Auswirkungsanalyse

Verlagerung des Lebensmittelsupermarktes in Bornheim- Sechtem

für die
FN-Projekt GmbH

- Überarbeitung Stand: Juni 2017 -

Ihre Ansprechpartner
Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
(Senior Consultant)

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 kuepper@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

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

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

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

Köln, im Januar 2016/ Juni 2017

Inhaltsverzeichnis

Seite

1 Ausgangssituation und Zielsetzung 4

2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel 5

3 Projektplanung und Projektdaten 9

4 Standortanalyse 10

4.1 Makrostandort Bornheim 10

4.2 Kommunales Einzelhandelskonzeptes Bornheim 2011 und Überlegungen zur Weiterentwicklung 11

4.3 Mikrostandort Erfurter Straße 13

5 Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet 17

6 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung 22

6.1 Projektrelevantes Einzugsgebiet 22

6.2 Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet 23

6.3 Umsatzerwartung des Planvorhabens 24

7 Umverteilungsanalyse 26

7.1 Umsatzumlenkungseffekte/ wettbewerbliche Auswirkungen 26

7.2 Auswirkungen des Vorhabens auf Zentrale Versorgungsbereiche/ städtebauliche Auswirkungen 29

7.3 Einordnung des Vorhabens in die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes 31

8 Fazit der Auswirkungsanalyse 33

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel 6
Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstypen 7
Abbildung 3: Eigenschaften von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern aus Verbrauchersicht 8
Abbildung 4: Lageplan 9
Abbildung 5: Lage im Raum und zentralörtliche Gliederung 10
Abbildung 6: Zentrenkonzept der Stadt Bornheim 2011 12
Abbildung 7: Abgrenzung des zu entwickelnden Nahversorgungszentrums Sechtem 13
Abbildung 8: Gestaltungsplan Sechtem Ost 14
Abbildung 9: Regionalplan und Flächennutzungsplan 15
Abbildung 10: Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum 18
Abbildung 11: Wettbewerbssituation 19
Abbildung 12: Lebensmittelversorgung nach Standorten im Untersuchungsraum 20
Abbildung 13: Prognoseumsätze und erwartete Kaufkraftbindung im Verflechtungsbereich 24
Abbildung 14: Umsatzumverteilung des Lebensmittelmarktes 28

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Eine Investorengemeinschaft unter Federführung der FN-Projekt GmbH plant, den heute am Aarhusweg in Bornheim-Sechtem ansässigen REWE Supermarkt neu aufzustellen. Da sich der heutige Standort in einer Gemengelage befindet und von Wohngebieten eng umschlossen wird, kann die gleichzeitig angestrebte Verkaufsflächenerweiterung am jetzigen Standort nicht realisiert werden. Deshalb soll der Markt an einen neuen Standort im Bereich der Erfurter Straße verlagert werden.

Der neue Standort befindet sich im Gebiet der „Rahmenplanung Sechtem-Ost“, die ein neues Wohngebiet mit insgesamt bis zu 300 Wohneinheiten vorsieht. In zentraler Lage der Siedlungserweiterung, die auch eine Verlegung der heutigen Landesstraße 190 in eine östlich verlaufende Ortsumgehung erforderlich macht, ist eine Mischnutzung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen - und darunter auch der neue Marktstandort - vorgesehen.

Im Zuge der Neubaumaßnahme soll die Verkaufsfläche des Marktes von heute ca. 1.020 m² auf künftig max. 1.700 m² (inkl. Bäckerei als Konzessionär) erweitert werden. Die Errichtung des Neubaus macht die Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich. Deshalb ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens unter anderem zu prüfen, ob im Falle einer Realisierung des Planvorhabens nachteilige Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Bornheim und in den Nachbarkommunen zu erwarten wären.

Darüber hinaus ist zu klären, ob das Vorhaben mit den Zielen der Landesplanung übereinstimmt. Denn der Supermarkt wird auf eine Verkaufsfläche von über 800 m² projektiert und ist deshalb als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzuordnen. Dabei bilden die Ziele des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen den Prüfmaßstab.

Im Juni 2017 hat ein Abstimmungstermin mit Vertretern der Bezirksregierung zur Einordnung des Vorhabens in die Versorgungsstruktur und zu den Anforderungen an die Auswirkungsanalyse stattgefunden. Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine – unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse überarbeitete - absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die im anstehenden Genehmigungsverfahren als Entscheidungsgrundlage Verwendung finden kann.

2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

Zur Einordnung des Vorhabens in den übergeordneten Rahmen der deutschen Handelslandschaft werden im Folgenden wesentliche Entwicklungen und Trends im Lebensmitteleinzelhandel sowie die Unterschiede in den Marktsegmenten „Supermarkt“ und „Discountmarkt“ aufgezeigt.

Der Ausgabenanteil für Lebensmittel hat im Gegensatz zu anderen Bereichen des Handels in den letzten Jahren leicht zugenommen. Dies resultiert zum einen aus Veränderungen der Nachfrage und steigenden Preisen sowie zum anderen aus einer Diversifizierung des Angebotes. Nachfrageseitig haben verschiedene Lebensmittelskandale ein Umdenken in Gang gesetzt, das bei den Verbrauchern zu einer leicht gestiegenen Ausgabebereitschaft für qualitativ hochwertige Lebensmittel geführt hat. Insbesondere lässt sich dies am boomenden Absatz von Bio-Lebensmitteln ablesen, die inzwischen zum Sortiment aller Lebensmittelmärkte - vom Lebensmitteldiscounter bis zum Bio-Supermarkt - zählen.

Von den Einzelhandelsausgaben der deutschen Verbraucher in Höhe von ca. 510 Mrd. € entfallen rd. 261 Mrd. € auf die Kernsortimente der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Apothekenwaren).[1] Dies entspricht einem Anteil von rd. 51 % und dokumentiert die hohe Bedeutung dieses Marktsegmentes, insbesondere der Nahrungs- und Genussmittel.

Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist insgesamt durch eine starke Dynamik geprägt, wobei das Wachstum der Branche vor allem durch zunehmende Nachverdichtung, Flächenausweitungen und Diversifizierung des Angebots generiert wird. Gleichzeitig weist die Branche eine hohe Konzentration auf Handels- und Lieferantenseite auf.

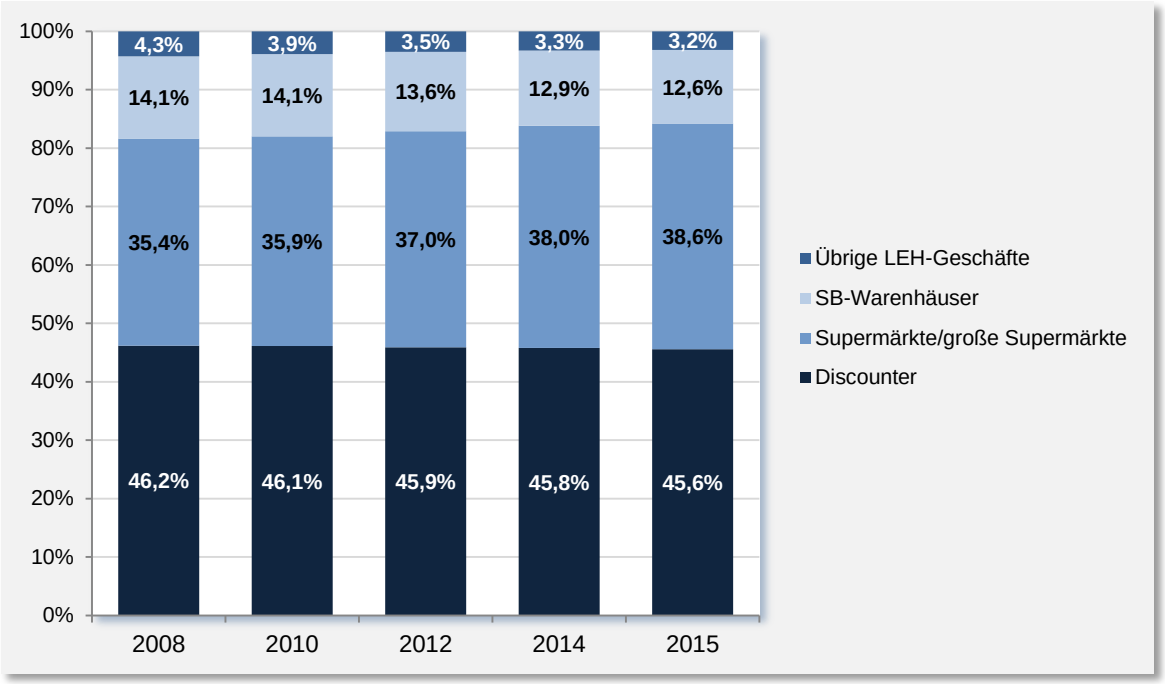
Aufgrund einer ausgeprägten Preisorientierung der deutschen Kunden und an veränderte Verbraucherwünsche angepasster Betriebskonzepte haben die Lebensmitteldiscounter in den letzten Jahrzehnten stark an Marktanteilen gewinnen können und sind seit einigen Jahren mit einem Marktanteil von ca. 46 % der am stärksten präsente Betriebstyp des Lebensmittelhandels (vgl. Abbildung 1).

Auch die Supermärkte konnten in den letzten Jahren aufgrund ihrer Anstrengungen bei der Weiterentwicklung der Konzepte wieder Marktanteile hinzugewinnen. Die aktuellen Zahlen des EHI weisen für Supermärkte und große Supermärkte einen Marktanteil von knapp 39 % aus.

Um sich gegenüber den konkurrierenden Vertriebstypen wie den Lebensmitteldiscountern und den Verbrauchermärkten besser profilieren zu können, wurden Supermarktkonzepte aller Betreiber in der Vergangenheit strukturellen Veränderungen unterzogen. So hat beispielsweise die Gestaltung der Bedienungstheken für Frischeprodukte (Wurst, Fleisch, Käse, Delikatessen, etc.) deutlich an Qualität gewonnen.

[1] Vgl. IfH-Brancheninformationssystem, Marktvolumen 2015

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel

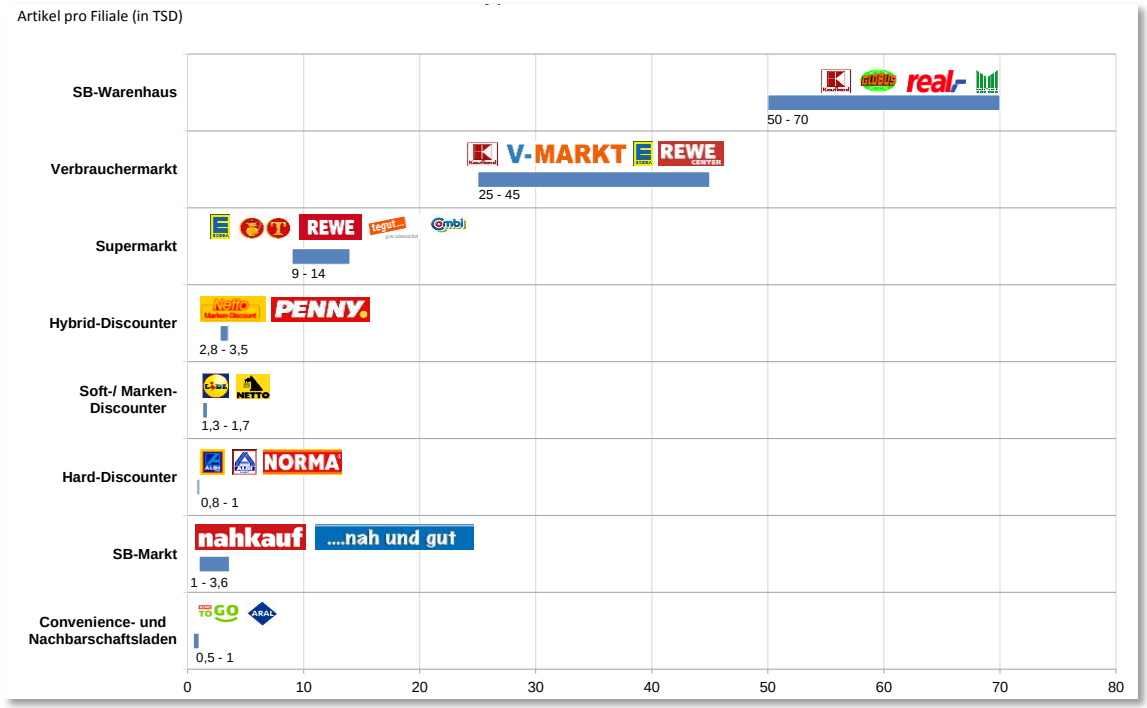


Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2016, BBE-Darstellung 2017

Anders als Supermärkte, Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser stellen die Lebensmitteldiscounter keine Vollsortimenter dar. Auf einer Verkaufsfläche von i. d. R. 400 bis 1.300 m² bieten Lebensmitteldiscounter ein schnelldrehendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl an. Die Attraktivität der Lebensmitteldiscounter basiert also auf einem preislichen Vorteil, kombiniert mit einer überschaubaren Anzahl an Artikeln.

Der Umfang eines durchschnittlichen Supermarktsortimentes weist knapp 12.000 Artikel auf, so dass ein umfassendes nahversorgungsbezogenes Angebot vorhanden ist. Damit stehen Supermärkte zwischen den preisorientierten Lebensmitteldiscountern mit eng umgrenztem Sortiment und den Verbrauchermärkten bzw. SB-Warenhäusern, deren Sortiment weit über das der Nahversorgung hinausgeht und bereits den mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich abdeckt. SB-Warenhäuser zielen mit ihrem erweiterten Sortiment somit nicht primär auf eine Nahversorgung ab, sondern führen ein deutlich erweitertes Angebot.

Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstypen

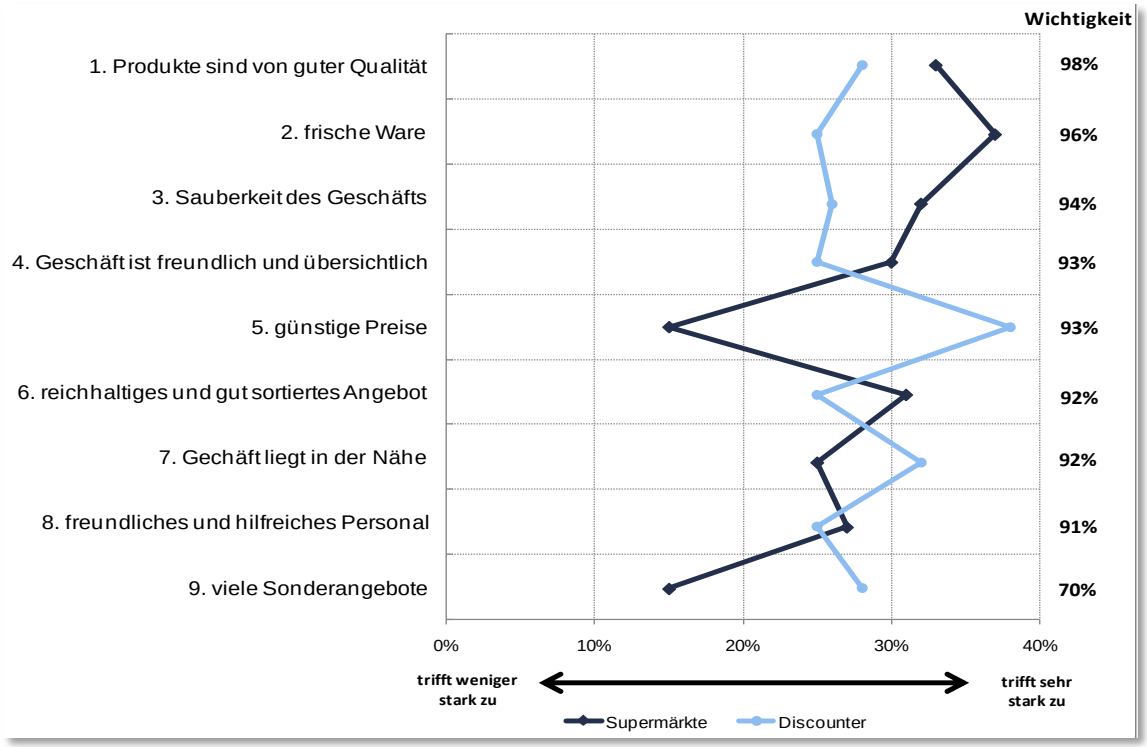


Quelle: BBE Handelsberatung 2017

Während Lebensmitteldiscounter von den Konsumenten in der Regel zum preisgünstigen Grundeinkauf aufgesucht werden, sind Supermärkte vor allem wegen ihres umfassenden Sortimentes und kleineren Einzelmengen, einer großen Auswahl an Frischeartikeln und Markenprodukten, der attraktiveren Warenpräsentation und Ladenatmosphäre, des fachkundigen Personals und der Service-Elemente gefragt (vgl. Abbildung 3). Aus der zunehmenden Bedeutung der Faktoren Übersichtlichkeit und angenehme Atmosphäre sowie einer Zunahme der Artikelzahl resultiert ein steigender Flächenbedarf der Lebensmittelmärkte.

In der Praxis versorgt sich der Verbraucher nicht nur bei einer, sondern bei durchschnittlich 4 Betriebsformen. Idealtypischer Weise wird der Grundbedarf beim Lebensmitteldiscounter eingekauft, die Produkte, die dort nicht erhältlich sind oder die man dort nicht kaufen möchte, werden bei anderen Anbietern nachgefragt.

Abbildung 3: Eigenschaften von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern aus Verbrauchersicht



Quelle: ZMG (Branchenreport LEH), BBE-Darstellung 2017

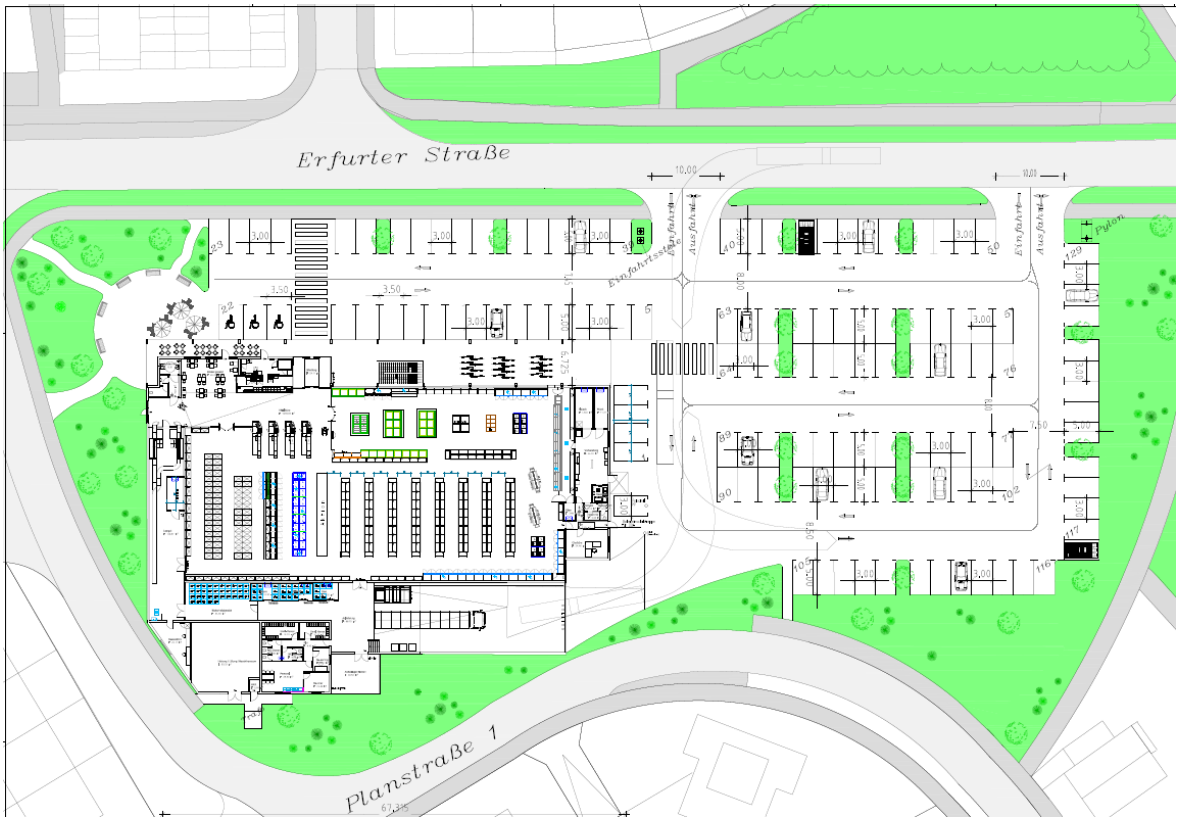
3 Projektplanung und Projektdaten

Im Bornheimer Ortsteil Sechtem ist die Verlagerung und Erweiterung des ansässigen Rewe Lebensmittelsupermarktes geplant. Der neue Markt soll mit max. 1.700 m² Verkaufsfläche (inkl. einer Bäckerei in der Vorkassenzone) am Standort Erfurter Straße realisiert werden.

Die Ausrichtung der im projektierten Supermarkt vorgehaltenen Waren wird primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen und es ist davon auszugehen, dass der Verkaufsflächenanteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren mindestens 90 % der Verkaufsfläche umfassen wird. In der Vorkassenzone ist eine Bäckerei als Konzessionär vorgesehen.

Der Markt wird über einen eigenen Kundenparkplatz verfügen. Die Anbindung an den Ortskern (Willmuthstraße) erfolgt über die Erfurter Straße, über die auch die Landesstraße 190n erreichbar sein wird.

Abbildung 4: Lageplan



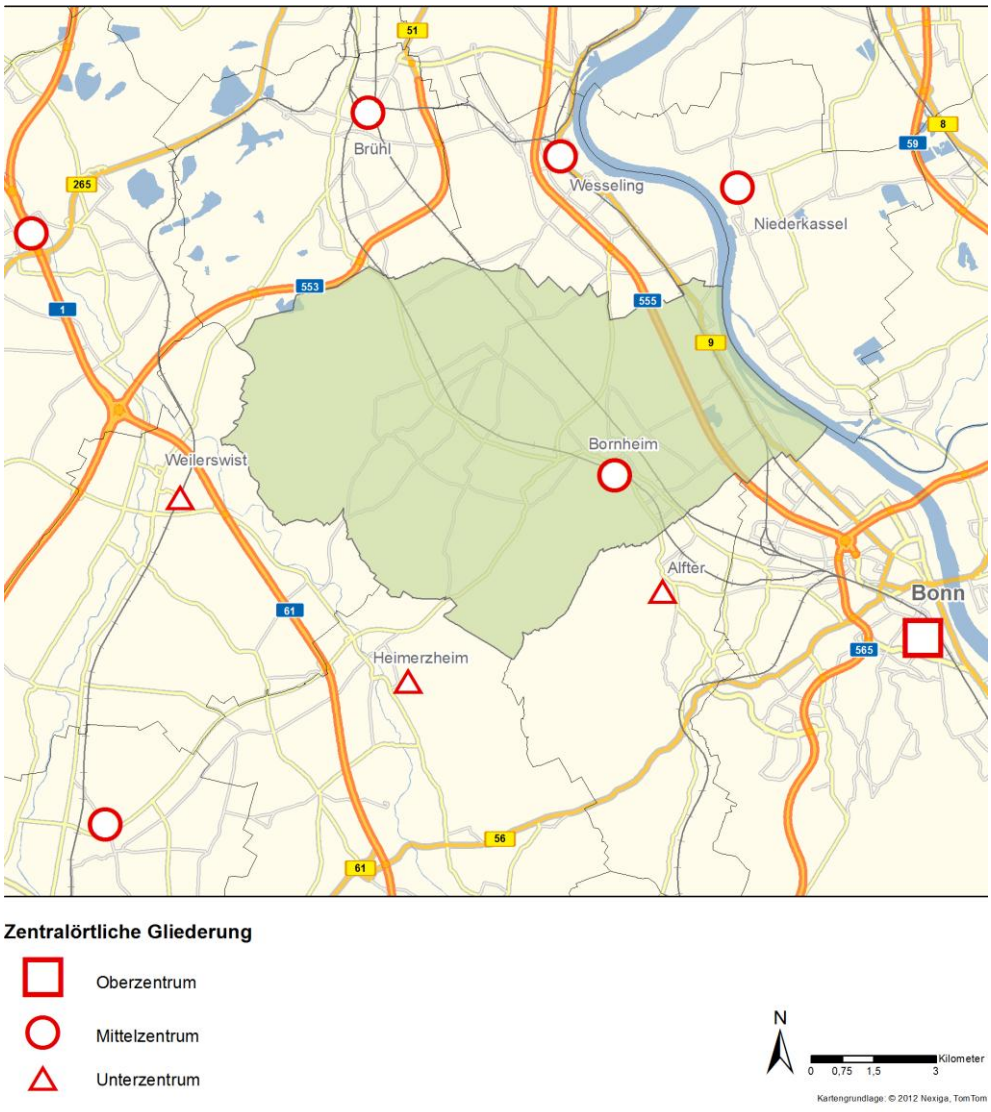
Quelle: Rewe Markt GmbH, Stand 16.01.2016

4 Standortanalyse

4.1 Makrostandort Bornheim

Die Stadt Bornheim ist die größte Stadt des linksrheinischen Rhein-Sieg-Kreises. Im Norden grenzt Bornheim an die Städte Brühl und Wesseling, im Westen an die Gemeinden Weilerswist und Swisttal und im Süden an die Bundesstadt Bonn sowie die Gemeinde Alfter. Die östliche Stadtgrenze bildet der Rhein. Der Stadt wird gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Abbildung 5: Lage im Raum und zentralörtliche Gliederung



Quelle: BBE-Darstellung

Bornheim setzt sich aus 14 Ortschaften zusammen und verfügt über ca. 49.100 Einwohner.[2] Die Stadt gliedert sich in einen Hauptsiedlungskörper, der aus den Ortschaften Bornheim, Roisdorf und Brenig (zusammen ca. 16.380 Einwohner) besteht. Die Ortschaften Hersel, Uedorf und Widdig (zusammen ca. 7.540 Einwohner) erstrecken sich entlang des Rheins. Sechtem (ca. 5.280 Einwohner) nimmt eine räumlich isolierte Lage ein, die übrigen Orte bilden ein Siedlungsband entlang des Vorgebirges (zusammen ca. 19.900 Einwohner).

Bornheim ist verkehrlich gut an das überregionale Straßennetz angebunden. So verfügt die Stadt über Autobahnanschlussstellen an die Bundesautobahn A 553 und A 555. Zudem wird Bornheim über die Landesstraßen 182, 183 (n), 190, 192 und 300 an die Nachbarkommunen angebunden.

Auch die ÖPNV-Anbindung ist als gut zu bewerten, da die Stadt von mehreren Regionalbahnlinien angefahren wird und mit den Bahnhöfen Sechtem und Roisdorf über zwei Bahnhaltepunkte verfügt. Darüber hinaus besteht mit den Stadtbahnlinien 16, 18 und 68 und einem ergänzenden Busnetz eine leistungsfähige lokale und regionale Einbindung.

4.2 Kommunales Einzelhandelskonzeptes Bornheim 2011 und Überlegungen zur Weiterentwicklung

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim aus dem Jahr 2011 weist für das Mittelzentrum ein Hauptzentrum (Bornheim-Roisdorf) und zwei Nahversorgungszentren (Merten und Hersel) aus. Darüber hinaus besteht eine differenzierte Struktur von nahversorgungsbezogenen Ergänzungsstandorten (u. a. Sechtem, Walberberg, Waldorf, Kardorf, Am Hellenkreuz und Roisdorf), die in der Flächengemeinde die wohnungsnahe Versorgung sicherstellen. Demgemäß sieht das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim neben der Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche auch eine Stärkung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte vor. Diese Stärkung soll neben der Umstrukturierung und Anpassung der bestehenden Nahversorgungsstandorte an die aktuellen Marktanforderungen auch die Ansiedlung von neuen nahversorgungsrelevanten Betrieben im unmittelbaren Umfeld der bestehenden Nahversorgungsstandorte umfassen.[3]

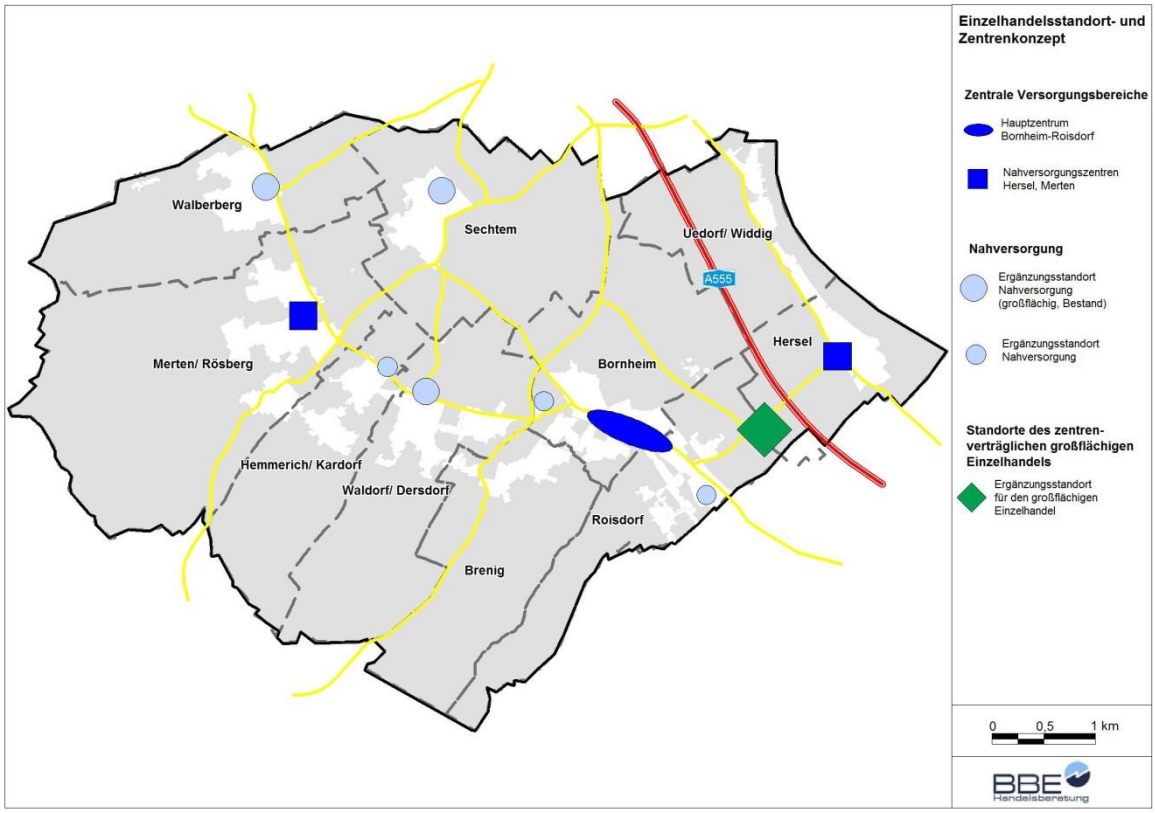
Zum Planstandort wird im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept konkret ausgeführt: „Insbesondere im Ortsteil Sechtem bestehen Planungen direkt angrenzend an die Willmuthstraße, die die höchste Konzentration von publikumsintensiven Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen aufweist, einen Lebensmittelsupermarkt anzusiedeln. Aus gutachterlicher Sicht ist diese Projekt-

[2] Stadt Bornheim, Stand 31.12.2016

[3] Vgl. hier BBE-Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim, Fortschreibung 2011, das im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erstellt wurde.

planung sehr gut geeignet, den bestehenden Geschäftsstandort Willmuthstraße zu festigen und als Nahversorgungszentrum weiterzuentwickeln. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass mit dem bestehenden wohngebietsorientierten, jedoch isolierten Rewe-Markt nur eine geringe Nahversorgungsausstattung in Sechtem besteht. Der Planstandort östlich der Bahnhofstraße/ Erfurter Straße ist geeignet, das festgestellt Angebotsdefizit durch einen Lebensmittel-SB-Markt zu schließen."[4]

Abbildung 6: Zentrenkonzept der Stadt Bornheim 2011

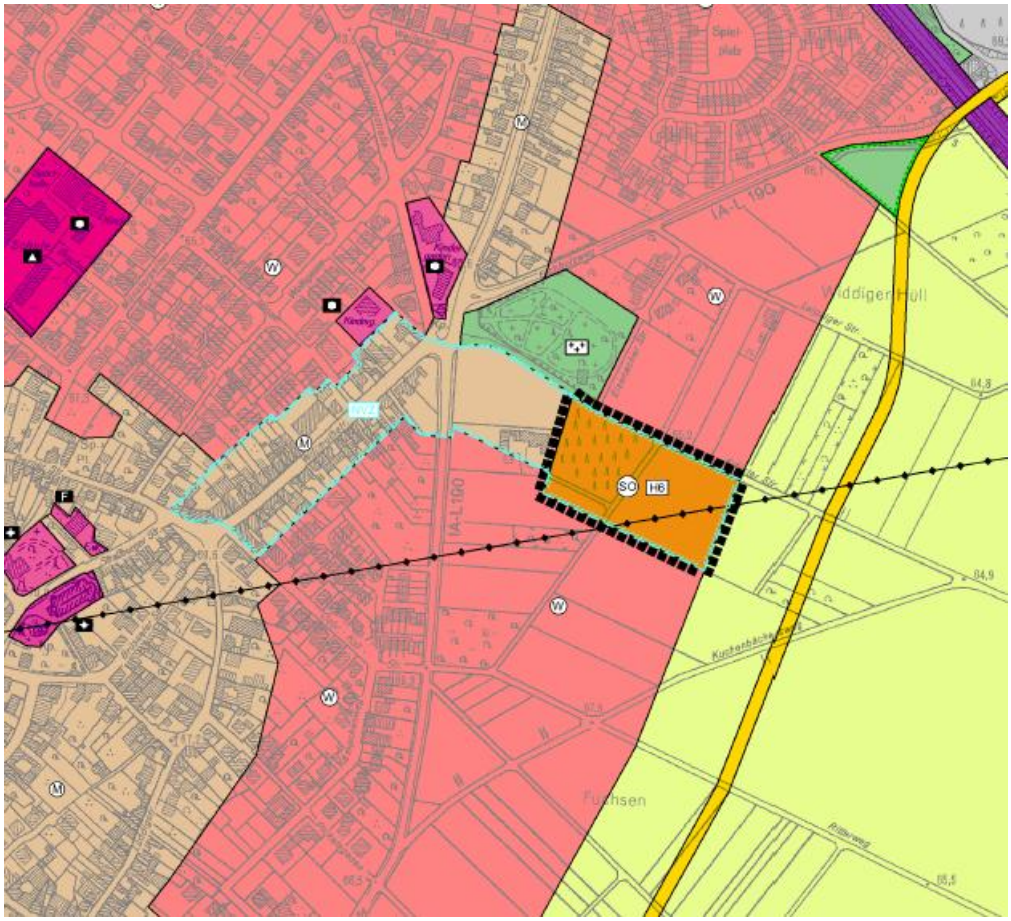


Quelle: BBE-Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim, Fortschreibung 2011

In Ergänzung zu den im Einzelhandelskonzept 2011 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen wird ein zu entwickelndes Nahversorgungszentrum im Ortsteil Sechtem in das Zentrenkonzept aufgenommen. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Geschäftslage Willmuthstraße und umfasst als Entwicklungsfläche die geplanten Misch- und Sondergebiete an der Erfurter Straße (östlich der Bahnhofstraße, vgl. Abbildung 7).

[4] Ebenda, S. 75

Abbildung 7: Abgrenzung des zu entwickelnden Nahversorgungszentrums Sechtem



Quelle: Stadt Bornheim (Entwurf des Flächennutzungsplanes)

Nach den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes lag die Umsatz-Kaufkraft-Relation in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren auf der Ebene der Gesamtstadt insgesamt bei rd. 89 %. Der Siedlungsbereich Sechtem verfügt demnach nur über eine nahversorgungsbezogene Zentralität von ca. 30 %. Damit wird deutlich, dass per Saldo rund 70 % der örtlichen Kaufkraft nicht im Wohnumfeld gebunden wird und vor allem in die Ortsteile Bornheim-Roisdorf (Hauptzentrum), Merten (Nahversorgungszentrum), Walberberg, Waldorf (jeweils Nahversorgungsstandorte) sowie in die Nachbarstädte Wesseling und Brühl abfließt.

4.3 Mikrostandort Erfurter Straße

Für den Ortsteil Sechtem ist die Aufnahme eines zentralen Versorgungsbereiches in das Zentrenkonzept vorgesehen. Entlang der Willmuthstraße besteht ein innerörtlicher Geschäftsbereich mit verschiedenen Nahversorgungseinrichtungen (u. a. Sparkasse, Bäckereien, Metzgerei, Kiosk, Apo-

theke, Blumengeschäft, Gastronomie, Ärzte, Gesundheitsdienstleistungen). Aufgrund der gewachsenen kleinteiligen Gebäude- und Grundstücksstruktur sind in diesem Bereich keine Entwicklungsflächen zur Ansiedlung eines größeren Supermarktes gegeben.

Abbildung 8: Gestaltungsplan Sechtem Ost

Quelle: Stadt Bornheim, Gestaltungsplan zum Bebauungsplan Se 21, Stand: Februar 2015

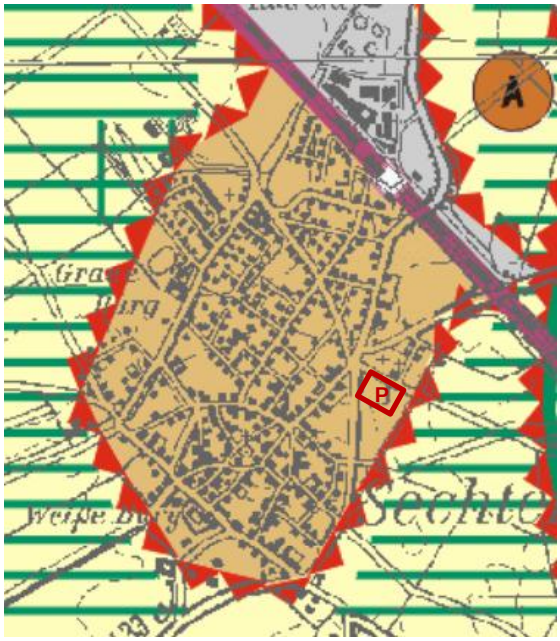
Der Planstandort Erfurter Straße ist dem Gebiet der Siedlungserweiterung „Sechtem-Ost“ zugeordnet. Im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße, Erfurter Straße und Willmuthstraße ist ein Platzbereich mit verschiedenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen als Ergänzung des gewachsenen Geschäftsbereiches der Willmuthstraße geplant. Durch den Bau der Ortsumgehung (Landesstraße 190 n) wird die Verkehrsfunktion der Bahnhofsstraße deutlich zurückgehen, so dass auch die funktionale Verbindung zwischen dem Planstandort und der gewachsenen Ortsmitte deutlich verbessert wird. Der projektierte Supermarkt an der Erfurter Straße ist somit als funktionale Ergänzung der Nahversorgungseinrichtungen im Ortskern von Sechtem zu bewerten.

Das geplante Siedlungsgebiet Sechtem-Ost erstreckt sich zwischen dem Eichholzweg im Norden und der Breslauer Straße im Süden. Die neue Ortsumgehungsstraße ist in einem Trassenverlauf östlich des neuen Siedlungsgebietes geplant. Der Rahmenplan sieht bis zu 300 neue Wohneinheiten in diesem Gebiet vor. Im Zusammenhang mit der Siedlungserweiterung kommt dem projektierten Supermarkt-Standort eine siedlungsintegrierte Lage zu.

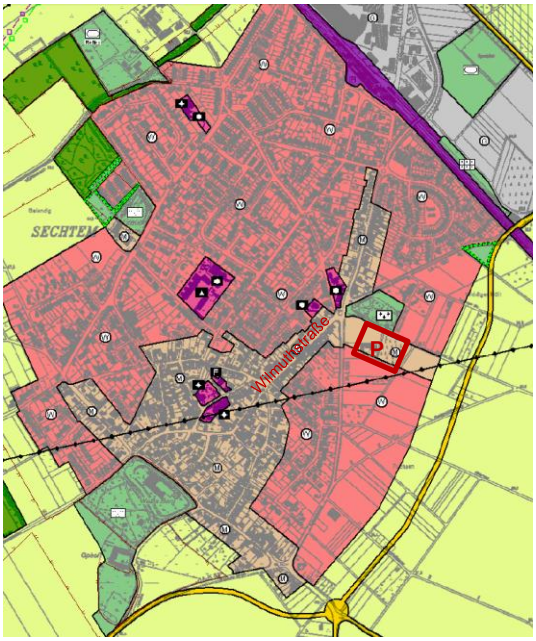
Die Verkehrserschließung erfolgt über die Erfurter Straße, die gleichermaßen die Anbindung an die neue Ortsumgehung (Landesstraße 190 n) wie auch an die Willmuthstraße und die Bahnhofstraße herstellt. Die nächst gelegene Bushaltestelle befindet sich aktuell im Bereich Krausplatz (ca. 300 m Entfernung). Mit der projektierten Wohnbauflächen-Entwicklung ist eine Veränderung der ÖPNV-Anbindung und die Einrichtung eines Bushaltepunktes im nahen Umfeld des Planstandorts zu erwarten, so dass für den Standort eine gute Einbindung in das ÖPNV-Netz der Stadt Bornheim gegeben sein wird. In diesem Zusammenhang ist auch auf den Regionalbahnhaltepunkt Sechtem hinzuweisen, der ca. 700 m vom Planstandort entfernt ist.

Abbildung 9: Regionalplan und Flächennutzungsplan

Regionalplan



Flächennutzungsplan



Quelle: Bezirksregierung Köln, Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg (GEP Region Bonn/Rhein-Sieg) und Stadt Bornheim, Flächennutzungsplan 2011

Der Regionalplan weist das Planareal als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB), der Flächennutzungsplan stellt eine gemischte Baufläche dar. Somit wird zusätzlich zur Aufstellung eines Bebauungsplanes auch die Änderung des Flächennutzungsplanes (Sonderbaufläche) erforderlich.

Im Fazit ordnet sich der Standort sinnvoll in die Siedlungs- und Versorgungsstrukturen des Ortsteils Sechtem ein, da entlang der Willmuthstraße/ Erfurter Straße ein zu entwickelndes Nahversor-

gungszentrum in das Zentrenkonzept aufgenommen werden soll.[5] In Ergänzung zu den bestehenden Versorgungseinrichtungen kann der Standort wichtige Versorgungsfunktionen für den Ortsteil Sechtem mit ca. 5.285 Einwohnern übernehmen.

[5] Ein entsprechender formaler Beschluss zur Ergänzung des Zentrenkonzeptes steht noch aus.

5 Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet

Um Aussagen über die Wettbewerbssituation treffen zu können, wurden die projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Bornheim und der Nachbarstadt Wesseling erhoben. Die Nahversorgung in Sechtem übernimmt neben dem kleinteiligen Einzelhandel entlang der Willmuthstraße vor allem der zu verlagernde Rewe-Markt am Aarhusweg in Sechtem (ca. 1.020 m² Verkaufsfläche; Verlagerungsobjekt). Darüber hinaus sind Kaufkraftabflüsse nach Bornheim (Hauptzentrum) und Merten (Nahversorgungszentrum) sowie an die Nahversorgungsstandorte in Bornheim-Waldorf, Kardorf, Am Hellenkreuz und Walberberg sowie Wesseling-Keldenich zu unterstellen.

Das **Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf** befindet sich ca. 4 km südöstlich des Planstandortes. In der Bornheimer Ortsmitte an der Königstraße stellt der Edeka Supermarkt (rd. 2.480 m² Verkaufsfläche) zusammen mit dem Netto-Discountmarkt die innerstädtische Versorgung sicher. In zentraler Lage von Roisdorf - zwischen Schumacher Straße und Bonner Straße - befindet sich der zwischenzeitlich neu aufgestellte Rewe-Markt (rd. 3.700 m²).

Für den Rewe-Standort ist die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit max. 12.000 m² Verkaufsfläche unter Einbeziehung der vorhandenen Nutzungen geplant. Im Bereich der Nahversorgung ist zusätzlich die Ansiedlung eines (Aldi) Discountmarktes mit max. 900 m² Verkaufsfläche und eines Drogeriemarktes vorgesehen.

Das **Nahversorgungszentrum Merten** übernimmt Versorgungsfunktionen für den Verflechtungsraum mit den Ortsteilen Merten und Rösberg. Im Bereich der Lebensmittelversorgung sind der Rewe Supermarkt (Kirchstraße, ca. 620 m² Verkaufsfläche), der Getränkemarkt Segschneider (Martinstraße, ca. 400 m² Verkaufsfläche) sowie die Nahversorgungsbetriebe im Einkaufszentrum „Am roten Boskop“ Aldi Discountmarkt (ca. 1.200 m² Verkaufsfläche), Rewe Getränkemarkt (ca. 850 m² Verkaufsfläche) und dm Drogeriemarkt sowie zwei Bäckerei-Filialen ansässig.

Als **Nahversorgungsstandort** übernimmt in Walberberg der Edeka Supermarkt an der Walberberger Straße (ca. 1.890 m² Verkaufsfläche, im Standortverbund mit dem Hausmann Getränkehandel) wesentliche Versorgungsfunktionen. In der Ortsmitte ist mit einem Nahkauf SB-Markt (Hauptstraße, ca. 420 m² Verkaufsfläche) sowie kleinteiligen Nahversorgungsbetrieben eine ergänzende wohnungsnahe Versorgung vorhanden.

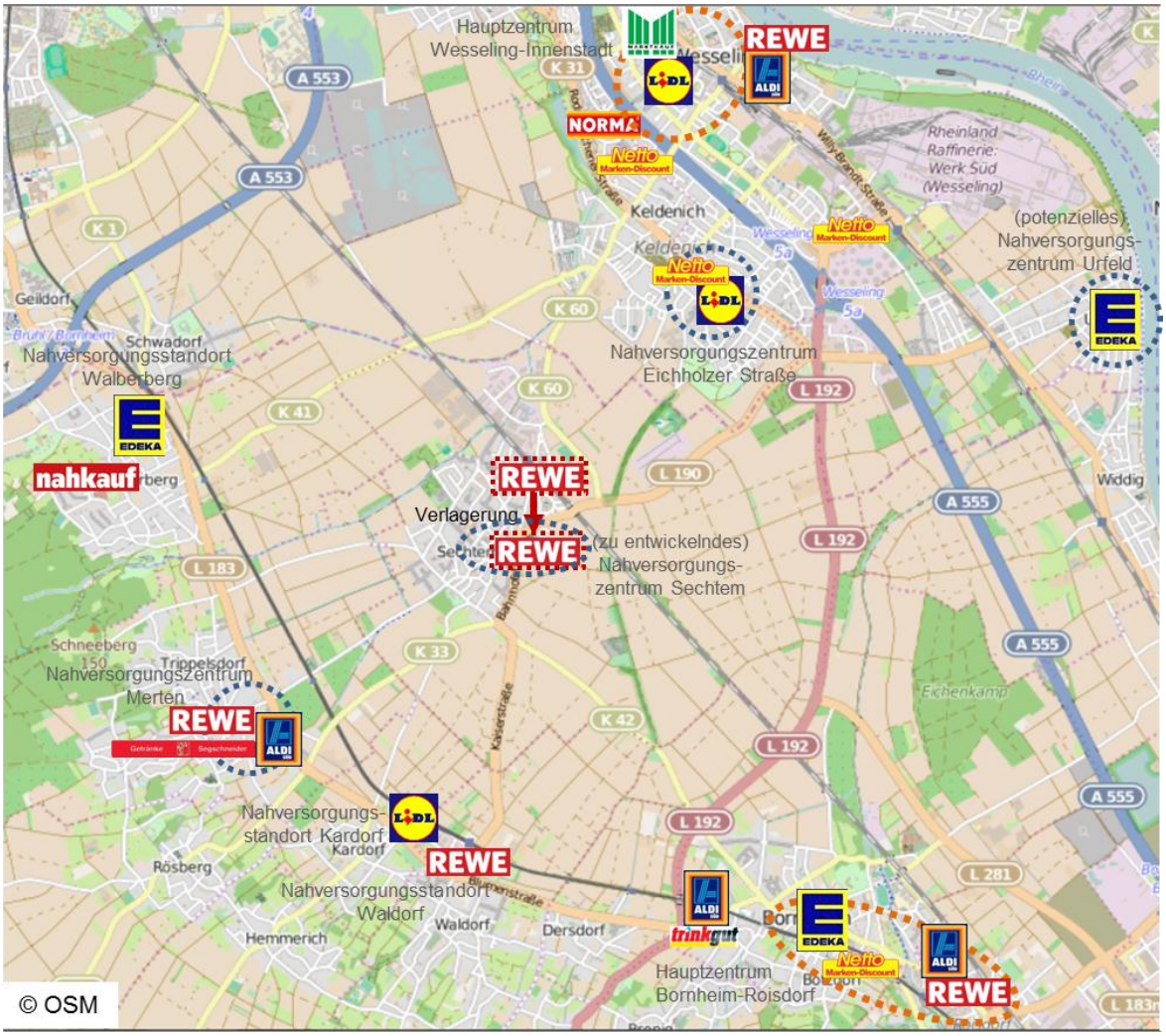
In Kardorf übernimmt eine Lidl-Filiale mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.150 m² die Nahversorgung. In einer Entfernung von ca. 400 m befindet sich ein Rewe Supermarkt mit einem benachbarten Getränkemarkt (ca. 750 m² Verkaufsfläche). Der Supermarkt soll auf max. 1.700 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Im Ortskern von Waldorf ist ein Streubesatz vorhanden (u. a. zwei Bäckerei- und zwei Metzgereibetriebe).

Abbildung 10: Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum

Betrieb	Zentraler Versorgungsbereich/ sonstiger Standort	Distanz in km	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €
Rewe, Aarhusweg (Verlagerungsobjekt)	**Nahversorgungsstandort Sechtem**	**0,5**	**1.020**	**3,6**
Edeka, Königstraße	Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf	4,0	2.480	8,2
Netto, Königstraße	Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf	4,5	900	3,8
Rewe, EKZ Bonner Str.	Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf	5,5	3.700	14,0
Aldi, EKZ Bonner Str. (geplant)	Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf	5,5	900	7,0
Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf gesamt			**7.980**	**33,0**
Rewe, Kirchstraße	Nahversorgungszentrum Merten	3,0	620	2,4
Aldi, EKZ „Am roten Boskop“	Nahversorgungszentrum Merten	2,5	1.200	7,2
Rewe Getränkemarkt EKZ „Am roten Boskop“	Nahversorgungszentrum Merten	2,5	850	1,5
Getränke Segschneider, Martinstraße	Nahversorgungszentrum Merten	3,0	400	1,2
Nahversorgungszentrum Merten gesamt			**3.070**	**12,3**
Rewe, Donnerbachweg (Erweiterung geplant)	Nahversorgungsstandort Waldorf	3,0	1.700	7,0
Rewe Getränkemarkte	Nahversorgungsstandort Waldorf	3,0	750	1,2
Lidl, Auf dem Knickert	Nahversorgungsstandort Kardorf	3,0	1.150	6,9
Edeka, Walberberger Str.	Nahversorgungsstandort Walberberg	3,5	1.890	7,0
Nahkauf, Hauptstraße	Nahversorgungsstandort Walberberg	4,0	420	1,5
Nahversorgungsstandorte Vorgebirgsorte gesamt			**5.910**	**23,6**
Aldi, Am Hellenkreuz	Fachmarktstandort Am Hellenkreuz	4,0	800	7,6
Trinkgut	Fachmarktstandort Am Hellenkreuz	4,0	800	2,0
Fachmarktstandort Am Hellenkreuz			**1.600**	**9,6**
Netto, Eichholzer Straße	Nahversorgungszentrum Eichholz	3,0	1.000	4,6
Lidl, Eichholzer Straße	Nahversorgungszentrum Eichholz	3,0	700	6,9
Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße (Stadt Wesseling)			**1.700**	**11,5**
Marktkauf, Westring	Hauptzentrum Wesseling-Innenstadt	5,0	8.000	27,8
Lidl, Flach-Fengler-Straße	Hauptzentrum Wesseling-Innenstadt	5,0	1.200	8,1
Hauptzentrum Wesseling-Innenstadt			**9.200**	**35,9**
Untersuchungsraum gesamt			**30.480**	**129,5**

Quelle: BBE-Berechnungen (inkl. Nonfood-Sortimente, Werte gerundet)

Abbildung 11: Wettbewerbssituation



Quelle: BBE-Darstellung

Eine ergänzende Versorgungsbedeutung im Bereich Obst und Gemüse/ Bioprodukten kommt den ortsansässigen Direktvermarktern zu (u. a. Biohof Bursch, Gemüsehof Stenger, Schmitz-Hübsch).

Weitere projektrelevante Einzelhandelsbetriebe befinden sich in der Ortschaft Roisdorf an der Bonner Straße im Umfeld des Regionalbahn-Haltepunktes (u. a. Penny Lebensmitteldiscountmarkt an der Bonner Straße und Getränkemarkt Trinkgut auf der Nordseite der Bahnlinie) sowie im Nahversorgungszentrum Hersel (u. a. Edeka, Aldi, Lidl, Rossmann).

Zu den wichtigsten projektrelevanten Betrieben außerhalb der Stadt Bornheim gehören die Lebensmittelbetriebe in der östlich angrenzenden Stadt **Wesseling**.[6] Im westlichen Stadtgebiet sind im Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße die Lebensmittelmärkte Netto (ca. 1.000 m² Ver-

[6] Zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche/ Nahversorgungsstandorte vgl. Stadt + Handel, Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling, Entwurf Juni 2017

kaufsfläche) und Lidl (ca. 700 m²) ansässig. Darüber hinaus übernehmen die Discountmärkte Netto (ca. 700 m², Nahversorgungsstandort Aachener Straße) und Norma (ca. 800 m², Nahversorgungsstandort Im Blauen Garn) wohnungsnahe Versorgungsfunktionen im Stadtteil Keldenich. Im Stadtteil Urfeld wird mit einem Edeka Markt eine Grundversorgung mit Lebensmitteln (potenzielles Nahversorgungszentrum Urfeld) sichergestellt.

In der Stadt Wesseling stellt das innerstädtische Marktkauf SB-Warenhaus mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen den wichtigsten Wettbewerbsbetrieb dar (ca. 8.000 m²). Das innerstädtische Angebot wird durch einen Lidl Markt im „Wesseling Forum“ (ca. 1.200 m² Verkaufsfläche) ergänzt. Auch der außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt gelegene Standortverbund von Aldi (ca. 900 m²) und Rewe (ca. 1.450 m²) übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung in Wesseling. Im Gewerbegebiet Berzdorf ist eine weitere Aldi-Filiale ansässig. Für den Stadtteil Berzdorf bestehen Überlegungen, in westlicher Siedlungsrandlage einen weiteren Lebensmittelsupermarkt (ca. 1.800 m²) anzusiedeln.

Abbildung 12: Lebensmittelversorgung nach Standorten im Untersuchungsraum

Standort / Ausstattung	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €
Nahversorgungsstandort Sechtem (Rewe)	1.020	3,6
(zu entwickelndes) Nahversorgungszentrum Sechtem	-	-
Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf (inkl. EKZ Bonner Straße)	7.980	33,0
Nahversorgungszentrum Merten	3.070	12,3
Nahversorgungsstandort Waldorf (inkl. Erweiterung)	2.450	8,2
Nahversorgungsstandort Kardorf	1.150	6,9
Nahversorgungsstandort Walberberg	2.310	8,5
Fachmarktstandort Am Hellenkreuz	1.600	9,6
Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße (Wesseling-Keldenich)	1.700	11,5
Hauptzentrum Wesseling-Innenstadt	9.200	35,9
Untersuchungsraum gesamt	**30.480**	**129,5**

Quelle: BBE-Berechnungen (Lebensmittelmärkte inkl. Nonfood-Sortimente, ohne Getränkemärkte)

In der nordwestlich angrenzenden Stadt **Brühl** sind vor allem der Lidl Discountmarkt an der Steingasse, der Hit Verbrauchermarkt und der Netto Discountmarkt an der Römerstraße sowie die Lebensmittelanbieter Rewe und Aldi im innerstädtischen Einkaufszentrum Giesler-Galerie zu nennen.

Im Fazit ist die Versorgungsausstattung im Ortsteil Sechtem nicht bedarfsgerecht. Ergänzende Versorgungsfunktionen übernehmen vor allem die nächstgelegenen Angebote im Nahversorgungszentrum Merten sowie an den Nahversorgungsstandorten Waldorf/ Kardorf und im Nahversorgungszentrum Wesseling-Eichholzer Straße. Darüber hinaus kommen den großen Lebensmittel-

märkten in den Hauptzentren Bornheim-Roisdorf und Wesseling-Innenstadt ergänzende Versorgungsfunktionen zu.

Bei einer Angebotsergänzung in Sechtem werden vor allem die Kaufkraftabflüsse in die benachbarten Ortschaften reduziert werden. Aufgrund der Nähe zur Landesstraße 190 n als wichtiger Verkehrsachse zwischen den Vorgebirgsortschaften und der Autobahn 555 sind begrenzte Streuumsätze mit Kunden aus Waldorf, Kardorf, Hemmerich, Rösberg und Merten zu erwarten.

6 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

6.1 Projektrelevantes Einzugsgebiet

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt abgegrenzt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,[7]
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität des Projektvorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus möglichen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt/ Versorgungsfunktion des Ortsteils.

Dazu ist anzumerken, dass ein Einzugsgebiet grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen ist, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes stammt. Darüber hinaus sind diffuse Zuflüsse von außerhalb zu erwarten. Für den geplanten Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte von Sechtem sind folgende Faktoren für die perspektivische Reichweite des Kundenherkunftsgebietes von Bedeutung:

- Der Angebotsschwerpunkt des geplanten Lebensmittelmarkt liegt bei kurzfristigen Bedarfsgütern (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), für die der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand begrenzt ist, so dass sich dies für die Ausdehnung des perspektivischen Einzugsgebietes als begrenzenden Faktor darstellt.

[7] Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

- Die Ortsmitte Sechtem wird auch nach der Errichtung des Vorhabens aufgrund des eingeschränkten Besatzes an Fachgeschäften und Komplementärnutzungen nur ein räumlich eingeschränktes Einzugsgebiet erschließen können und weiterhin vornehmlich die Funktion eines Nahversorgungsbereichs für den „eigenen“ Ortsteil übernehmen.

- Die benachbarten Ortsteile verfügen über leistungsfähige Nahversorgungsstrukturen, die das Einzugsgebiet des Planvorhabens räumlich begrenzen.

- Der Planstandort ist der Landesstraße 190 n als wichtiger Verkehrsachse zwischen den Bornheimer Vorgebirgsortschaften und der Autobahn 555 zugeordnet, so dass das Planvorhaben begrenzte Streuumsätze durch Pendlerverflechtungen generieren kann.

Das perspektivische Einzugsgebiet wird vor allem den Ortsteil Sechtem umfassen und damit der im (ergänzten) Zentrenkonzept zugewiesenen Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums in Sechtem entsprechen. Darüber hinaus sind nur geringe Streuumsätze zu erwarten, ohne dass das Planvorhaben einen bedeutsamen Marktanteil an der Kaufkraft anderer Bornheimer Ortsteile erlangen kann.

Im Ortsteil Sechtem leben aktuell ca. 5.285 Einwohner. Für das Siedlungsgebiet Sechtem-Ost sind bis zu 300 Wohneinheiten geplant, so dass perspektivisch ca. 730 zusätzliche Einwohner in dem, dem Planstandort direkt benachbarten Areal zu erwarten sind. Damit sind dem Einzugsgebiet des projektierten Supermarktes perspektivisch ca. 6.000 Einwohner zugeordnet.

6.2 Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag gewichtet mit der sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffer.

Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Gemeinde das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamteinkommen in Deutschland an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Das nahversorgungsbezogene Kaufkraftniveau der Stadt Bornheim liegt bei 104,3 und damit über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).[8] Die Pro-Kopf-Ausgaben in der Stadt Bornheim belaufen sich auf ca. 2.762 € für Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren.

[8] Vgl. MB-Research, Sortimentskaufkraft 2015 in Deutschland

Für den Ortsteil Sechtem (ohne Siedlungserweiterung Sechtem-Ost) mit aktuell ca. 5.285 Einwohnern ergibt sich für Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren ein jährliches Kaufkraftpotenzial von ca. 14,6 Mio. €.[9]

Durch die Wohnbauflächenentwicklung im Umfeld (Siedlungserweiterung Sechtem-Ost) ist mit einer Steigerung des nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzials um ca. 2,0 Mio. € zu rechnen, die im Folgenden jedoch im Sinne einer defensiven Bewertung des Nachfragepotenzials nicht berücksichtigt werden.

6.3 Umsatzerwartung des Planvorhabens

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum der Stadt Bornheim und der Nachbarkommunen sowie der marktüblichen Attraktivität des Planvorhabens wird im Rahmen einer Prognoseberechnung die maximale Umsatzleistung für den geplanten Lebensmittelmarkt unter Abschätzung realisierbarer Marktanteile (Kaufkraftbindung) innerhalb der Teilräume des Einzugsgebietes ermittelt.

Nach den Ergebnissen dieser Prognose kann der neu aufgestellte Rewe-Markt innerhalb des Einzugsgebiets maximal 32 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft abschöpfen. Darüber hinaus kann der Betrieb voraussichtlich bis zu 1,6 Mio. € oder max. 25 % seines (nahversorgungsrelevanten) Umsatzes mit Kunden von außerhalb des Ortsteils Sechtem erzielen.

Abbildung 13: Prognoseumsätze und erwartete Kaufkraftbindung im Verflechtungsbereich

Kundenherkunft	Kaufkraft in Mio. €	Erwartete Kaufkraftbindung in %	Erwarteter Umsatz in Mio. €
Ortsteil Sechtem	14,6	32	4,7
Streuumsatz (vor allem aus den Bornheimer Vorgebirgsorten)	./.	./.	1,6
Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt	**./.**	**./.**	**6,3**
Nonfood-Sortimente	./.	./.	0,7
Gesamt	**./.**	**./.**	**7,3**

Quelle: BBE-Prognose und –Berechnungen

[9] Darüber hinaus sind für den Lebensmittelsupermarkt Nonfood-Sortimente zu berücksichtigen (u. a. Zeitschriften, Schreibwaren, Haushaltsartikel).

Für den geplanten Lebensmittelsupermarkt (ca. 1.700 m² Verkaufsfläche) ist damit ein Umsatzvolumen von max. 7,3 Mio. € (davon ca. 6,3 Mio. € für die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren) zu prognostizieren. Somit kommt die Prognose zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben eine Flächenproduktivität von max. 4.300 € je m² Verkaufsfläche erreichen kann – ein Leistungsparameter, der den Durchschnittswert dieser Vertriebsform um einige Prozentpunkte überschreitet. Die Rewe-Märkte erzielen im Durchschnitt eine Flächenleistung von ca. 4.010 € je m² Verkaufsfläche.[10]

Im Fazit ist somit festzuhalten, dass der geplante Markt eine unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten tragfähige Umsatzleistung erreichen kann.

In der Gegenüberstellung von Umsatz (ca. 6,3 Mio. € für nahversorgungsrelevante Sortimente) und der entsprechenden Kaufkraft im zugeordneten Verflechtungsbereich (Ortsteil Sechtem, ca. 14,6 Mio. €), ist eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 43 % festzustellen. Damit entspricht der projektierte Supermarkt den Versorgungsfunktionen des Ortsteils Sechtem.[11]

Mit einem Standort in dem zu entwickelnden Nahversorgungszentrum Sechtem (zentraler Versorgungsbereich) und einem Umsatzanteil von rd. 75 % mit Kunden aus dem zugeordneten Verflechtungsbereich des Ortsteils Sechtem dient der projektierte Lebensmittelsupermarkt der verbrauchernahen Versorgung.

10 Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report Germany, 2016/ 2017

11 Ein Lebensmittelmarkt dient i. d. R. dann überwiegend der Nahversorgung, wenn sich der Umsatz auf deutlich weniger als 50 % der Kaufkraft im zugeordneten Verflechtungsbereich beläuft.

7 Umverteilungsanalyse

7.1 Umsatzumlenkungseffekte/ wettbewerbliche Auswirkungen

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist der zu erwartende Umsatz der Projektplanung als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen, der Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann.

Ausgehend vom Status Quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. Das Prognosemodell berücksichtigt folgende Faktoren:

- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet
- Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten
- Standorte, Dimension und Attraktivität der relevanten Wettbewerber
- Agglomerationseffekte des geplanten Lebensmittelmarktes.

Auf der Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte bei Realisierung des Lebensmittelmarktes in welchem Umfang durch Umsatzeinbußen betroffen sein werden. Hierbei werden die sich aus der Verbundlage des Vorhabens zu den bereits im Ortskern vorhandenen Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungsbetrieben berücksichtigt.

Im Rahmen der Prognose ist vorauszusetzen, dass der Umsatz, der im Realisierungsfall am Planstandort gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Denn weder ein erweiterter noch ein neuer Anbieter vergrößert den verfügbaren "Kaufkraftkuchen", sondern sorgt lediglich für eine räumliche Umverteilung des Umsatzes. Dies ist grundsätzlich als ein rechtlich tolerierbarer Wettbewerbseffekt zu sehen; sollten aber die vom Vorhaben induzierte Umsatzumverlagerung dazu führen, dass andere zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung anderenorts unzumutbar beeinträchtigt werden, könnten sich dadurch negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ergeben und die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens infrage gestellt werden.

Mit der Ansiedlung des projektierten Supermarktes in der Ortsmitte von Sechtem sind folgende grundsätzliche Entwicklungstendenzen zu erwarten:

- An dem derzeitigen Rewe-Standort wird keine lebensmittelbezogene Nachnutzung realisierbar sein. Dies resultiert vor allem aus den standortbezogenen Rahmenbedingungen (isolierter Standort ohne Außenwirkung) in Verbindung mit dem begrenzten Nachfragepotenzial im Ortsteil Sechtem. Die Firma Rewe plant daher Wohnungen als Nachnutzung des Grundstücks.

- Die projektierte Neuaufstellung des Lebensmittelsupermarktes am Standort Erfurter Straße wird zu einer Festigung der Versorgungsbedeutung des Nahversorgungszentrums Sechtem führen. Durch die Verlagerung und Modernisierung des Lebensmittelmarktes ist mit einer Intensivierung der Kundenbeziehungen aus dem Ortsteil Sechtem zu rechnen, ohne dass die räumliche Ausstrahlung des Geschäftsbereiches Sechtem dadurch wesentlich erweitert wird, da differenzierte Nahversorgungsstrukturen in den benachbarten Ortsteilen vorhanden sind, die die Ausstrahlungskraft des geplanten Anbieters in Sechtem begrenzen.

- Die projektierte Verlagerung/ Modernisierung wird in erster Linie zu einer stärkeren Bindung der Sechtemer Bürger führen, so dass sich die Wettbewerbsverschärfungen auf eine Vielzahl vergleichbarer Angebote in der Stadt Bornheim und in den Nachbarstädten beziehen werden, da vor allem derzeit abfließende Kaufkraft aus dem Nahbereich zukünftig in Sechtem gebunden wird.

Die nachfolgenden Betrachtungen verstehen sich als Worst-Case-Szenario. Dabei werden eine maximale Verkaufsfläche, eine hohe Leistungsfähigkeit des Vorhabens, bedeutsame Agglomerationseffekte und damit die denkbar stärksten Auswirkungen auf städtebaulich integrierte Wettbewerber (in zentralen Versorgungsbereichen) an Nahversorgungsstandorten zugrunde gelegt. Die Auswirkungsanalyse berücksichtigt die bekannten Wettbewerbsplanungen (vor allem Rewe-Erweiterung in Waldorf und Einkaufszentrum Bonner Straße).

Durch die geplante Verlagerung des Supermarktes wird die aktuell am Standort Aarhusweg gebundene Kaufkraft (ca. 3,6 Mio. €) nahezu vollständig auf den neuen Lebensmittelmarkt verlagert. Darüber hinaus sind Wettbewerbswirkungen für die Lebensmittelmärkte zu erwarten, die heute ergänzende Versorgungsfunktionen übernehmen. Dies sind die Lebensmittelmärkte in Waldorf, Kardorf, Merten und Bornheim/ Roisdorf sowie in Wesseling-Keldenich. Für die sonstigen Anbieter in der Stadt Bornheim und an sonstigen Umlandstandorten sind nur geringe Wettbewerbswirkungen zu prognostizieren.

Bezogen auf die zentralen Versorgungsbereiche Bornheim-Roisdorf und Merten ist für den projektierten Lebensmittelmarkt mit einer Umverteilung von ca. 2 - 4 % des Umsatzes der ansässigen Lebensmittelbetriebe zu rechnen. Für die Nahversorgungsstandorte der Vorgebirgsorte (Walberberg, Kardorf und Waldorf) sind die Umsatzeinbußen auf ca. 3 - 6 % des derzeitigen Umsatzes zu quantifizieren.

In der übergemeindlichen Wettbewerbssituation ist vor allem das benachbarte Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße in Wesseling-Keldenich von Umsatzeinbußen (ca. 4 %) betroffen. Dies resultiert vor allem daraus, dass bei einer Verbesserung der Nahversorgungssituation in Sechtem weniger örtliche Kaufkraft an den nächstgelegenen Versorgungsstandort der Nachbarstadt abfließt.

Für die sonstigen Wettbewerber sind – wenn überhaupt – nur geringe Umsatzeinbußen zu erwarten (vgl. Abbildung 14).

Abbildung 14: Umsatzumverteilung des Lebensmittelmarktes

Umverteilung	Derzeitiger Wettbewerberumsatz[1] in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umverteilung in % des derzeitigen Umsatz[1]
Nahversorgungsstandort Sechtem (Rewe)	3,6	3,6	100
(zu entwickelndes) Nahversorgungszentrum Sechtem (Willmuthstraße/ Erfurter Straße)	-	(*)	(*)
Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf (inkl. EKZ Bonner Straße)	33,0	0,7	2
Nahversorgungszentrum Merten	12,3	0,5	4
Nahversorgungsstandort Waldorf (inkl. Erweiterung)	8,2	0,5	6
Nahversorgungsstandort Kardorf	6,9	0,2	3
Nahversorgungsstandort Walberberg	8,5	0,4	5
Fachmarktstandort Am Hellenkreuz	9,6	0,1	1
Stadt Bornheim gesamt	**82,1**	**6,0**	**7**
Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße (Wesseling-Keldenich)	11,5	0,5	4
Hauptzentrum Wesseling-Innenstadt	35,9	0,4	1
Sonstige Anbieter	./.	0,4	./.
Gesamt	**./.**	**7,3**	**./.**

(*) marginal
1 Lebensmittelmärkte (inkl. Nonfood-Sortimente)
Quelle: BBE-Berechnungen (Rundungsdifferenzen möglich)

Im Fazit wäre mit der Neuaufstellung des Rewe Lebensmittelsupermarktes im zu entwickelnden Nahversorgungszentrum Sechtem eine deutliche Verbesserung der Lebensmittelversorgung verbunden. Aufgrund der Höhe der von dem geplanten Einzelhandelsbetrieb induzierten Umverteilungseffekten kann eine Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der ansässigen Wettbewerber ausgeschlossen werden, so dass keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen für die Versorgungsstrukturen in den Ortsteilen von Bornheim und in den Nachbarstädten ausgelöst werden.

Wird das Planvorhaben realisiert, ist eine Wiederbelegung des heutigen Rewe-Standortes durch einen anderen Lebensmittelmarkt nicht zu erwarten. Das Grundstück befindet sich in Rewe-Eigentum. Von Seiten Rewe ist vorgesehen, den Alt-Markt abzureißen und durch Wohnungsbau zu ersetzen.

Der geplante Supermarkt kann – anders als der heute bestehende Markt - als marktgängiges Format in Verbindung mit den im Bereich der Willmuthstraße ansässigen Versorgungseinrichtungen die Nahversorgung für die Sechtemer Bevölkerung in den nächsten Jahren sichern.

7.2 Auswirkungen des Vorhabens auf Zentrale Versorgungsbereiche/ städtebauliche Auswirkungen

Die prognostizierten Umverteilungseffekte des Vorhabens sind im Hinblick auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Bornheim und den umliegenden Kommunen zu bewerten. Dabei stehen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund.

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.[12] Diese nachteiligen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Neuaufstellung des Lebensmittelmarktes solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau benachbarter zentraler Versorgungsbereiche (z. B. geplantes innerörtliches Einkaufszentrum in Bornheim-Roisdorf) eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen zu befürchten sind, bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

[12] Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen ist dabei maßgeblich angelehnt an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % zu Geschäftsaufgaben als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

Gemäß den Empfehlungen des städtischen Zentrenkonzeptes soll im Ortsteil Sechtem die Nahversorgung der eigenen Bevölkerung sichergestellt werden. Durch die projektierte Verlagerung und Erweiterung des ansässigen Lebensmittelmarktes an einen Standort mit Anbindung an den innerörtlichen Geschäftsbereich (Willmuthstraße) wird eine marktgerechte Weiterentwicklung der Versorgungsfunktionen erreicht werden, so dass die Projektplanung geeignet ist, die Versorgungsqualität für die Bevölkerung im Ortsteil Sechtem im Sinne der Entwicklung eines Nahversorgungszentrums angemessen zu verbessern, ohne erhebliche Kaufkraftzuflüsse aus dem sonstigen Stadtgebiet und dem Umland zu generieren.

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass der geplante Lebensmittelmarkt als Nahversorgungsbetrieb für die Bevölkerung in den Ortsteilen Sechtem die festgestellten Angebotsdefizite in diesem Gebiet bedarfsgerecht beheben kann. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sind insbesondere die Auswirkungen auf die Betriebe in den anderen zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten der Stadt Bornheim zu betrachten. Negative Auswirkungen auf die Versorgung in Bornheim-Roisdorf und den Ortsteilen Waldorf, Kardorf, Merten und Walberberg sind angesichts der Versorgungsbedeutung nicht zu erwarten, da es sich um wettbewerbliche Auswirkungen handelt.

Die örtliche Versorgungsbedeutung wird somit gefestigt, ohne erhebliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der anderen zentralen Versorgungsbereiche und wohnungsnahen Versorgungsstandorte in der Region auszulösen. Die prognostizierten Umverteilungsquoten liegen deutlich unter 10 % des relevanten Umsatzes an den wichtigsten Wettbewerbsstandorten (Vorgebirgsortschaften der Stadt Bornheim und Ortsteil Keldenich der Stadt Wesseling), so dass betriebsgefährdende Auswirkungen bei der Ansiedlung des projektierten Einzelhandelsbetriebes ausgeschlossen werden können.

Die überörtliche Marktbedeutung des Untersuchungsvorhabens ist angesichts des relevanten Nachfragepotenzials (sortimentsbezogene Kaufkraft in den benachbarten Ortsteilen bzw. in den Nachbarkommunen) so gering, dass auch städtebaulich relevante Auswirkungen auf die Entwicklungsfähigkeit anderer zentraler Versorgungsbereiche in der Region ausgeschlossen werden können. Dabei ist für die betroffenen Versorgungsstandorte zu berücksichtigen, dass es sich überwiegend um die Umlenkung heute aus dem Ortsteil Sechtem abfließender Kaufkraft handelt. Auch die Entwicklungschancen der anderen Nahversorgungszentren in der Stadt Bornheim werden angesichts der Versorgungsbedeutung des Planvorhabens und der Überschneidungen von Kundenverflechtungen nicht tangiert.

Im Fazit stellt das Planvorhaben eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Versorgungsfunktionen in Bornheim, speziell des zu entwickelnden Nahversorgungszentrums Sechtem, dar. Für die anderen zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Bornheim sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit infolge der Ansiedlung der projektierten Betriebe zu erwarten. Gleichzeitig wird das Planvorhaben nur eine geringe Ausstrahlungskraft auf die benachbarten Städte und Gemeinden entfalten, so dass städtebaulich relevante Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO angesichts der Angebots- und Wettbewerbssituation und der zu erwartenden Umverteilungswirkungen ausgeschlossen werden können.

7.3 Einordnung des Vorhabens in die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes

Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen.

- **Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

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

- **Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**

  Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO 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 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

  - eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und
  - die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
  - zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

- **Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot**

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

Diese landesplanerischen Zielvorgaben sind gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch in allen Bauleitplanverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben zu beachten. Im Einzelnen kommt ein Abgleich der projektrelevanten landesplanerischen Ziele mit dem Planvorhaben zu folgenden Ergebnissen:

- Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
  Der Regionalplan stellt für den Planstandort einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

- Ziel 6.5-2: Standort in zentralem Versorgungsbereich
  Im Ortsteil Sechtem soll in Ergänzung zu dem Zentrenkonzept aus dem Jahre 2011 ein weiterer zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden, der Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung des Ortsteils Sechtem übernehmen soll. Damit liegt der Planstandort in einem zentralen Versorgungsbereich, so dass das landesplanerische Ziel einer räumlichen Zuordnung des großflächigem Einzelhandelsbetriebes zu einem zentralen Versorgungsbereiches erfüllt wird.

  Auch die geplante Dimensionierung des Marktes - bezogen auf das nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial im zugeordneten Verflechtungsbereich - ist als maßstabsgerecht zu bewerten. Unter Berücksichtigung des aktuellen Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzials im Ortsteil Sechtem (ohne Siedlungserweiterung Sechtem-Ost: ca. 5.285 Einwohner/ ca. 14,6 Mio. € nahversorgungsrelevante Kaufkraft) ist die projektierte Dimensionierung von max. 1.700 m² Verkaufsfläche als bedarfsgerecht zu bewerten. Der zu erwartende nahversorgungsrelevante Umsatz von max. 6,3 Mio. € entspricht ca. 43 % der Kaufkraft im Verflechtungsbereich.

  Die Versorgungsbedeutung des Planvorhabens entspricht somit dem zugeordneten Verflechtungsbereich.

- Ziel 3: Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot

  Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit durch das Vorhaben eingehalten.

8 Fazit der Auswirkungsanalyse

- Im Ortsteil Bornheim-Sechtem ist die Verlagerung und Erweiterung des ansässigen Lebensmittelsupermarktes von ca. 1.020 m² auf max. 1.700 m² Verkaufsfläche geplant. Der Betrieb wird überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) aufweisen, die untergeordnet durch Nonfood-Sortimente (u. a. Haushaltswaren, Schreibwaren, Zeitschriften) ergänzt werden. Für den bestehenden Supermarktstandort plant die Firma Rewe als Eigentümerin eine wohnungsbezogene Nachnutzung.

- Der projektierte Rewe-Markt wird gemeinsam mit den benachbarten Nutzungen (Willmuthstraße/ Erfurter Straße) den zentralen Versorgungsbereich Sechtem bilden, der als zu entwickelndes Nahversorgungszentrum in das Zentrenkonzept der Stadt Bornheim aufgenommen werden soll und Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung des Ortsteils Sechtem (aktuell ca. 5.285 Einwohnern) übernehmen soll.

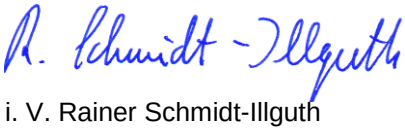
- Das Planvorhaben wird der zugewiesenen Versorgungsfunktion gerecht. Für die Zukunft ist auch die geplante Siedlungserweiterung Sechtem-Ost zu berücksichtigen. Eine darüber hinausreichende Ausstrahlungskraft („Streuumsätze“) resultiert aus der Anbindung an die Landesstraße 190 n, die eine wichtige Verkehrsachse zwischen den Vorgebirgsortschaften und der Autobahn 555 darstellt. Die projektierte Größenordnung von max. 1.700 m² Verkaufsfläche ist angesichts der Marktbedingungen im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden „Mantelbevölkerung“ als versorgungsstrukturell angemessen zu bewerten.

- Die Wettbewerbssituation ist neben dem Verlagerungsobjekt vor allem durch den Rewe Lebensmittelsupermarkt in Bornheim-Waldorf geprägt, für den ebenfalls eine Modernisierung durchgeführt wird. Darüber hinaus übernehmen die Lebensmittelmärkte in Wesseling-Keldenich sowie in Bornheim-Merten, -Walberberg sowie Bornheim/ Roisdorf ergänzende Versorgungsfunktionen für die Sechtemer Bevölkerung. Begrenzte Wettbewerbsüberschneidungen bestehen auch für die Lebensmitteldiscounter Lidl in Kardorf sowie Aldi Am Hellenkreuz.

- Aufgrund der Größe des Vorhabens und der Wettbewerbssituation sind städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung auszuschließen. Durch das Vorhaben werden die Nahversorgungsfunktionen im Ortsteil Sechtem verbessert. Wesentliche Beeinträchtigungen anderer zentraler Versorgungsbereiche bzw. der Nahversorgung in der Stadt Bornheim und im Umland sind auszuschließen. Die projektierte Erweiterung des ansässigen Lebensmittelmarktes im Bereich eines (zu entwickelnden) Nahversorgungszentrums ist mit den Vorgaben des städtischen Einzelhandelskonzeptes und den landesplanerischen Zielsetzungen vereinbar.

Köln, im Januar 2016/ Juni 2017
BBE Handelsberatung GmbH

i. V. Corinna Küpper



i. V. Rainer Schmidt-Illguth