

Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Erftstadt: Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet

Auftraggeber:
Stadt Erftstadt

Ihre Ansprechpartner

Wirtschaftsgeogr. Claus Freuen, M.A.
(Projektleitung)

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

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

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

© BBE Handelsberatung GmbH

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

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

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Münster · Erfurt

Köln, im September 2017

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2	Relevante Standortrahmendaten	5
2.1	Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung	5
2.2	Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im südlichen Stadtgebiet	7
2.3	Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes	7
3	Nahversorgungsrelevante Angebotssituation	9
3.1	Nahversorgungsrelevante Angebotssituation im südlichen Stadtgebiet	9
3.1.1	Bliesheim	9
3.1.2	Erp	9
3.1.3	Friesheim	10
3.1.4	Borr/ Scheuren, Niederberg	10
3.2	Wettbewerbssituation im Umland	12
4	Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse und Ableitung der Entwicklungspotenziale	13
4.1	Zusammenfassende Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation	13
4.2	Ableitung der Entwicklungspotenziale	15
4.2.1	Erp	15
4.2.2	Bliesheim	16
4.2.3	Friesheim	16
5	Potenzialflächenanalyse	18
5.1	Friesheim	19
5.2	Bliesheim	28
5.3	Erp	35
6	Fazit und Handlungsempfehlungen	42

Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet in Erfstadt

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Stadtgliederung Erfstadt.....	5
Abbildung 2: Einwohnerzahlen der Stadt Erfstadt.....	6
Abbildung 3: Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im südlichen Stadtgebiet.....	7
Abbildung 4: Zentrenkonzept der Stadt Erfstadt	8
Abbildung 5: Fotos Rewe-Supermarkt Erp	9
Abbildung 6: Edeka-Supermarkt Friesheim	10
Abbildung 7: Nahversorgungsrelevante Angebotssituation	11
Abbildung 8: Indizes zur Bewertung der Nahversorgung im südlichen Stadtgebiet.....	13
Abbildung 9: Maximale Umsatzleistung Lebensmittelmarkt Erp	15
Abbildung 10: Maximale Umsatzleistung Lebensmittelmarkt Bliesheim	16
Abbildung 11: Maximale Umsatzleistung Lebensmittelmarkt Friesheim	17
Abbildung 12: Fortschreibung des Zentrenkonzeptes.....	44

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In der Stadt Erfstadt soll das im Jahre 2011 durch die BBE Handelsberatung erstellte kommunale Einzelhandelskonzept für die südlichen Stadtteile Bliesheim, Borr/ Scheuren, Erp, Friesheim und Niederberg fortgeschrieben werden.

Für diese städtischen Teilräume wurden bereits mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept ausgeprägte Angebotsdefizite im Bereich der Nahversorgung festgestellt.

Die deutliche Unterversorgung im Süden von Erfstadt hat dazu geführt, dass mehrere Lebensmittel-Filialisten an einer Ansiedlung interessiert sind, wobei sich die Überlegungen auf die einwohnerstärksten Stadtteile Bliesheim, Friesheim und Erp fokussieren.

Da in den zu betrachtenden Stadtteilen keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind, auf die zusätzliche Nahversorgungsangebote konzentriert werden könnten, wird es erforderlich, aus städtebaulicher Sicht geeignete Standorte zur Aufnahme zusätzlicher Lebensmittelmärkte in marktgängigen Formaten zu identifizieren. Gleichzeitig sind Empfehlungen zur Dimensionierung zusätzlicher Nahversorgungsangebote auszusprechen. Denn Ziel soll es selbstverständlich sein, die Nahversorgung im südlichen Stadtgebiet nur so weit zu entwickeln, dass die Versorgungsstrukturen in den angrenzenden Stadtteilen und insbesondere in deren zentralen Versorgungsbereichen nicht gefährdet werden.

Bei der Bearbeitung der Fortschreibung ist auch zu berücksichtigen, dass der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen unter anderem auch konkrete Ziele für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel vorgibt, die in der Bauleitplanung beachtet werden müssen. Deshalb wird im Rahmen einer Standortalternativen-Prüfung auch aufzuzeigen sein, wie sich die Potenzialstandorte in den landesplanerische Steuerungsrahmen für den großflächigen Einzelhandel einordnen.

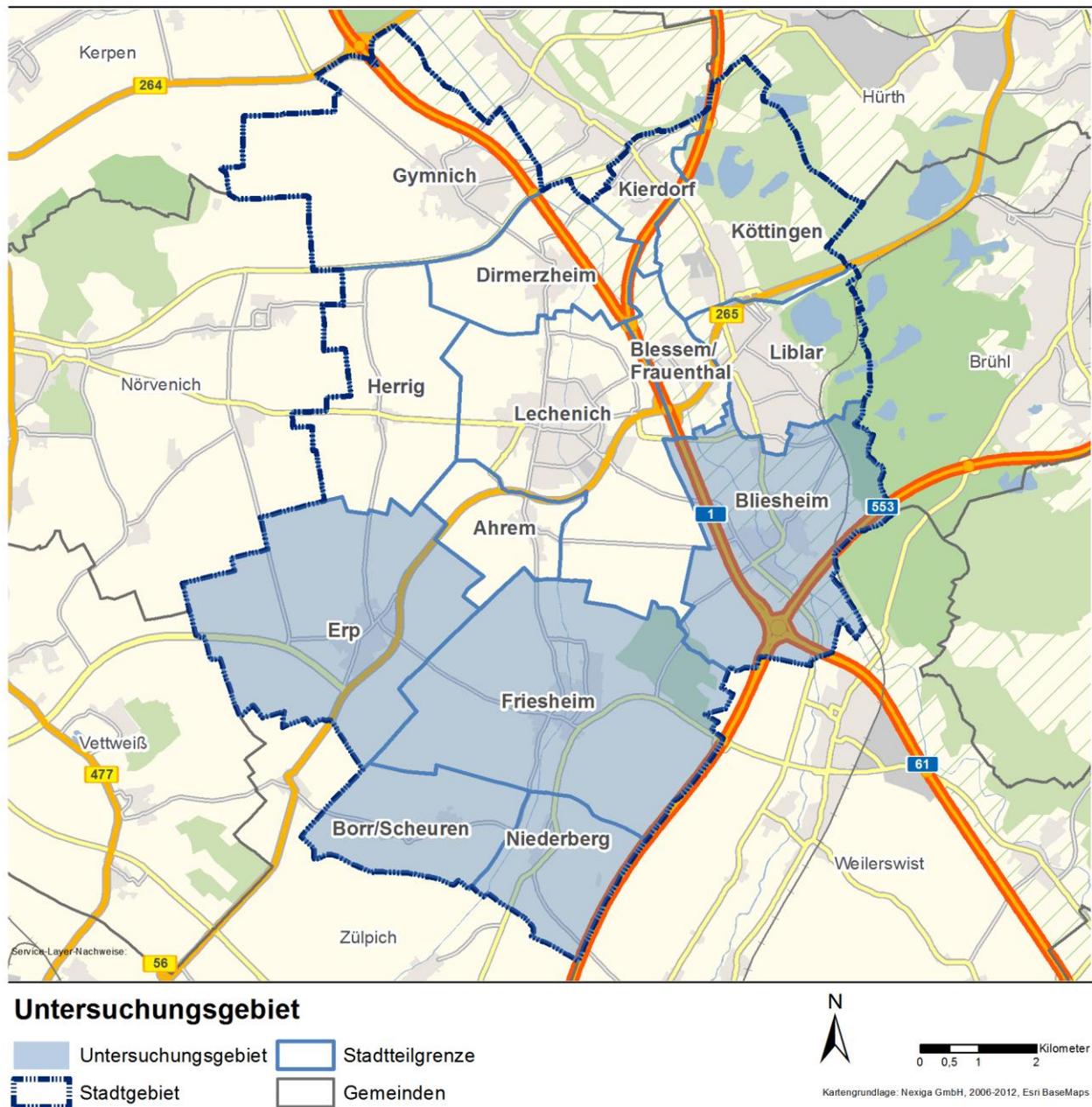
Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet in Erfstadt

2 Relevante Standortrahmendaten

2.1 Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung

Das Stadtgebiet von Erfstadt wird in 14 Gebietseinheiten untergliedert, die in folgender Abbildung dargestellt sind.

Abbildung 1: Stadtgliederung Erfstadt



Quelle: eigene Darstellung

Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet in Erfstadt

Die Bevölkerung der einzelnen Stadtteile verteilt sich dabei wie folgt:

Abbildung 2: Einwohnerzahlen der Stadt Erfstadt

Stadtteil	Einwohner	Einwohner
	absolut	in %
Südliches Stadtgebiet		
Bliesheim	3.412	7
Borr/ Scheuren	406	1
Erp	2.655	5
Friesheim	2.944	6
Niederberg	571	1
Gesamt	9.888	19
Sonstige Stadtteile		
Ahrem	1.155	2
Blessem/ Frauenthal	1.931	4
Dirmerzheim	2.224	4
Gymnich/ Mellerhöfe	4.766	9
Herrig	539	1
Kierdorf	3.179	6
Köttingen	3.663	7
Lechenich/ Konradsheim	11.668	22
Liblar	13.272	25
Gesamt	42.397	81
Stadt Erfstadt insgesamt	52.385	100

Quelle: Stadt Erfstadt, Stand 30.06.2017; Rundungsdifferenzen möglich

Die näher zu betrachtenden **südlichen Stadtteile** Bliesheim, Borr/ Scheuren, Erp, Friesheim und Niederberg verfügen somit über ein Bevölkerungspotenzial von **rd. 10.000 Einwohnern**.

Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet in Erfstadt

2.2 Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im südlichen Stadtgebiet

Das hier zur Verfügung stehende **nahversorgungsrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der jeweiligen Bevölkerungszahl mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 2.660 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), gewichtet mit der örtlichen Kaufkraftkennziffer.

Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Gemeindegröße das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Das sortimentspezifische Kaufkraftniveau für nahversorgungsrelevante Sortimente in Erfstadt liegt bei rd. 105,6 und somit leicht oberhalb des Bundesdurchschnitts (=100).

Nach den Zahlen der BBE-Marktforschung steht, unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter, in den südlichen Stadtteilen ein nahversorgungsrelevantes **Kaufkraftvolumen** in Höhe von insgesamt **rd. 28 Mio. €** im Jahr zur Verfügung.

Abbildung 3: Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im südlichen Stadtgebiet

	Einwohner ¹⁾	Pro-Kopf-Kaufkraft ²⁾	Kaufkraft
		in €	in Mio. €
Südliches Stadtgebiet, davon	9.988	2.806	28,0
Friesheim	2.944	2.806	8,3
Bliesheim	3.412	2.806	9,6
Erp	2.655	2.806	7,5
Borr / Scheuren	406	2.806	1,1
Niederberg	571	2.806	1,6

¹⁾ Stadt Erfstadt, Stand 30.06.2017
²⁾ BBE/IFH-Verbrauchsausgaben
Eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

2.3 Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

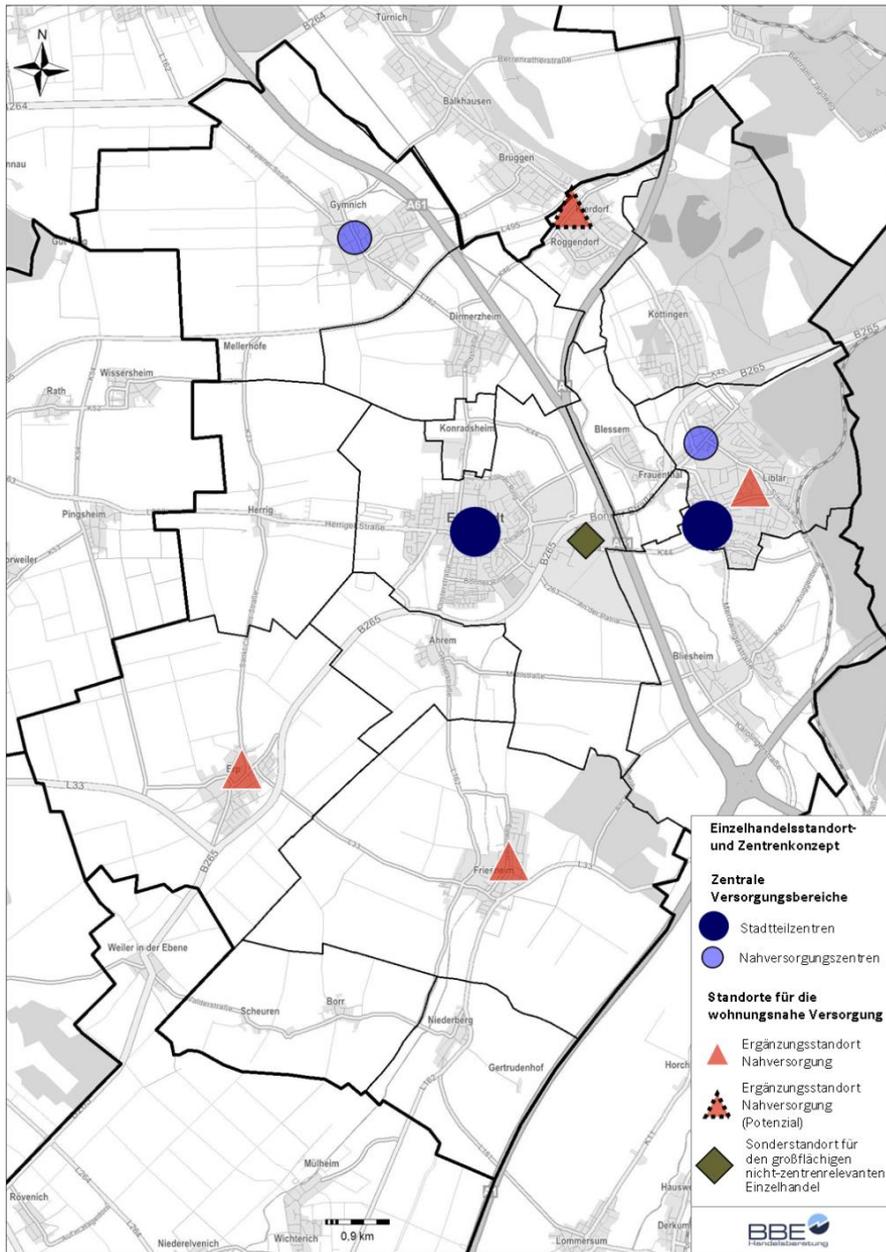
Das 2011 vom Rat der Stadt Erfstadt beschlossene Zentrenkonzept sieht für das südliche Stadtgebiet zwei ergänzende Nahversorgungsstandorte vor. Für diese wird im Einzelhandelskonzept tiefergehend ausgeführt:

„Diese **Ergänzungsstandorte** der Nahversorgung sind als Solitärstandorte mit hohem Wohngebietsbezug ebenfalls städtebaulich von großer Bedeutung. Im Einzelnen handelt es sich hierbei um den Edeka-

Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet in Erfstadt

Supermarkt an der Theodor-Heuss-Straße¹, der die Versorgung der im östlichen Teil von Liblar lebenden Bevölkerung ergänzt, den Edeka-Supermarkt an der Abt-Horchem-Straße als Versorger für die Bevölkerung von Erp² sowie den Edeka-Supermarkt am Niederweg in Friesheim, der auch die Nahversorgungsfunktion für die benachbarten Stadtteile Niederberg und Borr/ Scheuren übernimmt.“

Abbildung 4: Zentrenkonzept der Stadt Erfstadt



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Erfstadt, S. 110

¹ Zwischenzeitlich durch einen Norma-Discountmarkt nachgenutzt.

² Zwischenzeitlich durch Rewe-Istas nachgenutzt.

3 Nahversorgungsrelevante Angebotssituation

3.1 Nahversorgungsrelevante Angebotssituation im südlichen Stadtgebiet

3.1.1 Bliesheim

Der Stadtteil Bliesheim liegt rd. zwei Kilometer südlich des Hauptzentrums Liblar (Erfstadt-Center, u.a. Real, Lidl, dm) und etwa vier Kilometer von Lechenich (u.a. 2x Rewe, Aldi, Netto) entfernt. Auch im benachbarten Grundzentrum Weilerswist in rd. 6 km Entfernung sind umfangreiche nahversorgungsrelevante Angebote vorzufinden (u.a. Aldi, Lidl, Penny, dm, Netto, Rewe, Edeka).

Innerhalb von Bliesheim finden sich im Bereich Merowinger- und Frankenstraße einige kleinteilige Versorgungsangebote (u.a. Bäckerei, Metzgerei/ Imbiss, Apotheke, Volksbank). An der Kreuzung Merowinger-/ Karolingerstraße ist zudem ein kleinflächiger Getränkemarkt ansässig, in dem auch die Post sowie ein Kiosk untergebracht sind. Nahezu sämtliche Versorgungsangebote konzentrieren sich somit auf den westlich der Erft gelegenen Siedlungskörper von Bliesheim.

3.1.2 Erp

Rd. fünf Kilometer südöstlich von Lechenich befindet sich der Stadtteil Erp. Hier wohnen rd. 2.650 Einwohner. Mit dem Anfang 2016 im Ladenlokal des ehemaligen Edeka-Marktes wiedereröffneten Rewe-Supermarkt, in dessen Vorkasse sich zudem eine Bäckereifiliale mit angegliedertem Cafébereich befindet, kann sich die Erper Wohnbevölkerung inzwischen wieder wohnortnah versorgen.

Abbildung 5: Fotos Rewe-Supermarkt Erp



Quelle: eigene Fotos

Wenngleich dieser Anbieter mit einer Verkaufsfläche von rd. 400 m² nur über eine vergleichsweise geringe Verkaufsfläche verfügt, ist er modern gestaltet und bietet eine umfassende Basisversorgung. Der Markt ist somit ein wichtiger Träger der wohnortnahen Versorgung auf Stadtteilebene.

Ergänzt wird das örtliche Versorgungsangebot u.a. durch einen Getränkemarkt, eine Apotheke sowie eine Bankfiliale in räumlicher Nähe zum bestehenden Supermarkt.

Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet in Erfstadt

3.1.3 Friesheim

Der Stadtteil Friesheim liegt rd. 4,5 km südlich von Lechenich und verfügt über ein Bevölkerungspotenzial von etwa 2.950 Einwohnern. Auch hier ist ein kleiner Lebensmittelmarkt (Edeka; rd. 350 m², Niederweg 43) vorhanden, der allerdings standort- und objektseitig (u.a. Flächenzuschnitt, Stellplatzsituation) sehr ungünstig aufgestellt ist. Eine Modernisierung und Erweiterung des Marktes ist an diesem Standort nicht möglich, so dass perspektivisch eine Aufgabe des Marktes nicht ausgeschlossen werden kann.

Zwei Bäckereien sowie ein Kiosk ergänzen das örtliche nahversorgungsrelevante Angebot.

Wichtiger Einkaufsort für die Friesheimer Bevölkerung ist die Nachbargemeinde Weilerswist, die von Friesheim aus in rd. 6 Pkw-Minuten zu erreichen ist.

Abbildung 6: Edeka-Supermarkt Friesheim



Quelle: eigene Fotos

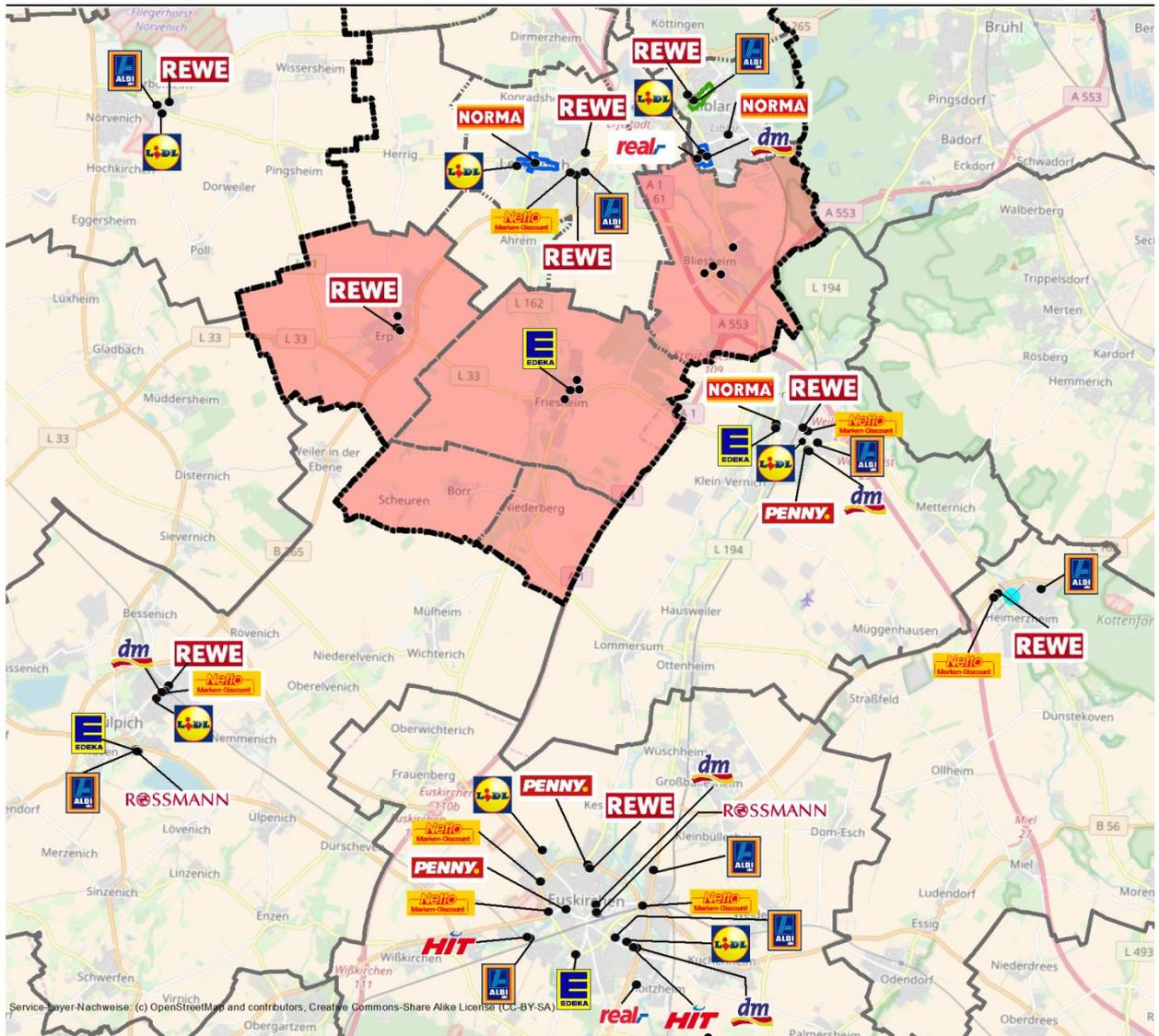
3.1.4 Borr/ Scheuren, Niederberg

In Niederberg (rd. 570 Einwohner) und Borr/ Scheuren (rd. 410 Einwohner) sind keinerlei nahversorgungsrelevante Anbieter vorhanden. Für die Deckung des täglichen Bedarfs müssen daher die umliegenden Angebotsstandorte in Erfstadt bzw. den Nachbarkommunen aufgesucht werden.

Im Einzelhandelskonzept sind diese Ortsteile funktional dem Nahversorgungsstandort Friesheim zugeordnet.

Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet in Erfurt

Abbildung 7: Nahversorgungsrelevante Angebotssituation



Relevante Wettbewerber (Auswahl)

- Stadtgebiet Erfurt
- Stadtteilzentren
- Nahversorgungsbetriebe
- Gemeindegrenzen
- Nahversorgungszentrum
- Untersuchungsgebiet
- Stadtteilgrenzen



Quelle: eigene Darstellung

Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet in Erfstadt

3.2 Wettbewerbssituation im Umland

Wie die Abbildung auf der vorstehenden Seite illustriert, befinden sich in geringer räumlicher Distanz zu den im Süden der Stadt Erfstadt gelegenen Stadtteilen gleich mehrere gut zu erreichende Versorgungsstandorte.

Neben den Angeboten in Lechenich (u.a. 2x Rewe, Aldi, Lidl, Netto, Norma) und Liblar (u.a. Real, Lidl, dm) stellen insbesondere die umfassenden Angebotsstrukturen in der verkehrlich gut angebundenen Nachbarkommune Weilerswist (u.a. Rewe, Edeka, Aldi, Lidl, Netto, dm) wichtige Einkaufsziele der Bevölkerung aus dem südlichen Erfstädter Stadtgebiet dar.

4 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse und Ableitung der Entwicklungspotenziale

4.1 Zusammenfassende Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation

Die Analyse der Angebots- und Nachfragesituation im südlichen Stadtgebiet von Erfstadt zeigt auf, dass sich in diesem Teilraum nur eine äußerst begrenzte Zahl von Angeboten zur Deckung des täglichen Bedarfs findet.

So fehlen Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs in den Ortsteilen **Borr/ Scheuren und Niederberg** vollständig.

In **Friesheim** stellt der Edeka SB-Markt am Niederweg den wichtigsten Nahversorger dar. Sollte dieser Betrieb schließen, werden sich perspektivisch die Einkaufsmöglichkeiten in Friesheim auf zwei Bäckereien und einen Kiosk beschränken.

Nur einen kleinteiligen Besitz an Nahversorgungsangeboten hat auch der Stadtteil **Bliesheim** zu verzeichnen. Ein Lebensmittelmarkt ist nicht ansässig, lediglich ein kleinerer Getränkemarkt und zwei Ladenhandwerksbetriebe bieten eine ausschnittsweise Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Deutlich positiver stellt sich die Situation im Stadtteil **Erp** dar, da sich in diesem Ort mit einem Rewe SB-Markt mit angegliedertem Bäckerei-Café ein leistungsfähiger Träger der wohnortnahen Versorgung findet. Hinzu kommt ein Getränkemarkt, der das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln abrundet.

Abbildung 8: Indizes zur Bewertung der Nahversorgung im südlichen Stadtgebiet

Stadtteil	Einwohner	Verkaufsfläche	Arealität	Kaufkraft	Umsatz	Umsatz-Kaufkraft-Relation
	absolut	in m ²	in m ² / Ew.	in Mio. €	in Mio. €	in %
Bliesheim	3.412	180	0,05	9,6	0,9	9
Borr/ Scheuren	406	-	-	1,1	-	0
Erp	2.655	525	0,20	7,5	2,3	31
Friesheim	2.944	385	0,13	8,3	1,6	19
Niederberg	571	-	-	1,6	-	0
Südliches Stadtgebiet insgesamt	9.988	1.090	0,11	28,0	4,7	17
Stadt Erfstadt	52.385	21.625*	0,41*	128,9*	110,1*	85*

Quelle: eigene Erhebungen und Prognosen; Rundungsdifferenzen möglich
 * gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Erfstadt 2011

Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet in Erfstadt

Betrachtet man die Ausstattungskennziffern im Zusammenhang, so kann die ausgeprägte Unterversorgung im südlichen Stadtgebiet auch unter quantitativen Aspekten aufgezeigt werden.

Als Maß für die quantitative Bewertung der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen kann auf die sogenannte „Arealitätskennziffer“ zurückgegriffen werden, die die vorhandenen nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen in Relation zur Einwohnerzahl setzt. Einen Überblick der entsprechenden Arealitäten nach Stadtteilen gibt die vorstehende Tabelle.

Als Referenzgröße kann die gesamtstädtische Kennziffer herangezogen werden. Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2011 beläuft sich die nahversorgungsrelevante Arealität der Gesamtstadt auf rd. 0,41 m² je Einwohner.³

Bezieht man den nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächenbestand in **Bliesheim** auf die vorhandene Einwohnerzahl von rd. 3.400 Personen, ergibt sich eine Arealität von rd. 0,05 m² je Einwohner - ein Index, der die hochdefizitäre Ausstattung im Stadtteil deutlich widerspiegelt.

Mit einer Arealität von rd. 0,2 m² je Einwohner verfügt **Erp** aktuell über die höchste Verkaufsflächenausstattung im südlichen Stadtgebiet von Erfstadt.

Mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,13 m² je Einwohner stellt sich die Nahversorgungssituation in **Friesheim** unter quantitativen Aspekten ebenfalls als äußerst schwach dar.

Insgesamt betrachtet sind die im südlichen Stadtgebiet vorgefundenen Besitzstrukturen im gesamtstädtischen Vergleich somit als hochgradig defizitär zu bewerten.

Der geringe Flächenbesatz schlägt sich auch bei der Gegenüberstellung von vorhandener Kaufkraft zu lokalem Umsatz nieder. Bei einem nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzial von insgesamt rd. 28 Mio. € fließen per Saldo rd. 23 Mio. € an die Angebotsstandorte in anderen Stadtteilen oder in den Nachbarkommunen ab. Die absolut betrachtet höchsten Abflüsse ergeben sich dabei im Stadtteil Bliesheim (rd. 9 Mio. €).

³ Gemäß den Kennzahlen des Einzelhandelskonzeptes beläuft sich der Verkaufsflächenbestand in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf rd. 21.625 m², aus dem sich eine gesamtstädtische Arealitätskennziffer von rd. 0,41 errechnen lässt.

Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet in Erfstadt

4.2 Ableitung der Entwicklungspotenziale

Vor dem Hintergrund der siedlungsräumlichen Strukturen mit mehreren Stadtteilen in Solitärlagen und den vorab dargelegten Ergebnissen der Angebots- und Nachfragesituation ergibt sich die grundlegende Empfehlung, die Nahversorgung im südlichen Stadtgebiet zukünftig an einem **dezentralen Versorgungsmodell** auszurichten.

Für die einzelnen Ortsteile können dabei folgende Entwicklungsperspektiven abgeleitet werden:

4.2.1 Erp

Innerhalb des Stadtgebietes von Erfstadt nimmt Erp eine Randlage ein. Mit dem in integrierter Lage ansässigen Rewe-Markt verfügt der Ort (wieder) über eine angemessene Grundversorgung. Kurzfristiger Handlungsbedarf besteht daher nicht. Flächenbedarfe zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes werden allenfalls perspektivisch und nur für den Fall erforderlich, dass der bestehende Markt aufgegeben werden sollte.

Unter Berücksichtigung des lokalen Versorgungsbezuges sowie des ansprechbaren Kaufkraftpotenzials ergibt sich hierbei umsatzseitig eine Größenordnung, die von Lebensmittelmärkten mit ca. 800 m² Verkaufsfläche erreicht wird (vgl. folgende Tabelle).

Abbildung 9: Maximale Umsatzleistung Lebensmittelmarkt Erp

Stadtteil	Kaufkraft	Maximale Bindungsquote	Maximaler nahversorgungsrelevanter Umsatz
	in Mio. €	in %	in Mio. €
Erp	7,5	35	2,3
Zuflüsse von außerhalb	-	-	0,7
Nahversorgungsrelevanter Umsatz insg.	-	-	3,0
<i>Gesamtumsatz inkl. sonstiger Sortimente</i>	-	-	3,3

Quelle: eigene Prognosen und Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

Für den Fall, dass sich im Ortsteil Erp das Erfordernis zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ergeben sollte, sollte dieser auf einem Grundstück mit möglichst ausgeprägtem Wohngebietsbezug errichtet werden.

Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet in Erfstadt

4.2.2 Bliesheim

Im Rahmen der Angebots- und Nachfrageanalyse sind für Bliesheim deutliche Angebotsdefizite auf der Ebene der wohnungsnahen Versorgung aufgezeigt worden, die großen Handlungsbedarf erkennen lassen. Aufgrund der „Sandwich-Lage“ zwischen den starken Wettbewerbsstandorten Lechenich, Weilerswist und Liblar wird sich ein neuer Angebotsstandort für den täglichen Bedarf dabei vornehmlich auf die lokale Kaufkraft stützen müssen.

Abbildung 10: Maximale Umsatzleistung Lebensmittelmarkt Bliesheim

Stadtteil	Kaufkraft	Maximale Bindungsquote	Maximaler nahversorgungsrelevanter Umsatz
	in Mio. €	in %	in Mio. €
Bliesheim	9,6	25	2,4
Zuflüsse von außerhalb	-	-	0,5
Nahversorgungsrelevanter Umsatz insg.	-	-	2,9
<i>Gesamtumsatz inkl. sonstiger Sortimente</i>	-	-	3,2

Quelle: eigene Prognosen und Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

Auch in Bliesheim ist umsatzseitig eine Größendimension zu erwarten, die regelmäßig von Lebensmittelmärkten mit ca. 800 m² Verkaufsfläche erwirtschaftet wird.

Standortseitig wird auch hier ein Grundstück mit möglichst ausgeprägtem Wohngebietsbezug empfohlen.

4.2.3 Friesheim

Aufgrund der zentralen Lage im südlichen Stadtgebiet im Knotenpunkt der Landesstraßen L 33 (West-Ost-Verbindung zwischen Erp und Bliesheim/ Weilerswist) und L 162 (Nord-Süd-Verbindung zwischen Lechenich und Niederberg) sind in Friesheim Ansatzpunkte zur Entwicklung eines Nahversorgungsschwerpunkts für das südliche Stadtgebiet vorhanden.

Kann ein Standort mit Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen aktiviert werden, ergeben sich Potenziale für einen großflächigen Lebensmittelmarkt, der die wohnungsnahen Versorgung für Friesheim sowie Borr/Scheuren und Niederberg gewährleisten und darüber hinaus ergänzende Versorgungsfunktionen für angrenzende Stadtteile übernehmen kann (vgl. folgende Tabelle).

Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet in Erfstadt

Abbildung 11: Maximale Umsatzleistung Lebensmittelmarkt Friesheim

Stadtteil	Kaufkraft	Maximale Bindungsquote	Maximaler nahversorgungsrelevanter Umsatz
	in Mio. €	in %	in Mio. €
Friesheim	8,3	35	2,9
Niederberg	1,6	30	0,5
Borr/ Scheuren	1,1	25	0,3
Erp	7,5	15	1,1
Einzugsgebiet insgesamt	18,5	26	4,8
Zuflüsse aus sonstigen Ortschaften (u.a. Bliesheim)	-	-	1,2
Nahversorgungsrelevanter Umsatz insg.	-	-	6,0
<i>Gesamtumsatz inkl. sonstiger Sortimente</i>	-	-	6,6

Quelle: eigene Prognosen und Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

Mit rd. 6 – 7 Mio. € kann ein Nahversorger in Friesheim demnach eine Umsatzdimension generieren, die auch von einem großflächigen Lebensmittelmarkt wirtschaftlich tragfähig darstellbar ist: Exemplarisch mit den durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Filialisten Rewe (rd. 4.000 € je m² VKF) und Edeka (rd. 4.400 € je m² VKF)⁴ belegt, ergeben sich Verkaufsflächen zwischen 1.500 und 1.700 m².

⁴ Hahn Retail Real Estate Report Germany 2017/ 2018; S. 38

5 Potenzialflächenanalyse

Die Bilanzierung der Entwicklungspotenziale zeigt, dass sich in Friesheim Potenziale zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelsupermarktes mit bis zu 1.700 m² Verkaufsfläche ergeben und in Bliesheim ein Lebensmittelmarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche tragfähig wäre.

Auch in Erp ist zu prüfen, ob in wohngebietsbezogenen Lagen geeignete Entwicklungsflächen vorhanden sind, die für einen Markt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche geeignet wären. Explizit ist aber nochmals darauf zu verweisen, dass die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Ortsteil Erp nur dann erfolgen sollte, wenn der in der Ortsmitte ansässige Lebensmittel-SB-Markt aufgegeben werden sollte.

Im Folgenden wird geprüft, ob in den drei Ortsteilen Bliesheim, Erp und Friesheim Potenzialflächen verfügbar sind, die für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes infrage kommen.

Folgende Kriterien werden der Potenzialflächenanalyse dabei zugrunde gelegt:

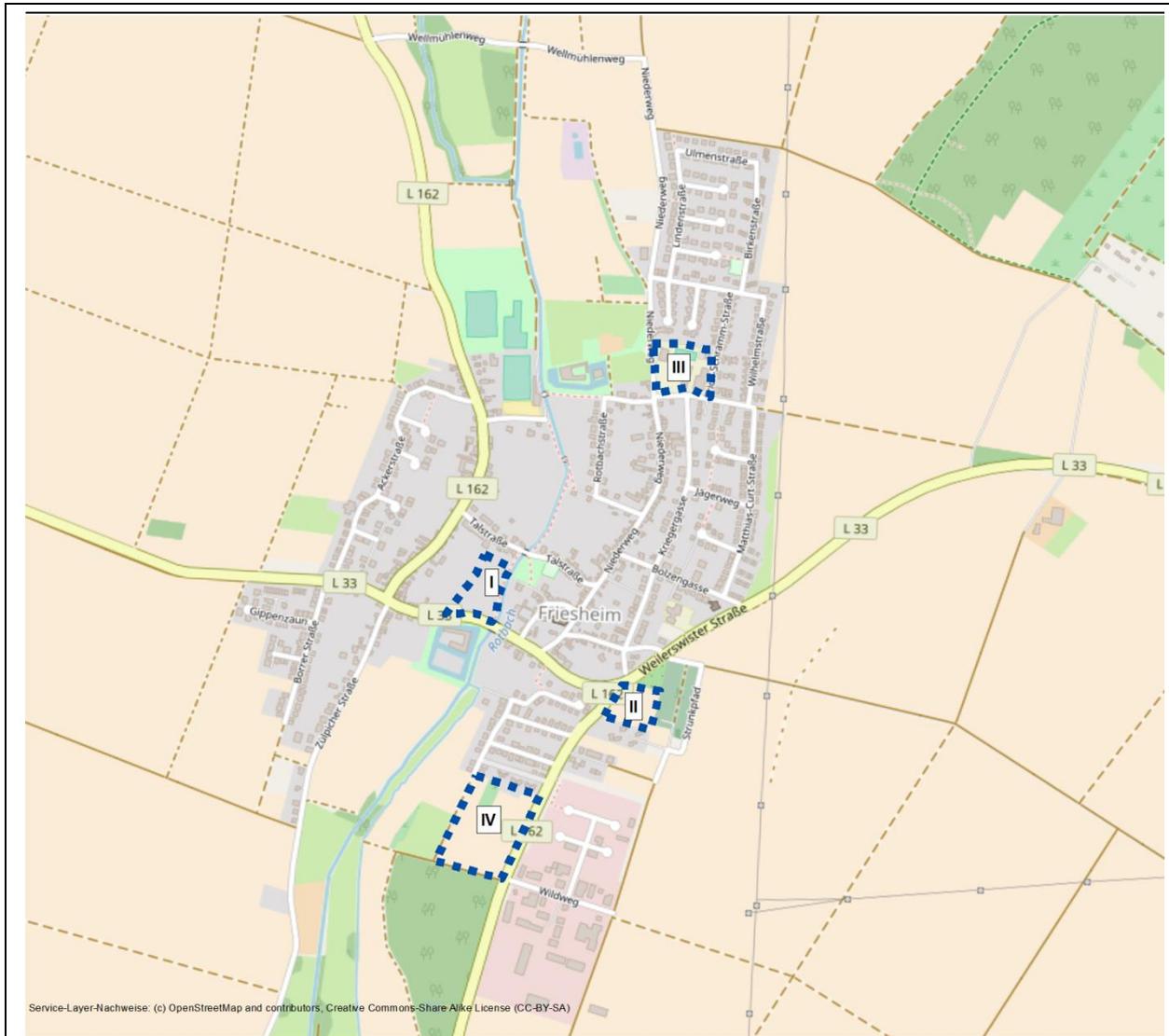
- **Wohngebietsbezug**, möglichst hohes Bevölkerungspotenzial im fußläufigen Einzugsgebiet
- **Flächengröße:**
Unter Berücksichtigung von Lagerflächen, Sozialräumen etc. sowie Flächen für die Stellplatzanlage und die verkehrliche Erschließung werden für einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 bis 1.700 m² eine Grundstücksgröße ab ca. 6.500 m² benötigt.

Für die in Erp und Bliesheim empfohlenen Märkte mit ca. 800 m² Verkaufsfläche kommen Grundstücke ab etwa 4.500 m² infrage.
- **Lage zu einer Hauptverkehrsstraße:** Seitens der Betreiber wird die Sichtbeziehung zu einer Hauptverkehrsstraße als eine wichtige Ansiedlungsvoraussetzung betrachtet. Auch aus Gründen des Immissionsschutzes ist es erforderlich, die Ziel- und Quellverkehre eines Lebensmittelmarktes nicht über Anliegerstraßen mit hoher Wohndichte, sondern über eine leistungsfähige Hauptverkehrsstraße zu führen.

Noch eine Vorbemerkung: Insbesondere die näher betrachteten, derzeit landwirtschaftlich genutzten Areale als „Suchräume“ zu verstehen, die nicht in ihrer jeweiligen Gesamtdimensionierung zu entwickeln wären. Denn oftmals reichen dort bereits Teilflächen zur Aufnahme eines Lebensmittelmarktes aus.

Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet in Erfstadt

5.1 Friesheim



Fläche	rd. 17 km ²
Einwohnerzahl (Stand 30.06.2017)	2.944
Lage im Stadtgebiet	Nachbarstadtteile: Ahrem (N), Lechenich (N), Bliesheim (N), Niederberg (SW), Scheuren/ Borr (S), Erp (W)
Anzahl Potenzialflächen	4
Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen • Gewerbe • Landwirtschaft

Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet in Erfstadt

Grundstücksgröße	rd. 7.600 m ²
Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich
Flächennutzungsplan	Fläche für eine Anreicherung und Aufwertung im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege; derzeit im Änderungsverfahren
Derzeitige Nutzung	Grünfläche
Einwohner in Entfernungsradien	700 m: 2.188 1.000 m : 2.578 1.500 m: 2.855
Nächste Bushaltestelle	dem Grundstück unmittelbar vorgelagert
Lage zu Hauptverkehrsstraßen	L 33: direkter Anschluss, Lage in Sichtbeziehung
<p><u>Zusammenfassung/ Bewertung</u></p> <p>Das Planareal befindet sich innerhalb von Friesheim in zentraler und gut erreichbarer Lage und ist auch verkehrlich über die Weilerswister Straße (L 33) gut angebunden. Über die unmittelbar vorgelagerte Bushaltestelle ist das Grundstück auch sehr gut in den örtlichen ÖPNV eingebunden. Aufgrund der regionalplanerischen Darstellung als ASB ist das Areal grundsätzlich zur Aufnahme eines (großflächigen) Lebensmittelmarktes geeignet.</p> <p>Allerdings ist zum östlich gelegenen Rotbach ein 25 Meter Abstand freizuhalten, der nicht überbaut werden darf (Überschwemmungsgebiet). Im Zuge dessen reduziert sich die für einen Lebensmittelmarkt inkl. Stellplatzanlage zur Verfügung stehende Fläche auf rd. 6.300 m².</p>	

Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet in Erfurt

Potenzialfläche II: „Friedhof“



Service-Layer-Nachweise: (c) OpenStreetMap and contributors, Creative Commons-Share Alike License (CC-BY-SA)

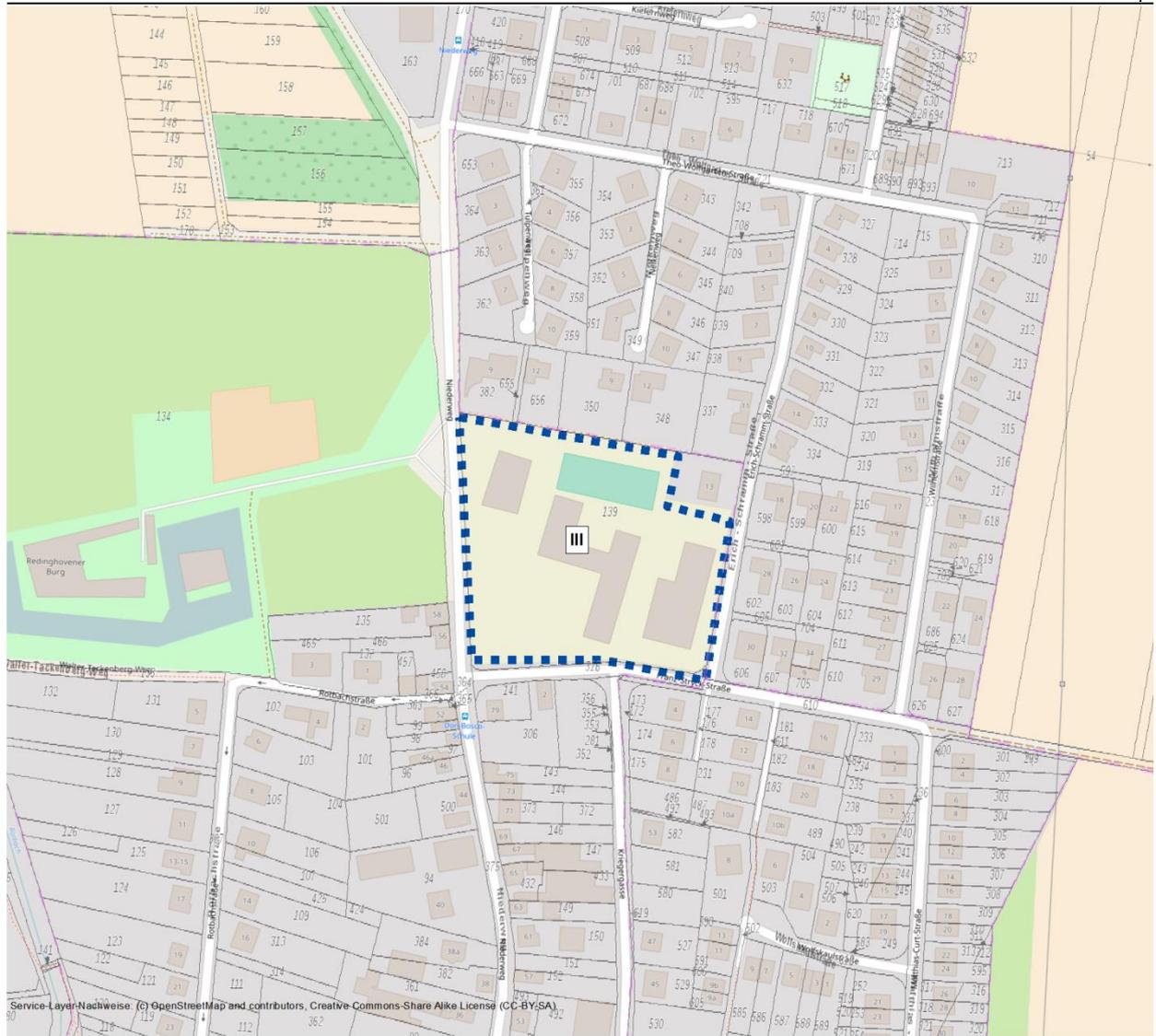


Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet in Erfstadt

Grundstücksgröße	rd. 9.400 m ²
Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich
Flächennutzungsplan	Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzfläche
Einwohner in Entfernungsradien	700 m: 1.596 1.000 m : 2.539 1.500 m: 2.855
Nächste Bushaltestelle	350 Meter
Lage zu Hauptverkehrsstraßen	L 33/ L 162: direkter Anschluss, Lage in Sichtbeziehung
<p><u>Zusammenfassung/ Bewertung</u></p> <p>Sowohl hinsichtlich der Größendimension als auch der regionalplanerischen ASB-Darstellung grundsätzlich zur Aufnahme eines (großflächigen) Lebensmittelmarktes geeignet.</p> <p>Gegenüber dem Planareal an der „Weißen Burg“ herabgesetzter Siedlungsbezug, wenngleich der Standort unmittelbar an den Hauptsiedlungskörper angrenzt.</p> <p>Durch die Lage im Kreuzungsbereich der beiden Landesstraßen L 162 und L 33 verfügt der Standort über eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit.</p>	

Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet in Erfurt

Potenzialfläche III: „Martinusschule“



Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet in Erfstadt

Grundstücksgröße	rd. 14.400 m ²
Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich
Flächennutzungsplan	Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Sonderschule“ und „Sporthalle“
Derzeitige Nutzung	Schulgebäude
Einwohner in Entfernungsradien	700 m: 1.908 1.000 m : 2.435 1.500 m: 2.859
Nächste Bushaltestelle	dem Grundstück unmittelbar vorgelagert
Lage zu Hauptverkehrsstraßen	Erschließung über Anliegerstraßen mit dichter Wohnbebauung, Keine Sichtbeziehung zu einer Hauptverkehrsstraße
<p><u>Zusammenfassung/ Bewertung</u></p> <p>Sowohl hinsichtlich der Größendimension als auch der regionalplanerischen ASB-Darstellung grundsätzlich zur Aufnahme eines (großflächigen) Lebensmittelmarktes geeignet. Durch den vorhandenen Gebäudebestand entstehende Abrisskosten sind bei einer Inwertsetzung zu berücksichtigen.</p> <p>Das Areal befindet sich abseitig der Hauptverkehrsstraßen, was die verkehrliche Erreichbarkeit deutlich herabsetzt. Zudem sind Konflikte zwischen den umliegenden Wohnnutzungen und den Lärmemissionen der Anliefer- und Kundenverkehren zu erwarten.</p> <p>Wenngleich der Standort einen hohen Siedlungsbezug aufweist, ist die Eignung des Areals für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nicht gegeben.</p>	

Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet in Erfurt

Potenzialfläche IV: „Gewerbegebiet“

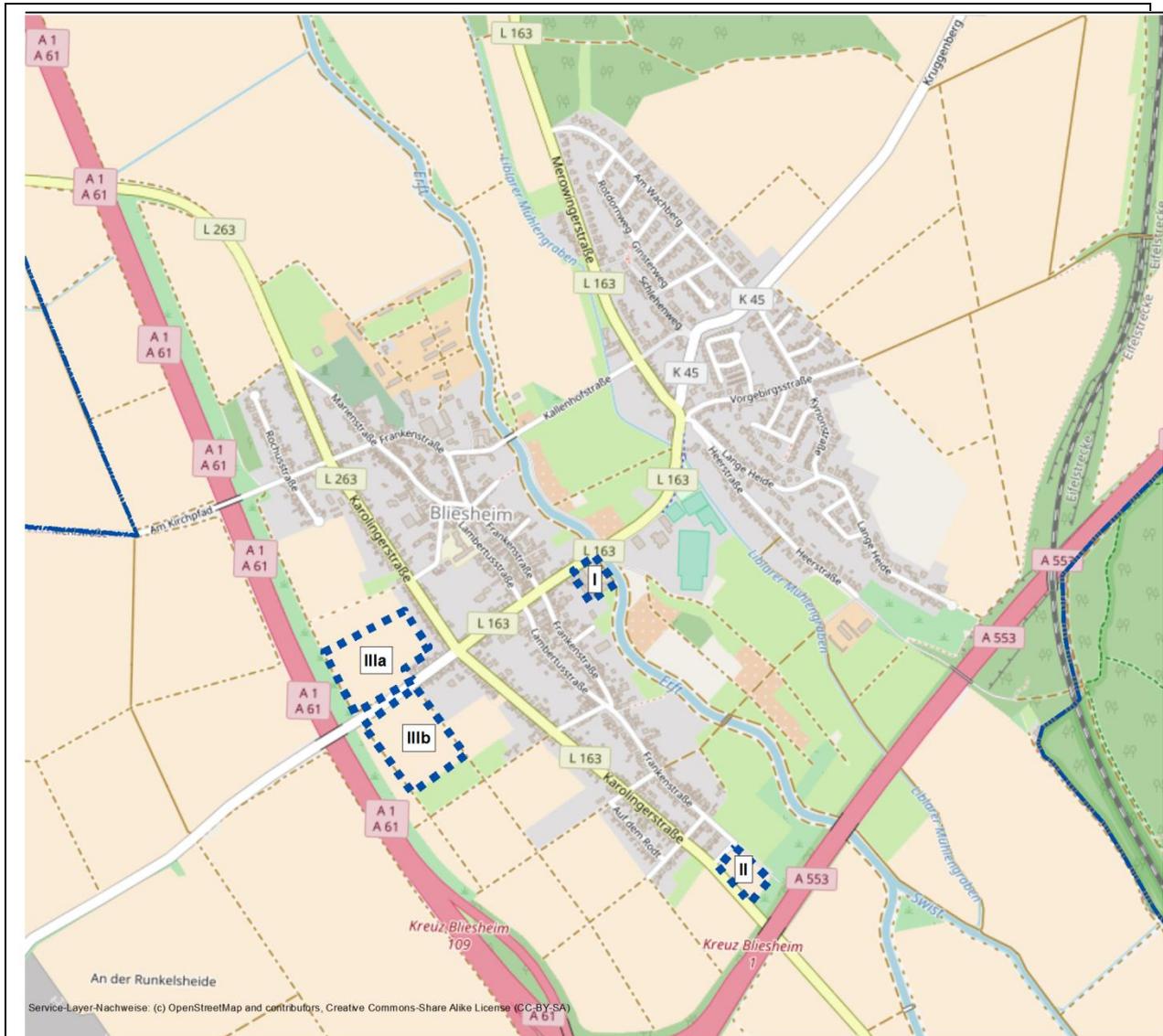


Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet in Erfstadt

Grundstücksgröße	rd. 31.400 m ²
Regionalplan	Mit Ausnahme des südwestlichen Randbereiches: Allgemeiner Siedlungsbereich
Flächennutzungsplan	z.T. Wohnbaufläche/ Grünfläche und Fläche für eine Anreicherung und Aufwertung im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzfläche
Einwohner in Entfernungsradien	700 m: 1.189 1.000 m : 2.009 1.500 m: 2.649
Nächste Bushaltestelle	800 Meter
Lage zu Hauptverkehrsstraßen	L 162: direkter Anschluss, Lage in Sichtbeziehung
<p><u>Zusammenfassung/ Bewertung</u></p> <p>Sowohl hinsichtlich der Größendimension als auch der überwiegenden ASB-Darstellung ist das Areal grundsätzlich zur Aufnahme eines (großflächigen) Lebensmittelmarktes geeignet. Allerdings befindet sich das Areal rd. 350 Meter von der L 33 entfernt und nimmt zugleich eine randseitige Lage zur örtlichen Wohnbebauung ein. Vor diesem Hintergrund kommt eine Entwicklung zwar grundsätzlich in Betracht, allerdings verfügen die beiden Potenzialflächen I („Weiße Burg“) und II („Friedhof“) über einen höheren Siedlungsbezug und eine bessere verkehrliche Erreichbarkeit.</p>	

Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet in Erfurt

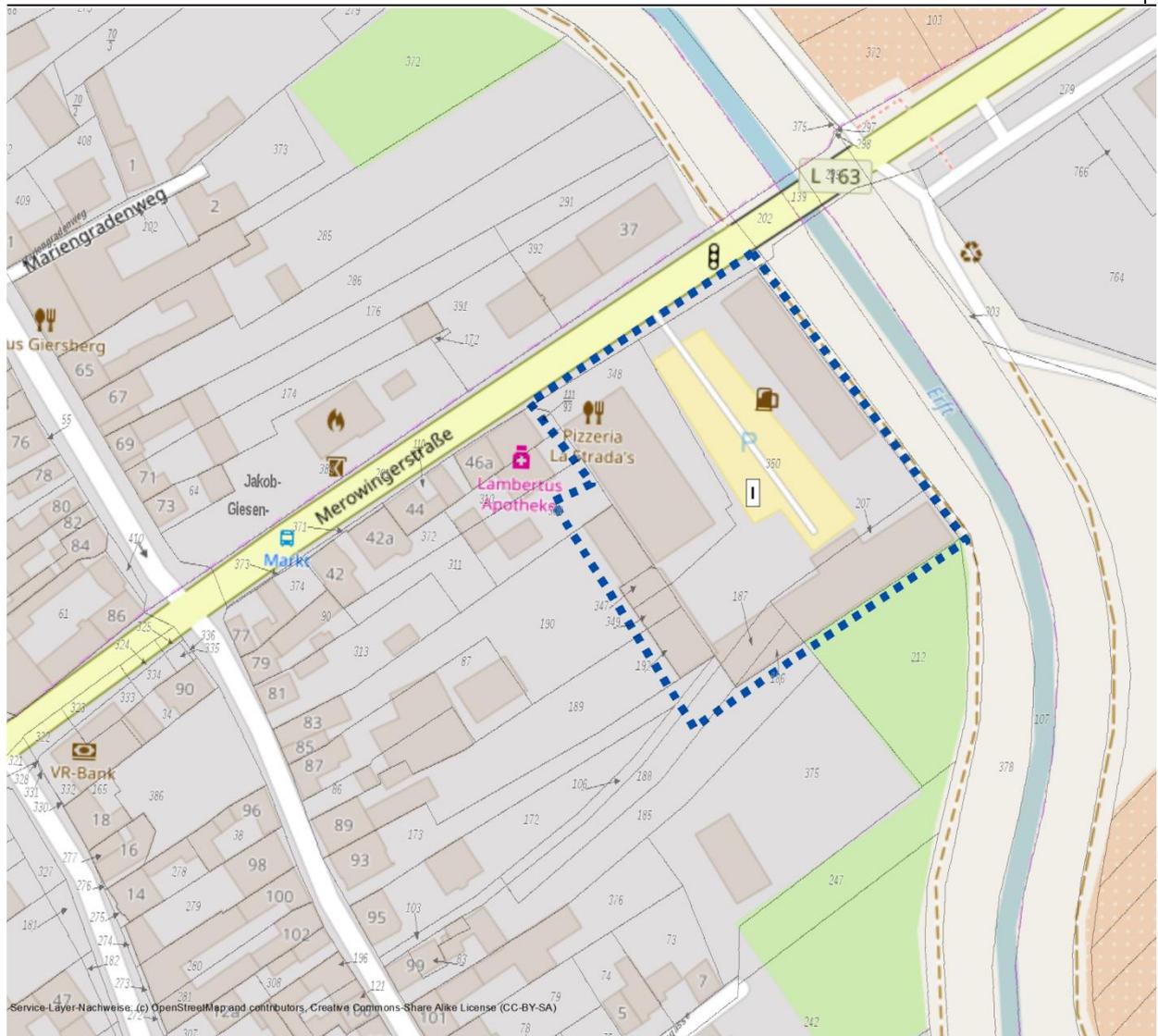
5.2 Bliesheim



Fläche	rd. 12 km ²
Einwohnerzahl (Stand 30.06.2017)	3.412
Lage im Stadtgebiet	Nachbarstadtteile: Liblar (N), Friesheim (SW), Lechenich (NW)
Anzahl Potenzialflächen	3
Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen • Landwirtschaft

Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet in Erfurt

Potenzialfläche I: „Erf-Bowling“



Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet in Erfstadt

Grundstücksgröße	rd. 4.900 m ²
Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich
Flächennutzungsplan	Gemischte Baufläche - Dorfgebiet
Derzeitige Nutzung	Biergarten, Bowling-Bahn, Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung
Einwohner in Entfernungsradien	700 m: 2.706 1.000 m : 3.171 1.500 m: 3.175
Nächste Bushaltestelle	80 Meter
Lage zu Hauptverkehrsstraßen	L 163: direkter Anschluss, Lage in Sichtbeziehung
<p><u>Zusammenfassung/ Bewertung</u></p> <p>Mit knapp 5.000 m² ist das derzeit mischgenutzte Grundstück vergleichsweise klein. Zudem befindet sich im östlichen Teil ein Gebäudekörper, der im Obergeschoss Wohnnutzungen aufweist. Sollte dieser bestehen bleiben (müssen), dürfte das Planareal zu klein für eine Einzelhandelsentwicklung sein.</p> <p>Zu prüfen wäre deshalb, ob die im rückwärtigen Bereich gelegenen Grünflächen ggf. noch zusätzlich aktiviert werden können.</p> <p>Aufgrund seiner zentralen Lage in Bliesheim – in unmittelbarer Nähe zu den weiteren örtlichen Versorgungseinrichtungen (u.a. Apotheke, Bankfiliale, Bäckerei) – verfügt dieser Standort über einen ausgeprägten Wohngebietsbezug mit entsprechend hohem Bevölkerungspotenzial im fußläufigen Nahbereich. Ein hier ansässiger Lebensmittelmarkt würde demnach einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung übernehmen können. Zugleich wäre er durch die Lage an der Merowingerstraße (L 163) auch mit dem PKW sehr gut zu erreichen.</p>	

Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet in Erfurt

Potenzialfläche II: „Südlicher Ortseingang“



Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet in Erfstadt

Grundstücksgröße	rd. 9.500 m ²
Regionalplan	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
Flächennutzungsplan	Fläche für eine Anreicherung und Aufwertung im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzfläche
Einwohner in Entfernungsradien	700 m: 746 1.000 m : 1.368 1.500 m: 2.966
Nächste Bushaltestelle	500 Meter
Lage zu Hauptverkehrsstraßen	L 163: direkter Anschluss, Lage in Sichtbeziehung
<p><u>Zusammenfassung/ Bewertung</u> Aufgrund der regionalplanerischen Darstellung als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich und des herabgesetzten Wohngebietsbezugs ist dieser Standort nicht als Standort für einen Lebensmittelbetrieb zu empfehlen.</p>	

Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet in Erfurt

Potenzialfläche III: „Westlicher Ortseingang“



Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet in Erfstadt

Grundstücksgröße	<p>IIIa: rd. 33.700 m², davon rd. 14.000 m² auf den der Merowingerstraße zugeordneten Flurstücken</p> <p>IIIb: rd. 29.300 m², davon rd. 14.300 m² auf den der Merowingerstraße zugeordneten Flurstücken</p>
Regionalplan	<p>IIIa: ca. hälftig Allgemeiner Siedlungsbereich/ Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich</p> <p>IIIb: Allgemeiner Siedlungsbereich (ca. 40 %); Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (ca. 60 %)</p>
Flächennutzungsplan	<p>IIIa: Wohnbaufläche/ Grünfläche</p> <p>IIIb: zu jeweils ca. einem Drittel Wohnbaufläche, Grünfläche, Fläche für die Landwirtschaft</p>
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzfläche
Einwohner in Entfernungsradien	<p>700 m: 1.703</p> <p>1.000 m : 1.803</p> <p>1.500 m: 3.175</p>
Nächste Bushaltestelle	450 Meter
Lage zu Hauptverkehrsstraßen	L 163: direkter Anschluss, Lage in Sichtbeziehung
<p><u>Zusammenfassung/ Bewertung</u></p> <p>Die im westlichen Ortseingangsbereich gelegenen, derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen sind hinsichtlich ihrer jeweiligen Größendimensionierung grundsätzlich dazu geeignet, einen Lebensmittelmarkt in marktgerechter Größendimension aufzunehmen.</p> <p>Hinsichtlich ihres Wohnsiedlungsbezugs sind diese Areale positiver zu bewerten, als die vorab dargestellte Fläche im Süden von Bliesheim. Durch die unmittelbare Lage an der Merowingerstraße – die als Ortsverbindungsstraße in Richtung Friesheim von lokaler Bedeutung ist – sind beide Areale grundsätzlich auch gut mit dem Pkw zu erreichen.</p> <p>Zu beachten ist, dass baulichen Entwicklungen nur in den Teilbereichen erfolgen können, die sich außerhalb des im Regionalplan dargestellten Freiraum- und Agrarbereiches befinden.</p>	

Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet in Erfurt

5.3 Erp

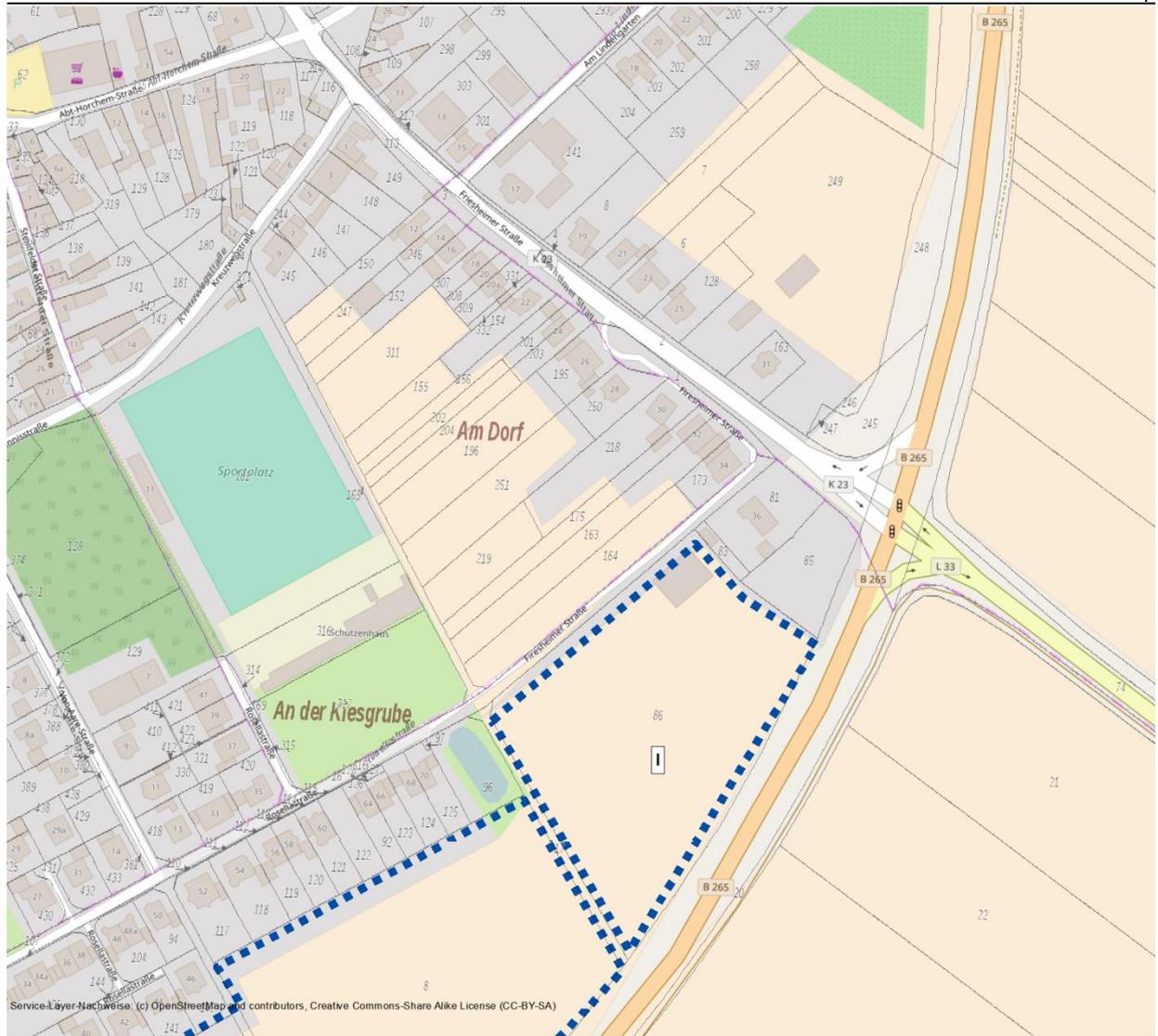


Fläche	rd. 14 km ²
Einwohnerzahl (Stand 30.06.2017)	2.655
Lage im Stadtgebiet	Nachbarstadtteile: Herrig (N), Lechenich (NO), Friesheim (O), Scheuren/ Borr (S)
Anzahl Potenzialflächen	3 ⁵
Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen • Landwirtschaft • Gewerbe (Kieswerk)

⁵ Die im nördlichen Ortseingangsbereich gelegene Freifläche soll das zu verlagernde Verwaltungsgebäude des benachbarten Kieswerks aufnehmen und ist im Zuge dieser Untersuchung daher ausgeklammert worden.

Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet in Erfurt

Potenzialfläche I: „Östlicher Ortseingangsbereich“

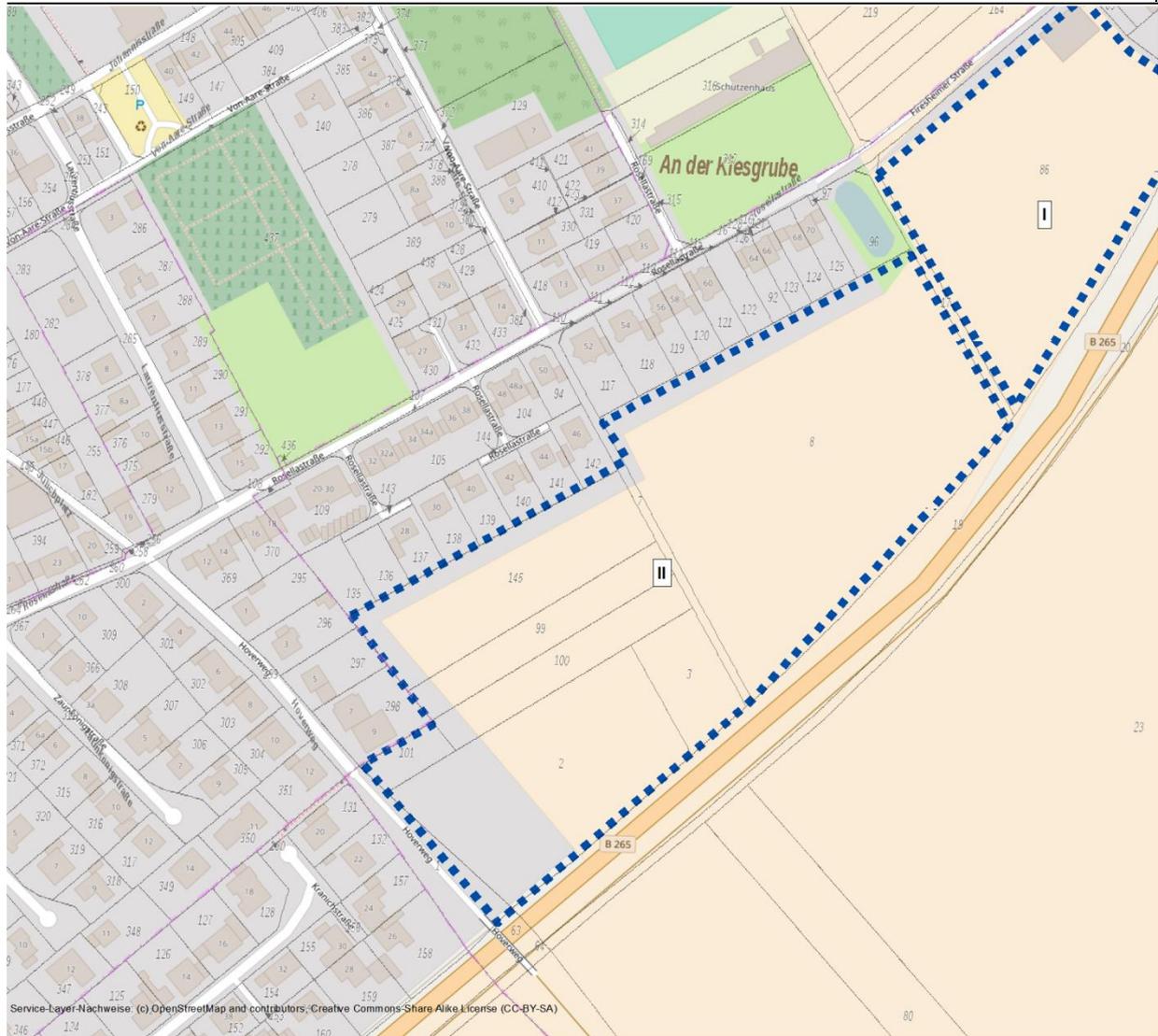


Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet in Erfstadt

Grundstücksgröße	rd. 14.300 m ²
Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich
Flächennutzungsplan	Fläche für eine Anreicherung und Aufwertung im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzfläche
Einwohner in Entfernungsradien	700 m: 2.244 1.000 m : 2.496 1.500 m: 2.498
Nächste Bushaltestelle	600 Meter
Lage zu Hauptverkehrsstraßen	Erschließung voraussichtlich nur über Friesheimer Straße möglich, allerdings Sichtbeziehung zur Ortsumgehung B 265
<p><u>Zusammenfassung/ Bewertung</u></p> <p>Das im östlichen Ortseingangsbereich gelegene Gelände ist reliefiert und müsste vor einer Inwertsetzung umfangreich nivelliert werden. Zudem befinden sich an der Friesheimer Straße zwei freistehende Wohngebäude, an denen die Ziel- und Quellverkehre eines Lebensmittelmarktes vorbeigeführt werden müssten.</p> <p>Eine direkte Anbindung an die B 265 wird nicht möglich sein, da diese als anbaufreie Ortsumgehung ausgebaut wurde.</p> <p>Die problematische Erschließungssituation stellt somit ein entscheidendes Hemmnis dar. Hinsichtlich der Flächengröße und der Lagebeziehungen zu den Wohngebieten des Ortsteils Erp wäre das Areal ansonsten grundsätzlich zur Aufnahme eines Lebensmittelmarktes geeignet.</p>	

Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet in Erfurt

Potenzialfläche II: „westlich B 265“

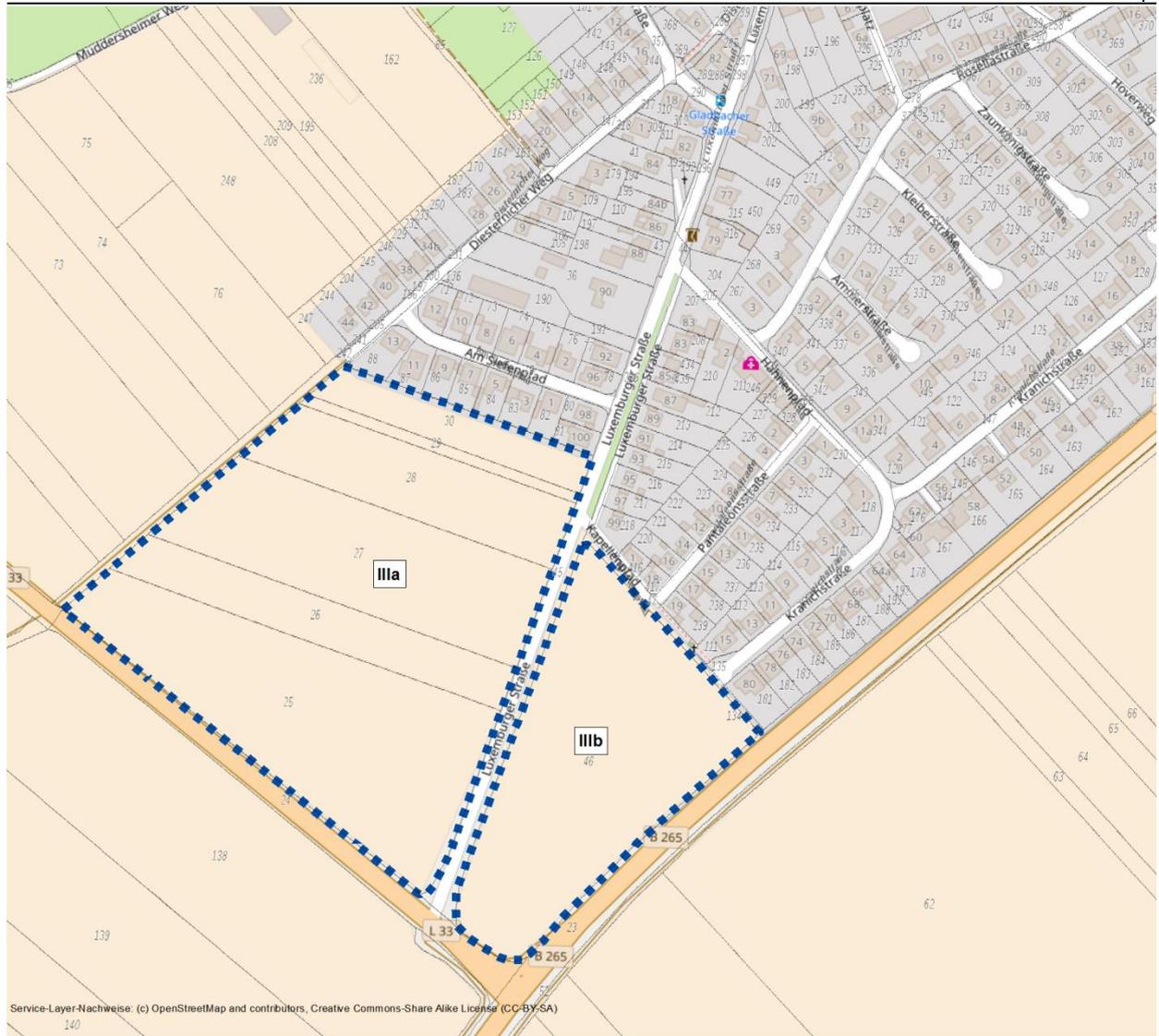


Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet in Erfstadt

Grundstücksgröße	rd. 39.700 m ²
Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich
Flächennutzungsplan	Ca. zwei Drittel Wohnbaufläche und ein Drittel Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Bolzplatz“
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzfläche
Einwohner in Entfernungsradien	700 m: 2.086 1.000 m : 2.496 1.500 m: 2.500
Nächste Bushaltestelle	600 Meter
Lage zu Hauptverkehrsstraßen	Erschließung voraussichtlich nur über Hoverweg möglich, allerdings Sichtbeziehung zur Ortsumgehung B 265
<p><u>Zusammenfassung/ Bewertung</u></p> <p>Der Standort wäre käme nur dann für einen modernen Lebensmittelmarkt infrage, wenn eine direkte Anbindung an die B 265 herzustellen wäre. Die heutige Erschließungssituation schließt die Ansiedlung eines kundenfrequenzstarken Einzelhandelsbetriebs aus.</p>	

Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet in Erfurt

Potenzialfläche III: „Südlicher Ortseingang“



Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet in Erfstadt

Grundstücksgröße	IIIa: rd. 64.200 m ² IIIb: rd. 25.700 m ²
Regionalplan	IIIa: Allgemeiner Siedlungsbereich (ca. 10 %)/ Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (ca. 90 %) IIIb: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
Flächennutzungsplan	IIIa: Fläche für die Landwirtschaft IIIb: Fläche für die Landwirtschaft
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzfläche
Einwohner in Entfernungsradien	700 m: 1.063 1.000 m : 1.844 1.500 m: 2.498
Nächste Bushaltestelle	350 Meter
Lage zu Hauptverkehrsstraßen	Erschließung über Luxemburger Straße (südliche HAUPTerschließung), eingeschränkte Sichtbeziehung zur Ortsumgehung B 265
<p><u>Zusammenfassung/ Bewertung</u></p> <p>Auch die im südlichen Ortseingangsbereich gelegenen, derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen sind hinsichtlich ihrer jeweiligen Flächengröße grundsätzlich dazu geeignet, einen Lebensmittelmarkt in marktgerechter Größendimension aufzunehmen.</p> <p>Einer potenziellen Einzelhandelsentwicklung steht auf der südlich gelegenen, der B 265 zugewendeten Teilfläche (IIIb) allerdings die regionalplanerische Darstellung entgegen. Auf der nördlichen Teilfläche (IIIa) bestehen aufgrund der Unschärfe der Regionalplandarstellung zumindest Ansatzpunkte für eine Entwicklung, wenngleich auch hier der weit überwiegende Teil der Fläche als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ im Regionalplan dargestellt ist.</p>	

6 Fazit und Handlungsempfehlungen

Aus der Synopse von Angebots- und Nachfragesituation sowie der vorab dargestellten Standortanalyse sind für die einzelnen Ortsteile folgende **Handlungsempfehlungen** abzuleiten:

Mit der Wiedereröffnung des zentral gelegenen Lebensmittelmarktes in **Erp** ist die Nahversorgung der dort lebenden Bevölkerung gesichert worden. Wenngleich die Rewe-Filiale über eine vergleichsweise geringe Verkaufsflächenausstattung verfügt, ist sie modern gestaltet und hält ein umfassendes Lebensmittelsortiment vor. Vor diesem Hintergrund ist dem Rewe-Markt eine stabile Marktposition zu attestieren. Eine Ergänzung durch einen weiteren Marktteilnehmer ist auch vor dem Hintergrund fehlender Flächen in zentraler Lage von Erp nicht zu empfehlen.

Die zur Aufnahme moderner Lebensmittelmärkte geeigneten Flächen befinden sich durchgängig in Ortsrandlage mit eingeschränktem Wohngebietsbezug und sollten daher erst dann aktiviert bzw. vertiefend betrachtet werden, sofern der erst im April 2016 eröffnete Rewe-Markt aufgegeben werden sollte.

Die in **Friesheim** lebende Bevölkerung verfügt mit dem am Niederweg gelegenen Edeka-Lebensmittelmarkt (noch) über die Möglichkeit, sich wohnortnah zu versorgen. Allerdings ist der Markt mit einer Verkaufsfläche von rd. 350 m² nur eingeschränkt wettbewerbsfähig. Da eine Modernisierung und Erweiterung am Standort selbst nicht erfolgen kann, ist perspektivisch eine Schließung des Marktes nicht auszuschließen. Damit würde auch für die in Borr/ Scheuren bzw. Niederberg lebende Bevölkerung die nächstgelegene Versorgungsmöglichkeit wegfallen.

Um auch zukünftig eine entsprechende Nahversorgung gewährleisten zu können, gilt es daher Entwicklungsflächen zu identifizieren, die zur Aufnahme eines Lebensmittelmarktes geeignet sind.

Priorität 1: Aufgrund des ausgeprägten Siedlungsbezuges ist das der „Weißen Burg“ gegenüberliegende und im Regionalplan als ASB dargestellte Areal vorrangig zu betrachten. Durch die Lage an der Weilerswister Straße (L 33) sowie die vorgelagerte Bushaltestelle ist der Standort zudem verkehrlich sehr gut angebunden. Vertiefend zu prüfen ist allerdings, ob die bebaubare Fläche unter Berücksichtigung der im Osten gelegenen Überschwemmungsflächen noch groß genug ist. Nach grober Schätzung der BBE dürfte sich die überbaubare Fläche auf rd. 6.300 m² belaufen und damit eine Größenordnung einnehmen, die an der Schwelle der Realisierbarkeit liegt.

Priorität 2: Sofern das vorab genannte Areal nicht verfügbar sein sollte bzw. nicht zu entwickeln ist, schlagen die Gutachter die im Kreuzungsbereich von Weilerswister Straße (L 33) und L 162 gelegene, derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche als Alternative vor. Auch dieses Grundstück ist im Regionalplan als ASB dargestellt. Wenngleich die fußläufige Erreichbarkeit dieses Standortes im direkten Vergleich herabgesetzt ist, schließt das Areal unmittelbar an den Siedlungskörper von Friesheim an und ist von diesem gut zu erreichen. Auch die zu erwartenden Liefer- und Kundenverkehre wären aufgrund der Lage im Kreuzungsbereich zweier qualifizierter Landesstraßen gut abzuwickeln.

Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet in Erfstadt

Demgegenüber verfügt der Standort der Martinusschule zwar über einen höheren Siedlungsbezug, aufgrund der umliegenden Wohnnutzungen zeichnen sich hier allerdings Konflikte aufgrund der Lärmemissionen der Anlieferungs- und Kundenverkehre eines modernen Lebensmittelmarktes ab.

Die dem Gewerbegebiet gegenüberliegende Fläche ist im Regionalplan ebenfalls als ASB dargestellt, verfügt aufgrund der randseitigen Lage allerdings nur über einen eingeschränkten Siedlungsbezug.

Vor diesem Hintergrund ist den Flächen an der Weißen Burg bzw. am Friedhof eine günstigere Standort-eignung zur Aufnahme eines großflächigen Supermarktes zuzusprechen. Sollte allerdings keine der beiden Flächen aktiviert werden können, sollte der an der L 165 gelegene Standortbereich als Entwicklungsfläche in Betracht gezogen werden (**Priorität 3**).

In **Bliesheim** ist derzeit kein größerer Lebensmittelmarkt ansässig, so dass die hier lebende Bevölkerung aktuell auf die umliegenden Angebotsstandorte in Liblar, Lechenich und Weilerswist ausgerichtet ist. Die derzeitig defizitäre Versorgungssituation hat hohe Kaufkraftabflüsse zur Folge, die das wirtschaftliche Betreiben eines „eigenen“ Lebensmittelmarktes potenziell durchaus darstellbar erscheinen lassen.

Standortseitig bietet das zentral gelegene Areal des Bowling-Centers/ Biergartens an der Merowinger Straße hierzu eine ausreichend große Fläche. Darüber hinaus befindet es sich im bereits heute wichtigsten Angebotsstandort in Bliesheim. Im östlichen Teil der Fläche sind im Obergeschoss allerdings Wohnnutzungen vorhanden. Zu klären ist, ob die derzeit genutzte Fläche vollständig für eine Neuentwicklung zur Verfügung steht. Sollte dies nicht der Fall sein, dürfte die Flächenkapazität nicht ausreichen, um einen Lebensmittelmarkt in marktgerechter Größendimension aufzunehmen.

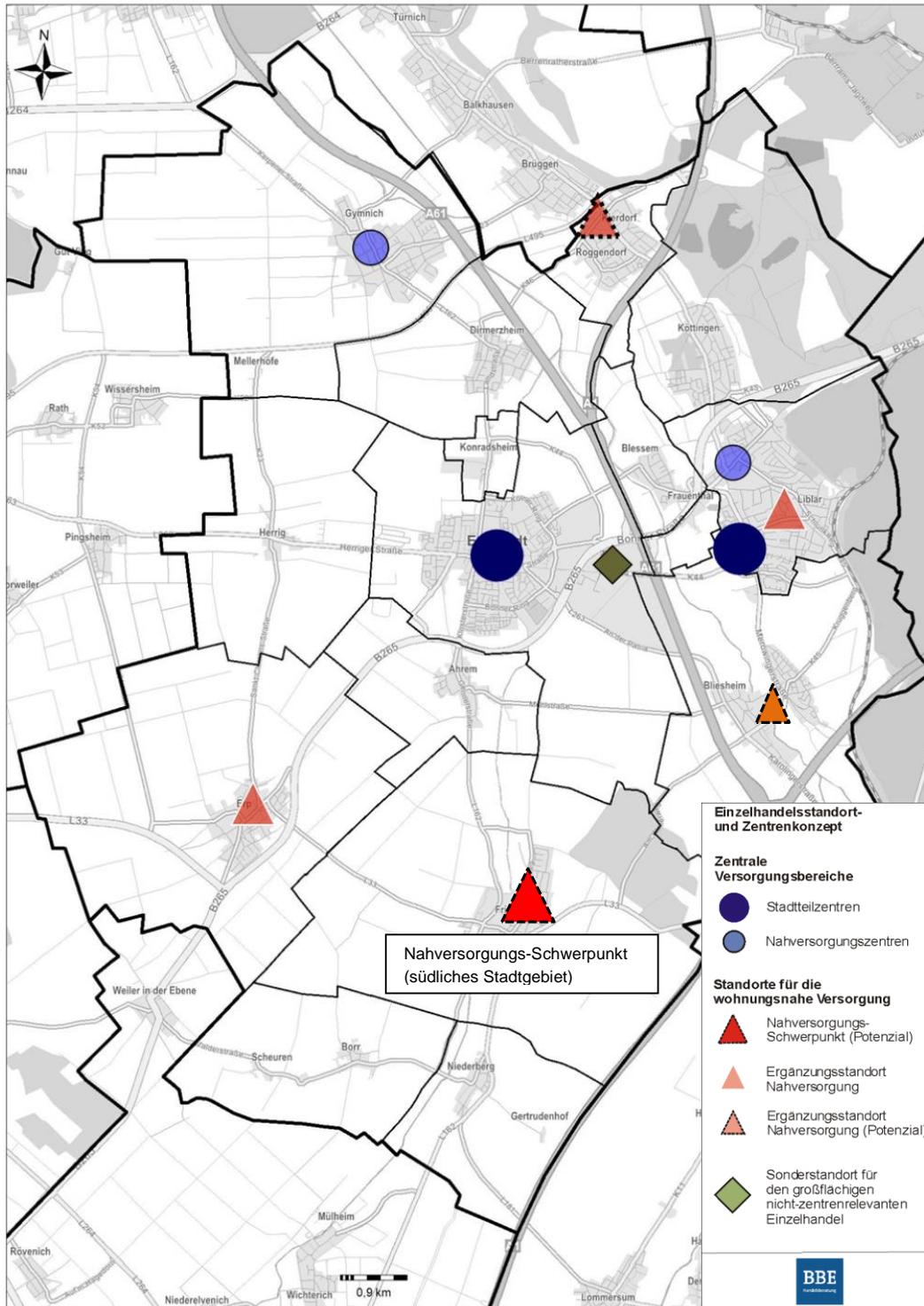
Sollte diese Fläche nicht zu entwickeln sein, wäre der Fokus auf die Potenzialfläche IIIa des im westlichen Ortseingangsbereich gelegenen Grundstücks zu lenken. Denn diese ist im Regionalplan zumindest teilweise als ASB dargestellt. Zudem befindet sie sich im direkten Siedlungszusammenhang an einer der wichtigen Hauptverkehrsstraßen.

Demgegenüber ist die im südlichen Ortseingangsbereich gelegene Freifläche im Regionalplan als Allgemeiner Freiraum – und Agrarbereich dargestellt. Ohne eine Regionalplanänderung wäre diese demnach nicht geeignet, einen Lebensmittelmarkt aufzunehmen. Darüber hinaus verfügt dieses Areal auch nur über einen eingeschränkten Siedlungsbezug.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, zunächst eine Entwicklung auf dem zentral gelegenen Areal anzustreben. Sollte diese nicht realisierbar sein, sollte auf die nördlich der Merowingerstraße gelegene Freifläche im Westen von Bliesheim zurückgegriffen werden.

Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet in Erfurt

Abbildung 12: Fortschreibung des Zentrenkonzeptes



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Erfurt, S. 110; eigene Bearbeitung

Nahversorgungskonzept für das südliche Stadtgebiet in Erfstadt

Zusammenfassend ergeben sich für das **Standort- und Zentrenkonzept** somit folgende Empfehlungen:

- Die derzeitig bestehende Grundversorgung in **Erp** soll langfristig gesichert und aufrechterhalten werden. Perspektivisch ist daher der dauerhafte Verbleib von einem (kleinflächigen) Lebensmittelmarkt mit hohem Siedlungsbezug zur Versorgung der lokalen Bevölkerung anzustreben. Konzeptuell ist Erp somit auch weiterhin als „Ergänzungsstandort Nahversorgung (Bestand)“ vorzusehen.
- Demgegenüber kann sich die lokale Bevölkerung in **Bliesheim** derzeit nicht wohnortnah versorgen. Hier ist die Ansiedlung eines (kleinflächigen) Lebensmittelmarktes auf einem Grundstück mit möglichst ausgeprägtem Wohngebietsbezug zu empfehlen. Bliesheim sollte daher als „Ergänzungsstandort Nahversorgung (Potenzial)“ in das bestehende Standortkonzept aufgenommen werden.
- Für **Friesheim** wird ein „Nahversorgungs-Schwerpunkt für das südliche Stadtgebiet (Potenzial)“ mit umfassenden Versorgungsfunktionen für Friesheim sowie Borr/ Scheuren und Niederberg sowie ergänzenden Funktionen für die übrigen Ortsteile im Süden vorgeschlagen, der als solches in das Standortkonzept zu übernehmen wäre.
- Über einen großflächigen Lebensmittelmarkt hinaus, sollten ergänzende Nutzungen im zu entwickelnden Nahversorgungsschwerpunkt nur dann zugelassen werden, wenn diese keine negativen Auswirkungen auf die im Ortskern von Friesheim aktuell noch vorhandenen, kleinteiligen Angebotsstrukturen erwarten lassen.

Köln, im September 2017

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Rainer Schmidt-Illguth
Leitung Niederlassung Köln



i. V. Claus Freuen
Senior Consultant