollbelegung von Manheim-neu aus, in deren Folge die Einwohnerzahl perspektivisch bis auf rd. 1.500 Personen ansteigen wird.
- Lage des Siedlungsgebietes Manheim-neu zwischen dem Hauptort Kerpen und Blatzheim an einer gesamtstädtisch bedeutsamen Hupterschließungsstraße (B 264 alt).

3.1 Ausgangslage und Rahmendaten – Siedlungsstrukturelle Lage



- ⇒ Manheim-alt nimmt innerhalb der Siedlungsstruktur der Stadt Kerpen eine randseitige Lage ein
- ⇒ Nächstgelegener Stadtteil ist Buir in rd. 3 km Entfernung
- ⇒ Manheim-neu: zentrale Lage zwischen Hauptort Kerpen und Blatzheim/Bergerhausen

Quelle: www.openstreetmap.de; eigene Darstellung

3.1 Ausgangslage und Rahmendaten – Siedlungsstrukturelle Lage

→ Lage von Manheim-neu im Stadtgebiet:

- Westlich des Stadtteils Kerpen überwiegend in landwirtschaftliche Nutzflächen eingebunden
- Nördlich grenzt das Naturschutzgebiet Dickbusch an
- Standortgröße: ca. 50 ha
- Lage an gesamtstädtisch bedeutsamer Ost-West-Erschließung (B 264 alt)
- Entfernung zum Stadtzentrum Kerpen: ca. 2 km
- Rd. 1 km westlich befinden sich die ineinander übergehenden Siedlungskörper Bergerhausen und Blatzheim
- Manheim-alt befindet sich in ca. 4,5 km Entfernung

→ Einkaufsmöglichkeiten

- Nahversorgung: ca. 1 km (Einkaufszentrum Stiftsstraße; u.a. Rewe, Aldi, Rossmann)
- Stadtzentrum Kerpen: ca. 2,2 km
- Erft-Karree (u.a. Kaufland, Saturn, Obi, Roller, Penny, dm): ca. 3 km

3.1 Ausgangslage und Rahmendaten – Zwischenfazit Geschäftsbesatz Manheim-alt

- Aktuell nahezu kein Einzelhandels-/Gastronomieangebot (mehr) in Manheim-alt vorhanden
- Nahversorgung findet seit 2012 vorwiegend über den probeweise eingeführten „rollenden Wochenmarkt“ statt: Jeden Mittwoch in der Zeit von 14:00 bis 14:45 Uhr kann die Manheimer Bevölkerung an vier Verkaufswagen auf dem Manheimer Marktplatz Obst, Gemüse, Fleisch, Wurst, Käse, Fisch und Brot (durch Eifeler Landbäcker) erstehen.
- Der Großteil der vorhandenen bzw. ehemals vorhandenen Betriebe ist nicht zentrenbildend. Denn diese haben ihren Sitz überwiegend im eigenen Wohnhaus, was auch in Manheim-neu möglich wäre.
- Durch die räumliche Konzentration der tendenziell nicht zentrenprägenden Gewerbetreibenden (Fliesenhandel, Dachdecker, Kfz-Sachverständiger etc.) wären keine zentrenbelebenden Effekte zu unterstellen.
- Als potenziell zentrenprägend und ehemals in zentraler Lage in Manheim vorhandene Nutzungen können angesehen werden: Bäcker, Metzger, Kiosk, Café/Gaststätte/Imbiss, Frisör-/Kosmetiksalon, Bank, Versicherungsbüro.

3.1 Ausgangslage und Rahmendaten – Gewünschte Nutzungen für Manheim-neu

Ausstattung und Erwartungen an Manheim-neu – Ergebnisse einer Bürgerbefragung aus dem Jahr 2007:

- Primärer Wunsch: „*Wohnen im Grünen in einem kulturell **eigenständigen** Standort mit guter **Infrastrukturversorgung**“*“
- Geäußerte Erwartungen der Manheimer Bevölkerung an den neuen Ort:
 - Gute Anbindung an den ÖPNV (95%)
 - Nahversorgung mit Geschäften (90%)
 - Erhalt der eigenen Feuerwehr (90%)
 - Bank / Sparkasse (82%)
 - Sportplatz (88%)
 - Angebot an seniorengerechtem Wohnen (85%)
 - Kindergarten (83%)
 - Erhalt der Grundschule (81%)
Dazu werden ebenfalls
 - ausreichend bemessene Grünflächen,
 - ein Arzt und die
 - Wiedererrichtung der Kirche gewünscht.
- Neben der Anbindung des neuen Ortes an den öffentlichen Nahverkehr wird somit vor allem die Ausstattung mit erforderlicher Infrastruktur für den täglichen Bedarf und damit die Möglichkeit die Güter des täglichen Bedarfs im Ort kaufen zu können gewünscht.
- Von großer Wichtigkeit ist dabei der Erhalt bzw. die Wiederherstellung eines eigenständigen Charakters von Manheim-neu.

3.1 Ausgangslage und Rahmendaten – Soziale Infrastruktureinrichtungen in Manheim-neu



Quelle: Gestaltungsplan Manheim-neu (Stand Oktober 2010); erste Vorentwuerfe fuer die sozialen Infrastruktureinrichtungen

3.1 Ausgangslage und Rahmendaten – Soziale Infrastruktureinrichtungen in Manheim-neu

- In Braunkohleplan und Bebauungsplan sind Flächen für auf den Standort ausgelegte soziale Infrastruktureinrichtungen reserviert.
- Seitens der Stadt ist die Errichtung von:
 - einer **Kindertagesstätte**,
 - einem **Bürgerzentrum**,
 - einem **Sportplatz/Bolzplatz**,
 - einem **Friedhof**,
 - einem **Feuerwehrgerätehaus** sowie
 - einem **Gemeindehaus**vorgesehen.
- Ebenfalls vorgesehen sind: Drei Spielplätze, ein Rodelhügel sowie Hundewiese(n)
- Der zentrale Bereich um den „Marktplatz“ ist für das Gemeindehaus sowie für eine kirchliche Einrichtung und eine Kindertagesstätte vorgesehen. Planungsrechtlich ist dieser Bereich als „Fläche für den Gemeinbedarf“ gesichert.
- Für den gesamten Standortbereich Marktplatz soll in einem Workshop-Verfahren die „städtebaulich bestmögliche Lösung mit den zukünftigen Nutzern erarbeitet werden“. Ziel soll die Entwicklung eines gemeinsamen Konzepts für den Ortsmittelpunkt in Manheim-neu sein.

Fragestellung:

Welche Nutzungsmöglichkeiten sind in Ergänzung der sozialen Infrastruktureinrichtungen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten als realisierbar einzustufen?

3.1 Ausgangslage und Rahmendaten – Planungsrechtliche Situation in Manheim-neu



Quelle: Bauleitplanung der Stadt Kerpen; Bebauungsplan MA 337 „Umsiedlungsort Manheim - neu“

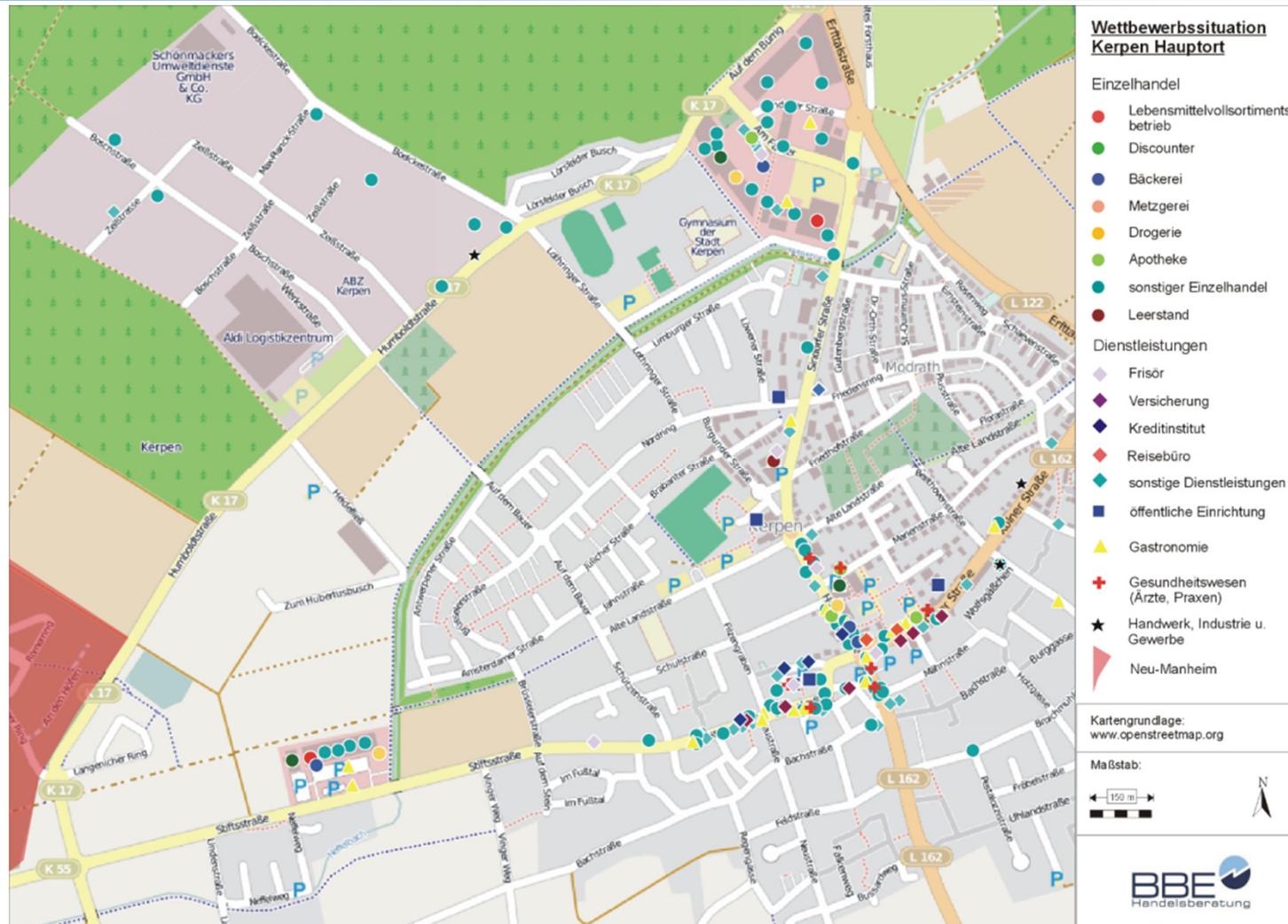
3.1 Ausgangslage und Rahmendaten – Planungsrechtliche Situation in Manheim-neu

- Baurechtliche Festsetzungen für Manheim-neu erfolgen im Bebauungsplan MA 337 „Umsiedlungsort Manheim-neu“ der Stadt Kerpen.
- Weite Teile sind als allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt, die „vorwiegend dem Wohnen“ dienen.
- Im Geltungsbereich des B-Plans erfolgt ein weitgehender Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen.
- Die zentralen Flächen entlang der innerörtlichen Haupterschließungsstraße („Manheimer Ring“) sind als Mischgebiete festgesetzt.
- Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO „dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.“ Dabei ist auf eine sowohl qualitative als auch quantitative Durchmischung von Wohnnutzungen und nicht störendem Gewerbe zu achten.
- In Mischgebieten sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten.
- Die grundsätzlich zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden im B-Plan allerdings ausgeschlossen.

3.1 Ausgangslage und Rahmendaten – Planungsrechtliche Situation in Manheim-neu

- Demnach können in zentraler Lage auch jegliche Form von Einzelhandelsbetrieben angesiedelt werden, die nicht durch § 11 Abs. 3 BauNVO ausdrücklich kern- oder sondergebietspflichtig sind („großflächiger Einzelhandel“, d.h. Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m²).
- Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan können in der Ortsmitte von Manheim-neu somit nahezu jegliche, auf die Versorgung der hier lebenden Bevölkerung ausgerichtete Versorgungseinrichtungen angesiedelt werden.

3.2.1 Angebots- und Wettbewerbssituation in der Stadt Kerpen. Stadtteil Kerpen



Quelle: www.openstreetmap.de; eigene Erhebungen und Darstellung

3.2.1 Angebots- und Wettbewerbssituation in der Stadt Kerpen. Stadtteil Kerpen

Folgende Nutzungen befinden sich im benachbarten Hauptort Kerpen:

→ **Kindergarten / Schulen / Sportplätze**

- Städtischer Kindergarten 1,9 km
- Grundschule Mödrath 2,7 km
- Hauptschule Kerpen 2 km
- Gymnasium Kerpen 2,4 km
- Sportstätten 2,3 km

→ **Altenwohnheim**

- Altenheim Nordring 2 km

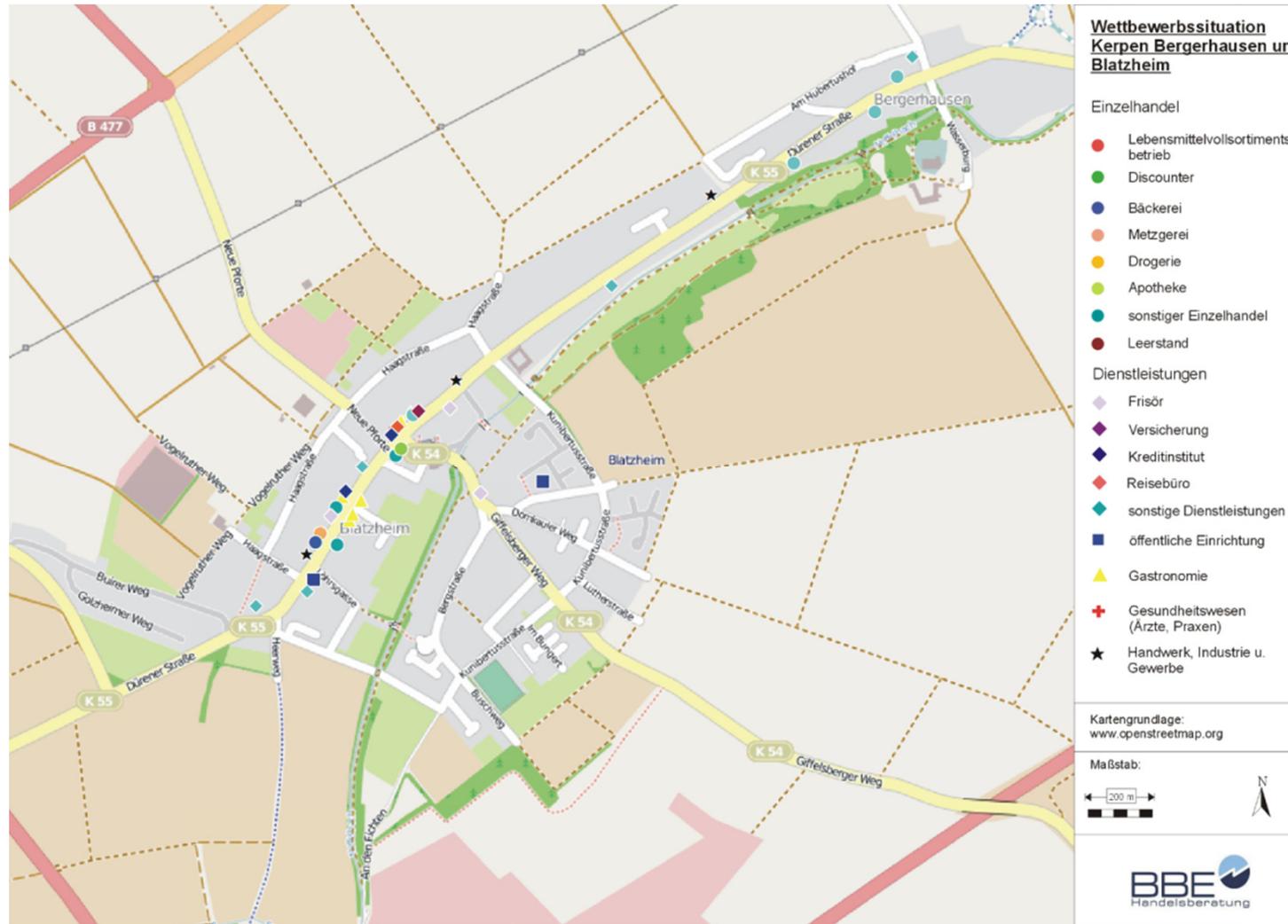
→ **Kirche/Friedhof**

- Katholische Kirche 2,3 km
- Evangelische Kirche 2,1 km
- Städtischer Friedhof 1,7 km

3.2.1 Angebots- und Wettbewerbssituation in der Stadt Kerpen. Stadtteil Kerpen

- Mit rd. 14.000 Einwohnern neben Horrem und Sindorf zentraler Siedlungsschwerpunkt im Stadtgebiet
- Räumlich gebündeltes Angebot von privaten und öffentlichen Einrichtungen der Versorgung, Bildung, Kultur, der sozialen und medizinischen Betreuung und Verwaltung
- Gute Infrastrukturausstattung mit Schulen, Veranstaltungshallen, Sportanlagen, Kirchen, Gemeindezentren, Altenpflegeheim und städtischem Friedhof
- Höchste Einzelhandelskonzentration in der Kernstadt im Kreuzungsbereich Kölner Straße / Sindorfer Straße (u.a. Lidl, Ihr Platz), rd. 2,5 km entfernt
- Bedeutende Einzelhandelsstandorte sind zudem das am südwestlichen Kernstadtrand befindliche Fachmarktzentrum von u.a. Aldi, Rewe, Rossmann (rd. 1 km entfernt) sowie das Erft-Karree (u.a. Saturn, InterSport, Kaufland, Aldi) am nördlichen Kernstadtrand (rd. 2,7 km entfernt).

3.2.1 Angebots- und Wettbewerbssituation in der Stadt Kerpen. Stadtteil Bergerhausen und Blatzheim

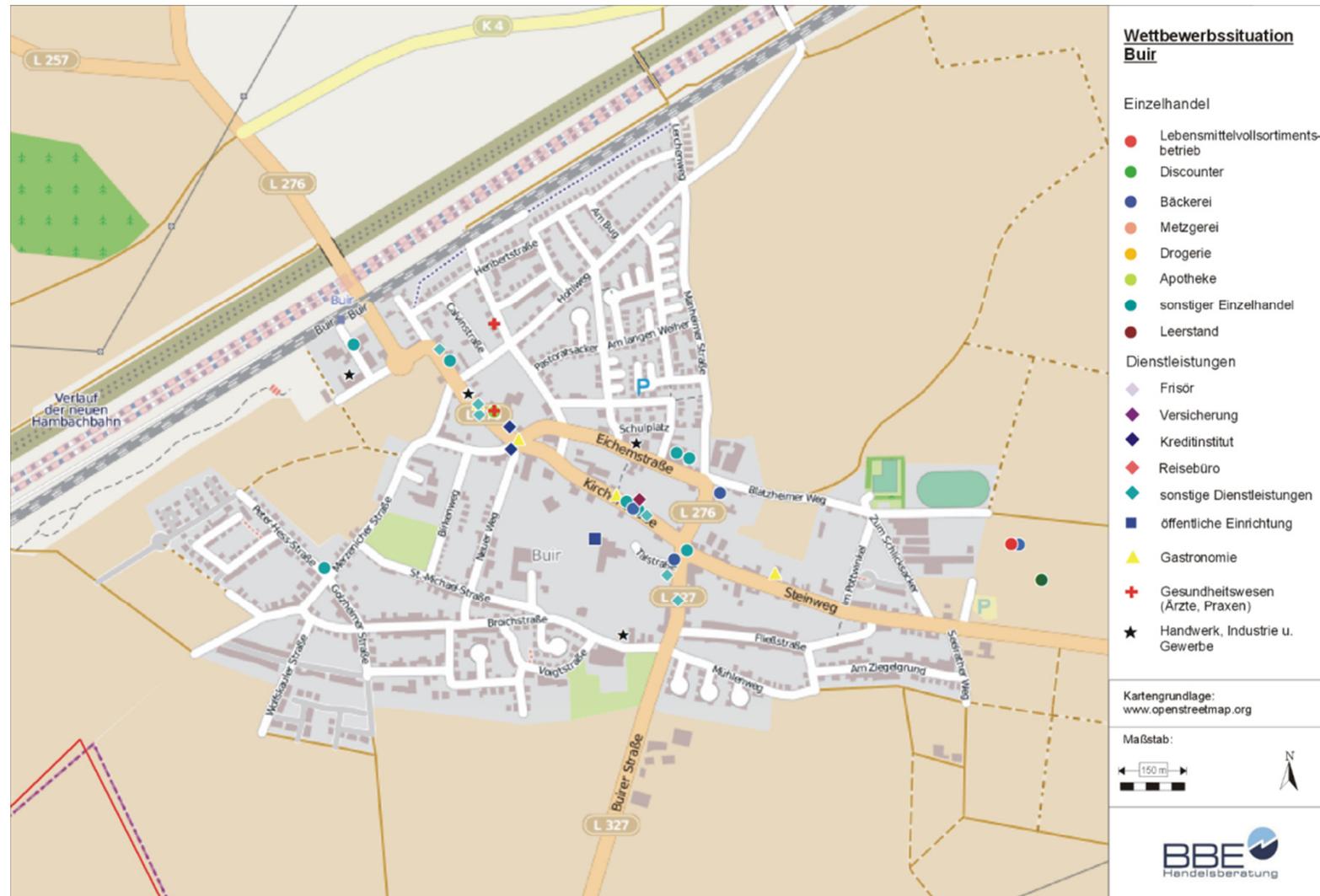


Quelle: www.openstreetmap.de; eigene Erhebungen und Darstellung

3.2.1 Angebots- und Wettbewerbssituation in der Stadt Kerpen: Stadtteil Bergerhausen und Blatzheim

- Überwiegend ländlich geprägter Stadtteil mit insgesamt rd. 3.400 EW.
- Ca. 1,5 km südwestlich gelegen, direkte Anbindung durch einen Kreisverkehr.
- Günstige Lage an Ost-West Haupteerschließungsstraße.
- Gute Infrastrukturausstattung mit Grundschule, Kindergarten, Mehrzweckhalle, Sportanlagen, Kirche, Gemeindezentrum, Bücherei und städtischem Friedhof.
- Einzelhandelsbesatz relativ gering, Blatzheim verfügt allerdings über eigene Nahversorgungsmöglichkeiten wie z.B. Bäcker, Metzger, Kiosk.
- Darüber hinaus sind auch verschiedenste Dienstleistungsangebote (u.a. Bank, Reisebüro, Versicherung und Frisör) vorhanden.
- Auch Einrichtungen der medizinischen Versorgung (Ärzte, Apotheke) sind in Blatzheim vorzufinden.

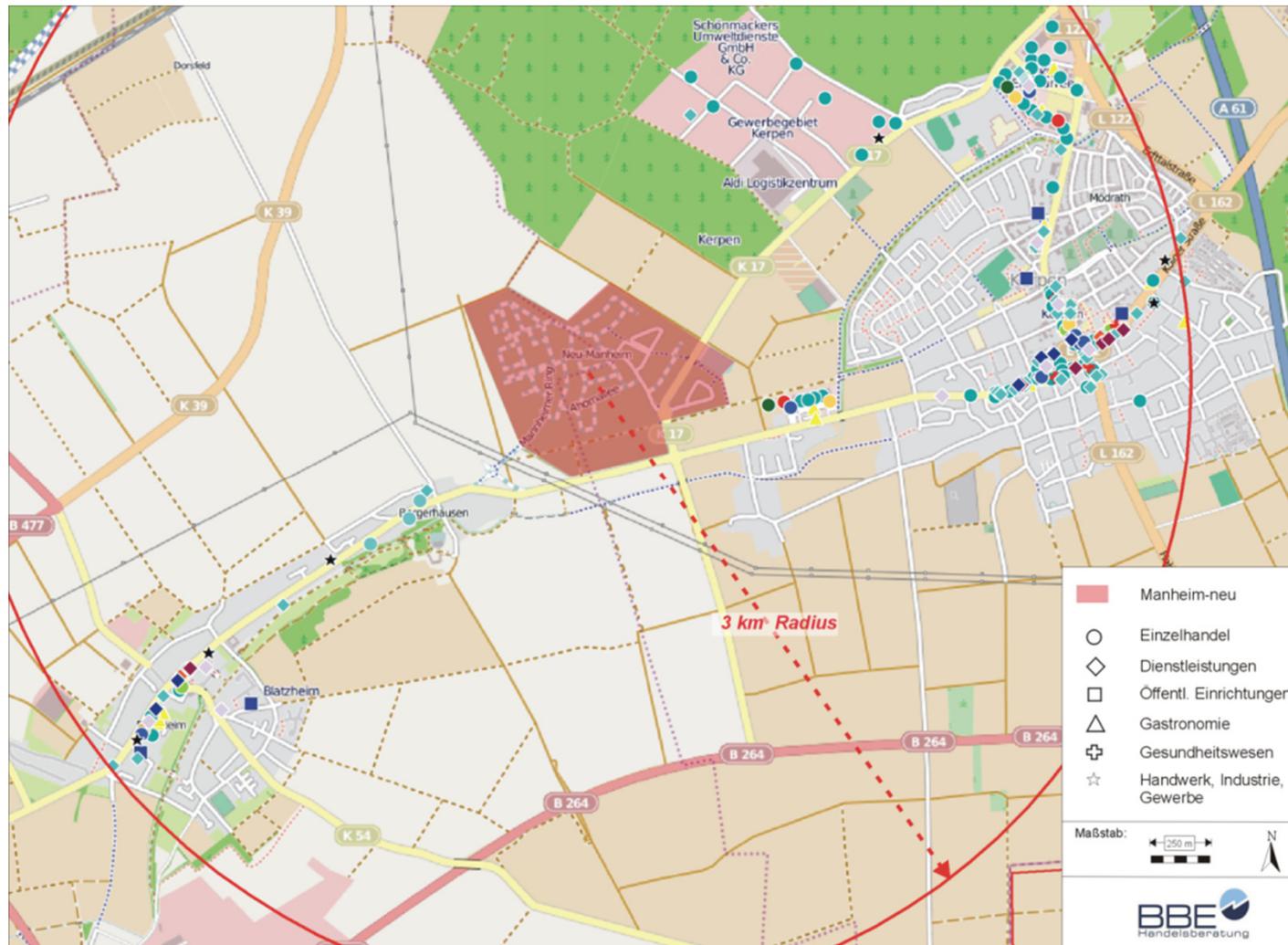
3.2.1 Angebots- und Wettbewerbssituation in der Stadt Kerpen: Stadtteil Buir



3.2.1 Angebots- und Wettbewerbssituation in der Stadt Kerpen: Stadtteil Buir

- Stadtteil mit rd. 3.900 EW.
- Ca. 3,5 km südwestlich gelegen, ehemals nächstgelegener Angebots-/Versorgungsstandort für Mannheim.
- Gute Infrastrukturausstattung mit Grundschule, Kindergärten, Mehrzweckhalle, Sportanlagen, Kirche, Gemeindezentrum, Altenpflegeheim und städtischem Friedhof.
- Mit Realisierung des Verbundstandortes von Aldi und Edeka am Steinweg als gut zu bewertende Nahversorgungssituation. Darüber hinaus weitere zentrenprägende Dienstleistungseinrichtungen (u.a. Banken, Gastronomie) in gewachsener Ortsmitte.
- Einrichtungen der medizinischen Versorgung (Ärzte, Apotheke) vorhanden.
- Durch Anschluss an S-Bahnlinie (Aachen – Düren – Köln) hohe regionale Ausstrahlung auf umliegende Wohnstandorte.

3.2.1 Angebots- und Wettbewerbssituation in der Stadt Kerpen: Zwischenfazit



Quelle: www.openstreetmap.de; eigene Erhebungen und Darstellung

3.2.1 Angebots- und Wettbewerbssituation in der Stadt Kerpen: Zwischenfazit

- Über die B 264 (alt) sind sowohl der Hauptort Kerpen als auch Blatzheim schnell zu erreichen.
- Über die K 17 besteht Anschluss an das Autobahnkreuz Kerpen bzw. ist das rd. 3 km entfernt gelegene Einkaufszentrum „Erft-Karree“ zu erreichen.
- Verbundstandort von Rewe, Aldi, Rossmann etc. in unmittelbarer Nähe; Nahversorgung damit weitestgehend abgedeckt.
- Vielseitiges Versorgungsangebot (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, öffentl. Einrichtungen) in Kerpen ebenfalls in geringer Reichweite erreichbar.
- Zudem Nahversorgungstrukturen in benachbartem Blatzheim vorhanden.
- Wie der folgenden Tabelle entnommen werden kann, wird sich die Versorgungssituation für die in Mannheim-neu lebende Bevölkerung gegenüber der derzeitigen Situation somit unter Erreichbarkeitsaspekten spürbar verbessern.

3.2.1 Angebots- und Wettbewerbssituation in der Stadt Kerpen. Zwischenfazit

		aktuelle Versorgungssituation		zukünftige Versorgungssituation	
		nächste Versorgungs möglichkeit	Entfernung in km	nächste Versorgungs möglichkeit	Entfernung in km
Einzelhandel	Lebensmittel	Buir	3,9	Kerpen	1,0
	Drogerie	Sindorf	8,6	Kerpen	1,0
	Bekleidung/Schuhe	Sindorf	8,7	Kerpen	2,5
	Optiker	Buir	3,7	Kerpen	2,5
	Apotheke	Buir	3,1	Blatzheim	2,3
	Elektro	Buir	3,0	Kerpen	2,5
	Baumarkt	Kerpen	9,1	Kerpen	2,7
	Tankstelle	Buir	2,9	Blatzheim	2,3
Gastronomie	Gaststätte	Buir	3,1	Blatzheim	2,3
	Restaurant	Buir	3,2	Blatzheim	2,3
	Schnellrestaurant/Imbiss	Buir	3,1	Kerpen	1,3
	Hotel	Buir	3,0	Blatzheim	2,3

3.2.1 Angebots- und Wettbewerbssituation in der Stadt Kerpen. Zwischenfazit

		aktuelle Versorgungssituation		zukünftige Versorgungssituation	
		nächste Versorgungs möglichkeit	Entfernung in km	nächste Versorgungs möglichkeit	Entfernung in km
Dienstleistungen	Frisör	Sindorf	8,6	Blatzheim	2,3
	Bank	Buir	3,1	Blatzheim	2,3
	Reisbüro	Sindorf	8,8	Blatzheim	2,3
	Arzt (Allgemeinmedizin)	Sindorf	8,6	Kerpen	2,4
	Rechtsanwalt	Buir	3,0	Kerpen	2,5
	Fitnessstudio	Kerpen	8,2	Kerpen	2,3
	Sonnenstudio	Buir	3,0	Kerpen	2,6
	Reinigung	Kerpen	8,3	Kerpen	2,7
	Post	Buir	3,5	Kerpen	2,5
öffentliche / Freizeit- einrichtung	Rathaus	Kerpen	8,4	Kerpen	2,9
	Schwimmbad	Kerpen	9,6	Kerpen	2,9
	Kino	Kerpen	8,3	Kerpen	2,7

3.2.2 Vorhandene Einrichtungen in ausgewählten Beispieldörfern

- Um einen umfassenden Überblick über den derzeitigen Besatz an Versorgungseinrichtungen in bereits umgesiedelten Ortslagen zu erlangen sind mehrere Beispieldörfer in Augenschein genommen worden.
- Hierzu zählen:
 - Königshoven (rd. 1.900 Einwohner)
 - Neu-Otzenrath/Neu-Spenrath (rd. 1.500 Einwohner)
 - Garzweiler (rd. 1.200 Einwohner)
 - Inden-Aldorf (rd. 3.540 Einwohner).
- Auch Ortslagen mit deutlich weniger Einwohnerzahlen sind als zusätzliche Referenzorte besucht worden. Hierzu zählen:
 - Neu Immerath (rd. 700 Einwohner)
 - Neu-Etzweiler (rd. 600 Einwohner)
 - Neu-Holz (rd. 580 Einwohner)
 - Neu-Pier (rd. 500 Einwohner).

Aufgrund der deutlich geringeren Einwohnerzahlen werden im Folgenden im Wesentlichen die bereits umgesiedelten, größeren Ortslagen zu Vergleichszwecken herangezogen.

3.2.2 Vorhandene Einrichtungen in ausgewählten Beispieldörfern

- **Garzweiler**
- Ortsteil der Gemeinde Jüchen
- Rd. 1.200 Einwohner
- Im Rahmen des Braunkohletagebaus Garzweiler 1980 umgesiedelt



Quelle: eigene Fotos



- Ausstattung:
- 3 Gastronomiebetriebe
- 3 Gewerbebetriebe
- 3 Einzelhandelsbetriebe:
Bäcker, Blumenladen,
Obst und Gemüse
Hofverkauf
- Kindergarten

3.2.2 Vorhandene Einrichtungen in ausgewählten Beispieldörfern

■ Königshoven

- Ortsteil der Stadt Bedburg
- Rd. 1.900 Einwohner
- 1976 umgesiedelt im Rahmen des Tagebaus Frimmersdorf-Süd
- Einige ehem. vorhandene Betriebe sind in das benachbarte Zentrum Kaster gezogen.



Quelle: eigene Fotos



- Ausstattung:
- 3 Gastronomiebetriebe
- 4 Gewerbe-/Handwerksbetriebe in kleinem „Gewerbegebiet“
- 1 Frisör
- 2 Kindertagesstätten
- 4 Einzelhandelsbetriebe: u.a. Getränkemarkt, Deko-/Sitzmöbelgeschäft, Brautmodenladen

3.2.2 Vorhandene Einrichtungen in ausgewählten Beispieldörfern

■ Neu-Otzenrath

- Ortsteil der Gemeinde Jüchen
- Rd. 1.300 Einwohner zzgl. 200 Einwohner von Neu-Spenrath
- 2000 umgesiedelt im Rahmen des Braunkohletagebaus Garzweiler



- Ausstattung:
- 2 Gastronomiebetriebe
- Volksbankfiliale, Frisör
- 2 Einzelhandelsbetriebe: Blumenladen/Gärtnerei, Obsthofverkauf
- Grundschule, KITA,
- Marktplatz als Ortsmitte mit Kirche und Gastronomie

3.2.2 Vorhandene Einrichtungen in ausgewählten Beispieldörfern

■ Inden/Altdorf

- Gemeinde im Kreis Düren
- Rd. 3.540 Einwohner
- 1991 Umsiedlung des Hauptortes (rd. 3.500 EW) der Gemeinde im Rahmen des Braunkohletagebaus Inden
- Als neues Gemeindezentrum geplant und errichtet



- Ausstattung:
- mehrere
Gastronomiebetriebe,
Banken, Frisöre
- Einzelhandelsbetriebe:
u.a. Rewe, Netto,
Blumenladen, Apotheke,
Metzger, Bäcker mit Café,
Optiker, Kiosk,
Bekleidungsgeschäfte
- Rathaus, Grundschule,
KITA, Ärzte, Bürgerhaus

3.2.2 Vorhandene Einrichtungen in ausgewählten Beispieldörfern (I)

		Königshoven (rd. 1.900 Ew.)	Neu-Otzenrath/ Neu-Spenrath (rd. 1.500 Ew.)	Garzweiler (rd. 1.200 Ew.)	Inden (rd. 3.540 Ew.)
Einzelhandel	Lebensmittelladen				x
	Kiosk				x
	Bäcker			x	x
	Metzger				x
	Floristik		x	x	x
	sonstiges	x	x	x	x
Dienstleistungen/ Gewerbe	Bank		x		x
	Post				x
	Frisör	x	x		x
	Reinigung				
	Versicherung				x
	Arzt				x
	Gewerbe		x	x	x

3.2.2 Vorhandene Einrichtungen in ausgewählten Beispieldörfern (II)

		Königshoven (rd. 1.900 Ew.)	Neu-Otzenrath/ Neu-Spenrath (rd. 1.500 Ew.)	Garzweiler (rd. 1.200 Ew.)	Inden (rd. 3.540 Ew.)
Gastronomie	Restaurant	x	x	x	x
	Imbiss				x
	Gaststätte	x		x	x
öffentl. Einrichtungen	Schule		x		x
	Kindergarten	x	x	x	x
	Therapie		x		x
	Kirche/Pfarrgemeinde	x	x	x	x
relevante Versorgungslagen in räumlicher Nähe	St.-Rochus-Str. in Kaster mit Rewe, Bank, Versicherung, Gastro	Zum Regiopark: Aldi, Netto, Frisör, Penny, Getränkemarkt, zwei Bäcker // Angebot in Hochneukirch	Jüchen, Kölner Straße u.a. mit Aldi und Rewe	eigene Versorgungs- struktur durch u.a. Rewe und Netto	

3.2.2 Vorhandene Einrichtungen in ausgewählten Beispieldörfern: Zwischenfazit

- Aussagekräftig sind letztlich vor allem Ortslagen mit vergleichbarer Einwohnerzahl. Hierbei handelt es sich zum einen um den im Rahmen des Braunkohletagebaus Garzweiler im Jahr 2000 umgesiedelten Ort Neu-Otzenrath (rd. 1.300 Einwohner) sowie das 1980 umgesiedelte Garzweiler mit rd. 1.200 Einwohnern.
- In kleineren Ortslagen mit weniger als 1.000 Einwohnern sind neben sozialen Infrastruktureinrichtungen nahezu keine sonstigen Nutzungen vorzufinden. Es handelt sich vornehmlich um reine Wohnstandorte.
- Die darüber hinaus betrachteten relevanten Umsiedlungsstandorte weisen Einwohnerzahlen von rd. 1.000 bis rd. 2.000 Einwohner auf. Hier sind jeweils einzelne Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote vorzufinden, dominiert von der Ausstattung im gastronomischen Segment (Restaurants/Gaststätten/Café).
- In keinem der o.a. Umsiedlungsstandorte war ein eigenes Lebensmittelgeschäft*, ein Kiosk bzw. Metzger* vorzufinden. Auch Post-Filialen, Versicherungen, Reinigungen und Ärzte sind nicht vorhanden.
- Eine Bäckerei (Garzweiler) und eine Bankfiliale (Neu-Otzenrath) sind heute in jeweils einem Umsiedlungsort ansässig.
- Der Umsiedlungsstandort Inden/Altdorf ist aufgrund der vergleichsweise hohen Bevölkerungszahl im Hauptort nur bedingt für Vergleiche heranzuziehen. Inden nimmt eine Sonderstellung ein, da hier der Hauptort der Gemeinde umgesiedelt bzw. neu gebaut wurde und keine Angliederung an einen bestehenden Ort stattgefunden hat. Dementsprechend weist Inden einen hohen Grad hinsichtlich der Ausstattung mit Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie mit Arzt, Apotheke, Metzgerei etc. auf.

* Lebensmittelgeschäft und Metzgerei waren in Garzweiler mehrere Jahre nach der Umsiedlung vorhanden

3.2.2 Vorhandene Einrichtungen in ausgewählten Beispieldörfern: Zwischenfazit

- Kleinere Gewerbebetriebe (bspw. Gastronomie-Service, Elektro-/Innenausbau, Heizungs-/Badinstallationen) sind - wie derzeit in Mannheim – überwiegend in Wohnhäuser integriert. Eigene Ladenlokale bzw. separate Büroräume werden von ihnen nicht belegt. Sowohl Iden als auch Neu-Otzenrath verfügen zudem über eigene Gewerbegebiete, in denen (größere) Gewerbebetriebe angesiedelt worden sind.
- Die vorgefundenen Versorgungseinrichtungen orientieren sich an den jeweiligen (geringen) Bevölkerungszahlen. So sind nahezu ausschließlich für die Nahversorgung bedeutsame Angebote vorzufinden.
- Aus dem in der Realität vorzufindenden Besatz an unterschiedlichen Versorgungseinrichtungen ergeben sich als potenziell in Betracht zu ziehende Nutzungsmöglichkeiten für Mannheim-neu somit folgenden Nutzungen:
 - Bäckerei
 - Blumenladen
 - Bankfiliale
 - Frisör
 - Restaurant/Gaststätte

3.3 Zwischenfazit Markt- und Standortanalyse

Grundlegende Schlussfolgerungen für zukünftige Nutzungen

- Das Bevölkerungs- und somit das Kaufkraftpotenzial in Manheim-neu wird bis zum Ende der Umsiedlungsmaßnahme rd. 1.500 Einwohner betragen.
- Von wesentlichen Kaufkraftzuflüssen von außen kann aufgrund der Lagebeziehung und der Besitzstruktur im Umfeld nicht ausgegangen werden; dies war am alten Ort ähnlich.
- Waren am Altstandort die nächstgelegenen Versorgungseinrichtungen im rd. 3,5 km entfernt gelegenen Stadtteil Buir zu erreichen, befindet sich in einer Entfernung von Luftlinie rd. 1 km mit dem Verbundstandort von Aldi, Rewe, Rossmann, Fressnapf und Bäckerei Schneider nun der nächstgelegene attraktive Versorgungsstandort. Darüber hinaus können nunmehr innerhalb von rd. 3 km sowohl die umfangreichen Angebote im Stadtzentrum von Kerpen, des Fachmarktzentrums „Erft-Karree“ als auch die Angebotsstrukturen in Blatzheim aufgesucht werden.
- Die Versorgungsangebote in Manheim-neu sind auf das gegebene Kaufkraftpotenzial auszurichten.
- Neben der im alten Ort noch vorhandenen Bank bzw. der Bäckerei können von den ehemals in zentraler Lage von Manheim vorhandenen Nutzungen folgende als potenziell zentrenprägend angesehen werden: Metzger, Kiosk, Gaststätte/Imbiss, Frisör-/ Kosmetiksalon, Versicherungsbüro.

3.3 Zwischenfazit Markt- und Standortanalyse

- Als Schlussfolgerung aus dem Geschäftsbesatz in bereits umgesiedelten Ortschaften kann festgehalten werden, dass vor allem Orte mit ähnlichen Einwohnerzahlen vergleichbar sind. Hierzu zählen insbesondere Neu-Otzenrath/Neu-Spenrath (rd. 1.500 Einwohner), Königshoven (rd. 1.900 Einwohner) und Garzweiler (rd. 1.200 Einwohner).
- Die vorgefundenen Versorgungseinrichtungen orientieren sich an den jeweiligen (geringen) Bevölkerungszahlen. So sind nahezu ausschließlich für die Nahversorgung bedeutsame Angebote vorzufinden, wobei vor allem noch am alten Ort vorhandene Geschäfte jeweils erfolgreich bei der Neuansiedlung waren.
- Aus dem in der Realität vorzufindenden Besatz an unterschiedlichen Versorgungseinrichtungen in bereits umgesiedelten Orten ergeben sich als **potenziell in Betracht zu ziehende Nutzungsmöglichkeiten** für Manheim-neu somit folgenden Nutzungen:
 - Bäckerei
 - Blumenladen
 - Bankfiliale
 - Frisör
 - Arzt/Apotheke
 - Restaurant/Gaststätte

4 Fazit

- Aus der synoptischen Betrachtung der von den Bewohnern Manheims gewünschten Nutzungen, der derzeitig/ehemals vorhandenen Nutzungen sowie den in den untersuchten, bereits umgesiedelten Beispieldörfern vorhandenen Nutzungen stellen sich somit folgende Nutzungsoptionen unter Berücksichtigung betriebswirtschaftlicher Leistungskennziffern als **realisierbar** dar: **Bäckerei (mit Sitzgelegenheiten), Bankfiliale und Gastronomiebetrieb.**
- Ein **Blumenladen** sowie ein **Frisör** sind unter der Voraussetzung leistungsfähiger Betreiber **ebenfalls darstellbar**, für einen ortsansässigen **Metzgereibetrieb** sowie einen **Arzt** bzw. eine **Apotheke** wird die Kaufkraft bzw. das ansprechbare Bevölkerungspotenzial voraussichtlich **nicht** ausreichen .
- Alle **darüber hinausgehenden Nahversorgungsangebote (z.B. Lebensmittelladen)** werden aus Sicht der BBE Handelsberatung am Standort Manheim-neu **ebenfalls nicht tragfähig** sein. Neben der relativ geringen Kaufkraftbasis ist hier vor allem der nahegelegene Verbundstandort „Langenich“ von Rewe, Aldi und Rossmann als limitierender Faktor anzusehen.
- Hinsichtlich der jeweiligen Standortanforderungen ist festzustellen, dass die entsprechenden Nutzungsoptionen wesentlich von der Frequenz anderer, am Standort vorhandener Angebote profitieren.

5 Tragfähigkeitsbetrachtung ausgewählter Nutzungsoptionen: Übersicht potentiell tragfähiger Betriebe in Manheim-neu

- Welche Betriebe sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Kaufkraftpotenziale, der jeweiligen Wettbewerbssituation sowie branchenüblicher (Mindest-)Umsätze am Standort Manheim-neu dauerhaft wirtschaftlich rentabel zu betreiben?

	möglich	ggf. möglich	nicht möglich
Bäckerei			
Metzgerei			
Blumenladen			
Frisör			
Bank			
Arzt/Apotheke			
Gaststätte/Restaurant			