

Auswirkungsanalyse

Ansiedlung von Lebensmittelmärkten am Standort
Siegburg, Luisenstraße

erstellt im Auftrag der
Dipl.-Ing. Schoofs Immobilien GmbH, Kevelaer

Projektbearbeitung:
Corinna Küpper
Rainer Schmidt-Illguth

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a/D-50968 Köln
Telefon +49(0)221 789 411-60
Telefax +49(0)221 789 411-69
info@bbe.de
www.bbe.de

Köln, im Januar / Mai 2012

Inhaltsverzeichnis

| | <u>Seite</u> |
|--|--------------|
| 1 Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise | 4 |
| 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung | 4 |
| 1.2 Methodische Vorgehensweise | 5 |
| 2 Marktsituation im deutschen Lebensmitteleinzelhandel | 6 |
| 3 Standortsituation | 9 |
| 3.1 Makrostandort Siegburg | 9 |
| 3.2 Mikrostandort | 11 |
| 4 Angebots- und Wettbewerbssituation | 12 |
| 5 Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung | 15 |
| 6 Umsatzverlagerungseffekte | 18 |
| 7 Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens | 21 |
| 8 Fazit | 24 |

Abbildungsverzeichnis:

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: Marktanteilsentwicklung im deutschen Lebensmittelhandel | 6 |
| Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp (in 1.000 Artikel pro Filiale) | 7 |
| Abbildung 3: Eigenschaften von Handelsformen aus Verbrauchersicht | 8 |
| Abbildung 4: Wettbewerbssituation | 13 |
| Abbildung 5: Einzugsgebiet des Planvorhabens | 16 |
| Abbildung 6: Erwartete Kundenstruktur und Kaufkraftbindung der geplanten Lebensmittelmärkte | 17 |
| Abbildung 7: Prognostizierte Umsatzzumlenkungen der geplanten Lebensmittelsuper- und Discountmärkte am Standort Siegburg, Luisenstraße | 19 |
| Abbildung 8: Ergänzung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept Siegburg | 23 |

1 Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Dipl.-Ing. Schoofs Immobilien GmbH aus Kevelaer, plant, auf einem Grundstück an der Luisenstraße in Siegburg einen Supermarkt mit rd. 1.600 m² und einen Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 1.150 m² zu errichten. Die neuen Anbieter würden zusammen mit einem auf dem Nachbargrundstück bereits ansässigen Netto Lebensmitteldiscountmarkt einen Nahversorgungsschwerpunkt im nördlichen Kernstadtbereich bilden. Bei dem geplanten Discountmarkt handelt es sich um eine Betriebsverlagerung und -vergrößerung der in der Nähe befindlichen Aldi-Filiale. Die bisher genutzt Aldi-Ladenfläche soll zukünftig nicht mehr durch einen Lebensmittelmarkt genutzt werden.

Die Stadt Siegburg möchte das Planvorhaben zum Anlass nehmen, ggf. das Zentrenkonzept fortzuschreiben. Durch die Ansiedlung weiterer Nahversorgungsbetriebe am Standort Luisenstraße würde sich der Nahversorgungsschwerpunkt funktional zu einem Nahversorgungszentrum entwickeln, das wesentliche Versorgungsfunktionen für das nördliche Stadtgebiet übernehmen kann.

Unter der Voraussetzung, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf die anderen zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können, würde die Ausweisung eines zusätzlichen Nahversorgungszentrums für das nördliche Stadtgebiet eine sinnvolle Weiterentwicklung des Zentrenkonzeptes darstellen.

Als Grundlage für die Frage der Ausweisung eines zusätzlichen Nahversorgungszentrums sowie für das notwendige Bauleitplanverfahren soll das Vorhaben einer absatzwirtschaftlichen Auswirkungsanalyse unterzogen werden.

Diese Analyse erfolgt auf der Grundlage einer fundierten Erhebung der gegebenen Angebots- und Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsgebiet. Hierbei wird auf das bereits mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept erhobene Datenmaterial zurückgegriffen, welches durch Nacherhebungen in den tangierten Umlandkommunen aktualisiert, ergänzt und projektbezogen aufbereitet wird.

Nachfolgend werden darauf aufbauend die zu erwartenden versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsbetriebe bewertet und eine Empfehlung zur Weiterentwicklung der Zentrenstruktur der Stadt Siegburg abgegeben werden.

1.2 Methodische Vorgehensweise

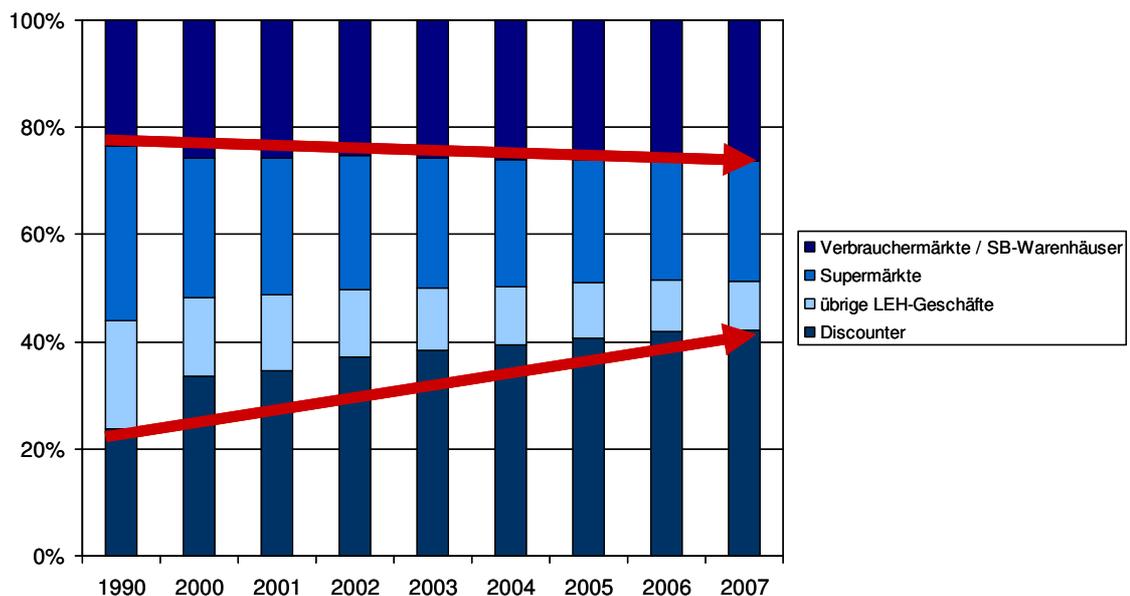
Die Ergebnisse der Untersuchung basieren insbesondere auf folgenden Datengrundlagen:

- Vor-Ort-Recherchen zur Standortsituation und zu den Lagebeziehungen des Mikrostandorts,
- aktualisierte Erhebung der relevanten Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln im Standortumfeld. Hierzu zählen vor allem Lebensmittel-Discounter, Super- und Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser,
- Daten der BBE-Marktforschung, z.B. Kaufkraftkennziffern und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben,
- relevante sekundärstatistische Daten, z.B. Einwohnerzahlen der Stadt Siegburg, BBE-Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Siegburg,
- BBE-Erfahrungswerte aus ähnlich gelagerten Untersuchungen.

2 Marktsituation im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

Durch veränderte Verbraucherwünsche hat die Marktbedeutung der (großen) Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser einerseits und der Lebensmitteldiscounter andererseits seit den 1970er Jahren kontinuierlich zugenommen. Diese Zunahme ging zu Lasten der herkömmlichen Lebensmittelgeschäfte und Supermärkte (vgl. Abbildung 1).

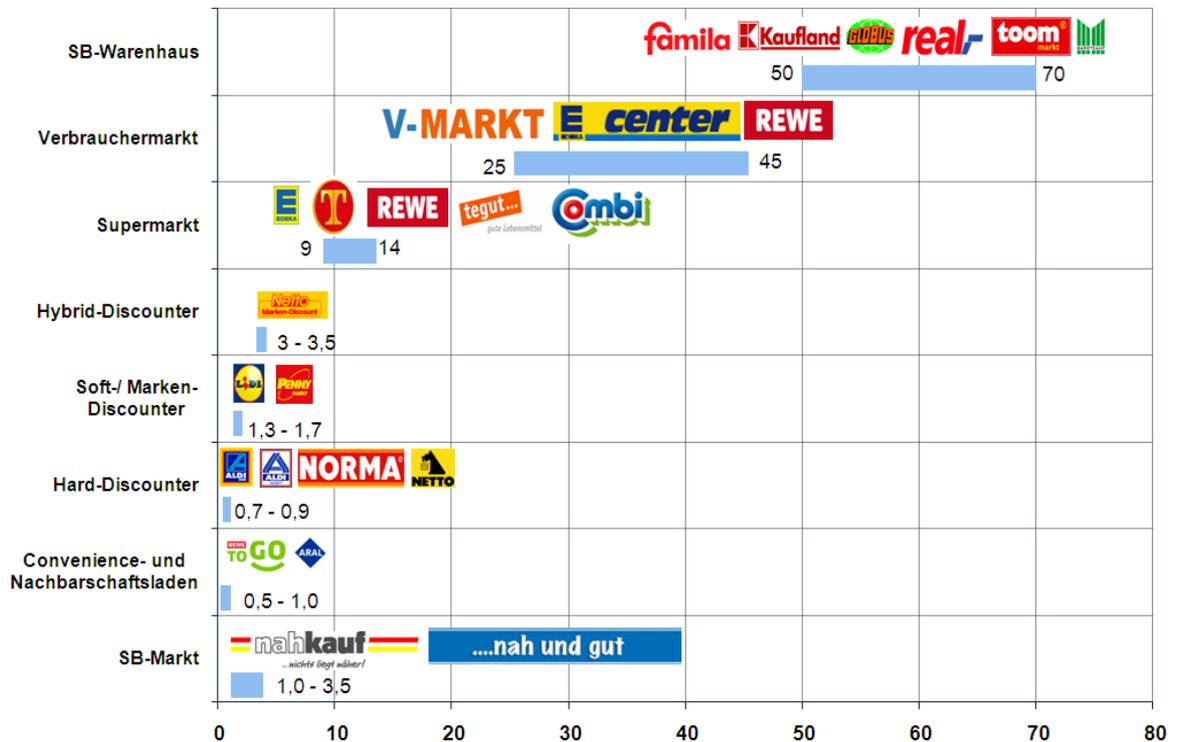
Abbildung 1: Marktanteilsentwicklung im deutschen Lebensmittelhandel



Quelle: EHI, 2008/2009; eigene Berechnungen BBE; Ab 1991 inkl. Der neuen Bundesländer und Aldi.

Der Ausgaben-Anteil für Lebensmittel hat im Gegensatz zu anderen Bereichen des Handels aktuell wieder leicht zugenommen. Die Ursachen liegen zum einen in der Nachfrage und steigenden Preisen und zum anderen in einer Verbesserung des Angebotes begründet. Nachfrageseitig haben verschiedene Lebensmittelskandale ein Umdenken in Gang gesetzt, welches bei den Verbrauchern zu einer leicht gestiegenen Ausgabebereitschaft für qualitativ hochwertige Lebensmittel geführt hat. Insbesondere lässt sich dies an der boomenden Nachfrage nach Bio-Lebensmitteln ablesen, welche vom Lebensmitteldiscounter bis zum Bio-Supermarkt heute alle Wettbewerber zunehmend im Sortiment führen.

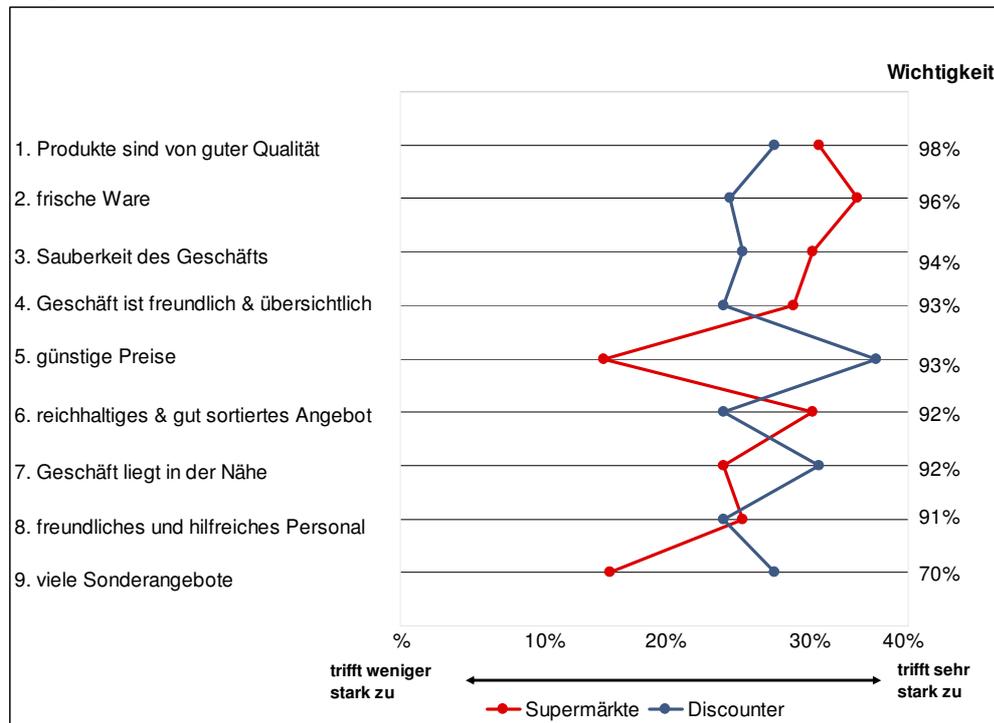
Anders als die Lebensmitteldiscounter stellen Supermärkte Lebensmittelvollsortimenter dar. Auf einer Verkaufsfläche von min. 1.500 m² bei Neuansiedlungen bieten diese ein umfassendes Sortiment der Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren mit i. d. R. über 10.000 Artikeln an (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp (in 1.000 Artikel pro Filiale)

Quelle: BBE-Zusammenstellung auf Daten der Trade Dimensions

In der Praxis versorgt sich der Verbraucher nicht nur bei einer, sondern bei durchschnittlich 4,25 Betriebsformen. Idealtypischerweise wird der Grundbedarf beim Lebensmitteldiscounter eingekauft, die Produkte, die dort nicht erhältlich sind oder die man dort nicht kaufen möchte, werden bei ergänzenden Wettbewerbern besorgt. So sind auch kleinere, konzessionsgeführte SB-Märkte oder Bio-Märkte in der Lage, erfolgreich in Konkurrenz zu einem größeren Wettbewerber wie einem Supermarkt, einem SB-Warenhaus oder einem Lebensmitteldiscounter zu bestehen, da sie andere Bedürfnisse befriedigen und den Verbraucher auf anderen Ebenen ansprechen; sei es durch Spezialisierung im Sortiment, die fußläufige Nähe zur Wohnung oder auch die nachbarschaftsbildende Funktion.

Supermärkte bedienen andere Verbraucherbedürfnisse als beispielsweise Lebensmitteldiscounter, wie die folgende Abbildung 3 veranschaulicht:

Abbildung 3: Eigenschaften von Handelsformen aus Verbrauchersicht

Quelle: ZMG (Branchenreport LEH), Bearbeitung BBE Handelsberatung GmbH.

Während Supermärkte vor allem wegen ihrer Service-Elemente, aber auch wegen der größeren Sortimentsvielfalt beim Konsumenten gefragt sind, werden Lebensmitteldiscounter zum preisgünstigen Versorgungseinkauf aufgesucht.

Für alle Vertriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel ist ein deutlich steigender Flächenbedarf zu konstatieren. Die Ursachen liegen vor allem im Bereich der Prozessoptimierung:

- Gesetzliche Vorgaben machen einen zusätzlichen Platzbedarf erforderlich. Beispielhaft sind die Pfandregelung für Plastikflaschen oder die Anforderungen der geänderten Verpackungsverordnung zu nennen, nach der Kunden Verpackungsmaterial sofort im Laden entsorgen können.
- Großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten, tragen zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen bei.
- Großzügigere Warenpräsentation und niedrigere Regalhöhen erleichtern vor allem den älteren Kunden (u. a. mit Blick auf den demographischen Wandel) den Warenzugang.

Größere Flächen führen dabei jedoch nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern zu einer abnehmenden Flächenleistung.

3 Standortsituation

3.1 Makrostandort Siegburg

| | |
|---|---|
| Lage im Raum: | <p>Die Stadt Siegburg liegt im östlichen Teil des Rhein-Sieg-Kreises. Die Kreisstadt grenzt im Norden an die Stadt Lohmar, im Osten an die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid, im Süden an die Städte Hennef und Sankt Augustin und im Westen an die Stadt Troisdorf.</p> <p>Die nächstgelegenen Oberzentren sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rd. 30 km nordwestlich: Stadt Köln mit rd. 1.007.100 EW - rd. 15 km südwestlich: Stadt Bonn mit rd. 324.900 EW¹ <p>Zu den angrenzenden Mittelzentren gehören:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nördlich: Stadt Lohmar - südöstlich: Stadt Hennef - westlich: Städte Sankt Augustin und Troisdorf |
| Einwohnerzahl: | 40.317 Einwohner ² |
| Bevölkerungsentwicklung: | <p>Die Bevölkerungsentwicklung in Siegburg ist im Zeitraum 2000 - 2010 durch einen positiven Trend (ca. + 6 %) gekennzeichnet. Siegburg weist nach Troisdorf, Sankt Augustin, Bornheim, Hennef und Königswinter die sechstgrößte Einwohnerzahl im Rhein-Sieg-Kreis auf.</p> |
| Zentralörtliche Funktion: | Mittelzentrum gemäß Landesentwicklungsplan NRW |
| Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer | Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Siegburg liegt bei 102,5 ³ und damit leicht über dem Bundesdurchschnitt. |
| Zentrenkonzept | <ul style="list-style-type: none"> - Hauptzentrum Innenstadt: gesamtstädtische Versorgungsbedeutung - Nahversorgungszentrum Kaldauen: Versorgung der Stadtteile Kaldauen, Seligenthal - Nahversorgungszentrum Stallberg: Versorgung der Stadtteile Stallberg, Wolsdorf |
| Verkehrsanbindungen: | <p>Verkehrlich ist die Stadt Siegburg über die Autobahn A 560 und A 3 an das überregionale Straßennetz angebunden. Diese Autobahnen sind über die Bundesstraßen 56 und 8 zu erreichen. Die Bundesstraße 56 durchquert im Norden das Stadtgebiet und stellt neben der von Nord-West nach Süd-Ost verlaufenden Bundesstraße 8 sowie der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bundesstraße 484 die wichtigste Verkehrsachse dar. Demzufolge ist eine gute Erreichbarkeit der Stadt Siegburg gewährleistet. Umgekehrt sind auch die umliegenden Städte und die Oberzentren Köln und Bonn in Fahrzeiten von höchstens 30 Minuten sehr gut zu erreichen.</p> |

¹ Quelle: IT.NRW, Stand: 31.12.2010

² Quelle: Stadt Siegburg, Stand: 31.12.2010 (nur Hauptwohnsitze)

³ Quelle: BBE!CIMA!MB-Research!-Kaufkraftkennziffern

Im Schienenverkehr ist die Stadt Siegburg über den ICE Bahnhof Siegburg / Bonn sowohl an das regionale Schienennetz als auch an den Fernverkehr (Köln, Montabaur, Limburg an der Lahn und Frankfurt am Main) angebunden.

Weiterhin halten in Siegburg u. a.:

- Regional-Express-Linie (RE9): Köln – Siegen
- Stadtbahnlinie 66: Siegburg – Bonner Hauptbahnhof
- S-Bahn (S12): Düren – Köln – Hennef – Au/ Sieg

3.2 Mikrostandort

| | |
|--|--|
| Lage des Planvorhabens innerhalb des Stadtgebietes: | Der Planstandort liegt im nordwestlichen Stadtteil Brückberg; aufgrund der ansässigen Lebensmitteldiscounter (Netto, Aldi) übernimmt er ergänzende Nahversorgungsfunktionen für das nördliche Stadtgebiet. Infolge der bereits erfolgten bzw. geplanten Schließungen von Lebensmittelsupermärkten im nördlichen Kernstadtgebiet bzw. in der Innenstadt (vor allem Edeka Breite Straße, Kaiser's Kaiserstraße) wird der Ausbau als Nahversorgungsschwerpunkt für das nördliche Stadtgebiet i. S. einer Fortentwicklung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Siegburg diskutiert. |
| Strukturen im Umfeld: | Einzelhandel- und Gewerbebetriebe entlang der Verkehrsachse Luisenstraße (u. a. Netto, Aldi, PC-King), im Umfeld Ein- und Mehrfamilienhäuser; der Projektstandort ist den Wohngebieten Brückberg und Nordstadt mit zusammen 10.400 Einwohnern in einer Mittelpunktlage zugeordnet. |
| Verkehrerschließung: | <p>Der Projektstandort ist über die Landesstraße 333 (Luisenstraße) erreichbar, die eine wesentliche innerstädtische Verkehrsachse darstellt und die Kernstadt von Siegburg über die Bundesstraße 8 mit der Nachbarstadt Troisdorf sowie mit der Bundesstraße 56 verbindet.</p> <p>Eine Linienbushaltestelle ist im Kreuzungsbereich Luisenstraße / Ernststraße dem Planstandort direkt zugeordnet, so dass eine sehr gut Einbindung in das Siegburger Linienbusnetz gegeben ist.</p> |
| Planungsrechtliche Rahmenbedingungen: | <p><u>Regionalplan:</u> Das Projektareal liegt innerhalb des im rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/ Rhein-Sieg-Kreis dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ (ASB). Somit ist die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich konform mit den Zielen des Regionalplans.</p> <p><u>Flächennutzungsplan:</u> Der Projektstandort ist im Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg als gemischte Baufläche dargestellt.</p> <p><u>Bebauungsplan:</u> Die planungsrechtliche Steuerung der Ansiedlung der Vorhaben soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen.</p> |

4 Angebots- und Wettbewerbssituation

Die Wettbewerbssituation in der Stadt Siegburg wird durch größere Lebensmittel-SB-Märkte geprägt, während nur eingeschränkte Sortimentsüberschneidungen mit dem kleinteiligen Fachhandel gegeben sind.

In der **Innenstadt** existiert nach der Schließung eines Edeka-Marktes am Standort Breite Straße nur noch ein Kaiser's Supermarkt (ca. 380 m² VKF), der nach Aussagen der Stadt Siegburg Mitte 2012 geschlossen und durch eine andere Branche weitergenutzt werden soll (vgl. Abbildung 4).⁴

Auf der innerstädtischen Ergänzungsfläche „**Mühlengraben-Quartier**“ ist u. a. die Ansiedlung eines Lidl Lebensmitteldiscounters mit ca. 1.300 m² Verkaufsfläche und eines Getränkemarktes mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche projektiert. Das Mühlengraben-Quartier kann in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und den ergänzenden einrichtungsbezogenen Sortimenten eine sinnvolle Ergänzung des innerstädtischen Einzelhandelsangebots bewirken.⁵

Die **Nahversorgungszentren** Stallberg und Kaldauen weisen jeweils einen Edeka Lebensmittel-supermarkt (ca. 640 m² bzw. 880 m² VKF) auf. Zum Zeitpunkt des Markteintritts des Planvorhabens wird darüber hinaus innerhalb des Nahversorgungszentrums Stallberg ein REWE XL Supermarkt (ca. 1.800 m² VKF) mit angeschlossenem Getränkemarkt (ca. 500 m² VKF) und Backshop / Café (ca. 200 m² VKF) eröffnet haben.

An **wohnungsnahen Standorten** sind Lebensmitteldiscountmärkte ansässig. Dies sind am Standort Luisenstraße die Firmen Netto (ca. 670 m² VKF) und Aldi (ca. 800 m² VKF; Verlagerungsobjekt), am Standort Zeithstraße ein Penny-Markt (ca. 700 m² VKF), am Standort Händelstraße die Filialen von Netto (ca. 700 m² VKF) und Aldi (ca. 750 m² VKF) sowie im Stadtteil Braschoß ein Netto-Markt (ca. 700 m² VKF).

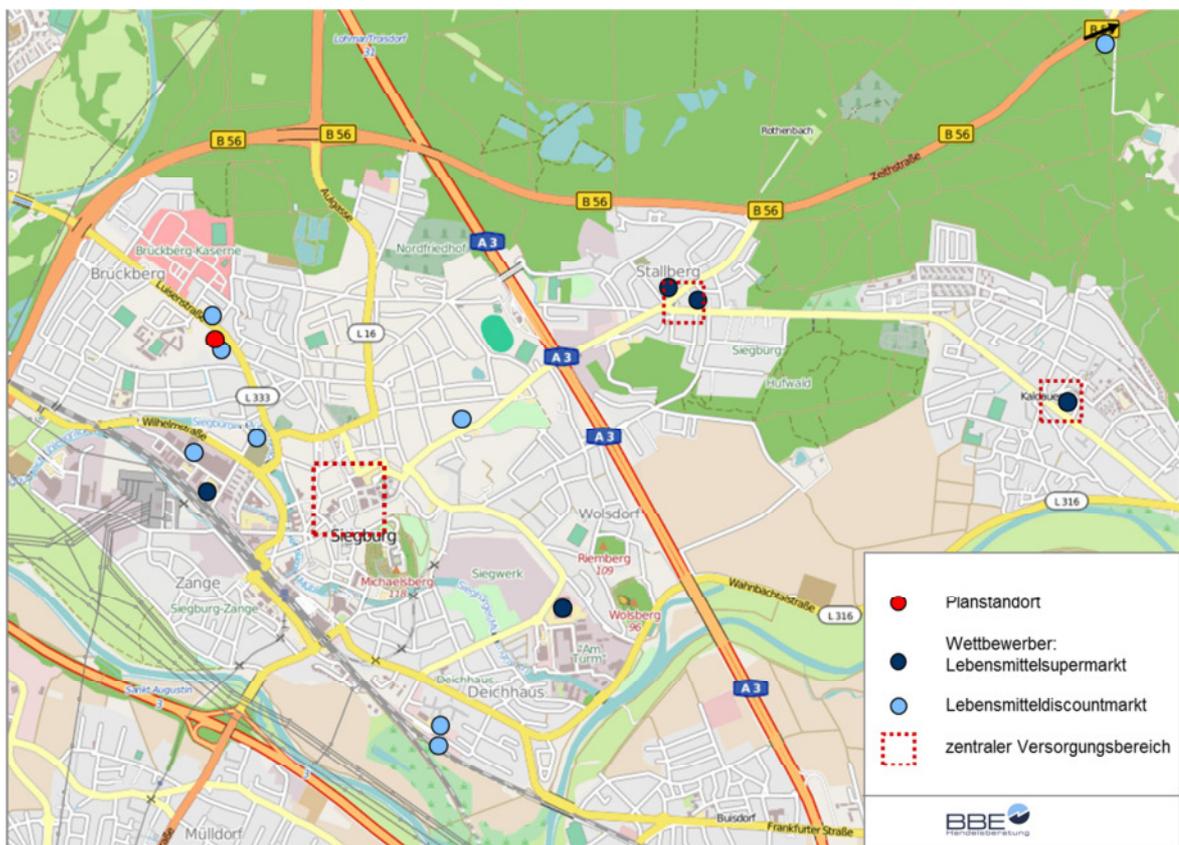
Als größter Lebensmittelanbieter in der Stadt Siegburg fungiert das Kaufland SB-Warenhaus im **Gewerbegebiet Phrix**. Es handelt sich um einen Betrieb mit ca. 6.300 m² Verkaufsfläche (inkl. Getränkemarkt), der gesamtstädtische Versorgungsfunktion übernimmt. Ebenfalls einem dezentralen Standort (**Gewerbegebiet Industriestraße**) zugeordnet sind der Hit Verbrauchermarkt (ca. 2.900 m² VKF inkl. Getränkemarkt) und ein Aldi Lebensmitteldiscountmarkt (ca. 800 m² VKF), denen auch eine hohe Ausstrahlungskraft beizumessen ist.

⁴ Für die nachfolgende Auswirkungsbetrachtung wird unterstellt, dass dieser Anbieter bei Projektrealisierung bereits geschlossen und die Versorgungsbedeutung durch andere Anbieter in der Stadt Siegburg übernommen worden ist.

⁵ Im Rahmen der Bewertung dieser Auswirkungsanalyse wird unterstellt, dass sich das Mühlengraben-Quartier bei Markteintritt des Planvorhabens bereits als Wettbewerber etabliert hat.

Damit ist für die Stadt Siegburg eine umfangreiche nahversorgungsrelevante Einzelhandelsausstattung festzustellen, die sich auch in einer hohen Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 112 % nach Realisierung der dargestellten Wettbewerbsveränderungen niederschlägt. Gleichwohl ist für das nördliche Stadtgebiet ein Defizit im Bereich der wohnungsnahen Versorgung festzustellen, da in weiten Teilen der Nordstadt kein angemessenes Lebensmittelangebot vorhanden ist. Diese Wertung begründet sich vor allem aus dem Fehlen eines Lebensmittelvollversorgers. Denn diese Vertriebsform stellt mit einem Angebot von deutlich über 10.000 Artikeln eine umfassende Nahversorgung sicher, während Lebensmitteldiscountmärkte mit 700 – 3.500 Artikeln (nach Betreiber differierend) nur eine eingeschränkte Angebotspalette vorhalten.

Abbildung 4: Wettbewerbssituation



Quelle: Eigene Darstellung

Im Fazit sind somit Ausstattungsdefizite in der Nahversorgung des Standortumfelds festzustellen, die nur in Teilbereichen durch exponierte Vollsortimentsbetriebe mit gesamtstädtischen Einzugsgebieten (u. a. Kaufland, Hit) kompensiert werden können. Insbesondere in der Nordstadt ist keine ausreichende Versorgung durch Lebensmittel-SB-Märkte vorhanden. Dabei ist bei den Lebensmitteldiscountmärkten noch eine relativ hohe Filialdichte festzustellen, während das Segment der Lebensmittelsuper- bzw. Verbrauchermärkte nur durch die Anbieter Hit im Gewerbegebiet Industrie-

straße, Rewe XL / Edeka im Nahversorgungszentrum Stallberg und Kaufland im Gewerbegebiet Phrix in relativ großer räumlicher Entfernung abgedeckt wird.

In der benachbarten Stadt Troisdorf sind neben Aldi (Siebengebirgsallee) und Lidl (Frankfurter Straße) die Lebensmittelvollsortimenter Edeka (Frankfurter Straße) und der innerstädtische Kaufland wichtige Wettbewerber, denen jedoch nur eine geringe Versorgungsbedeutung für die Siegburger Bevölkerung zufällt.

5 Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

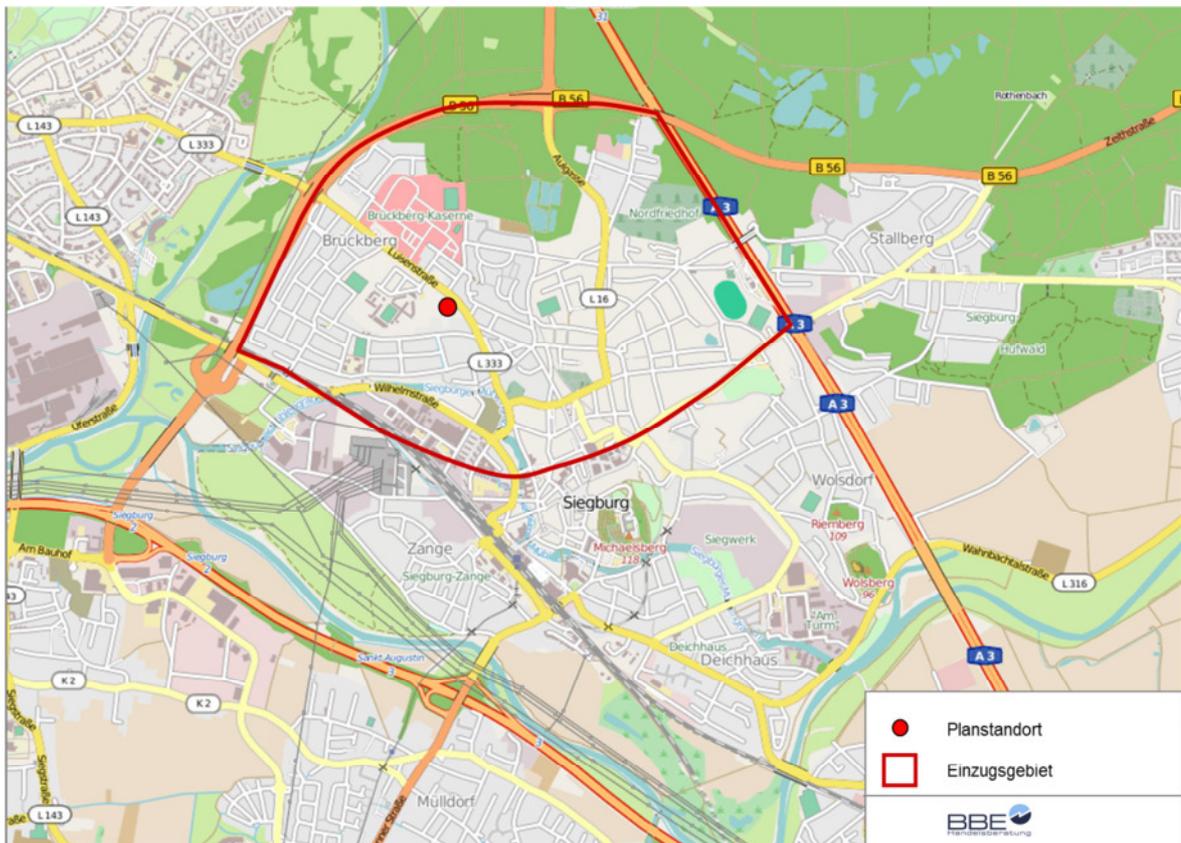
Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt abgegrenzt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimenten
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand⁶
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, 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. die verkehrliche Erreichbarkeit, die Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie vorhandene Agglomerationseffekte umfasst
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen oder baulichen Gegebenheiten
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

Neben der begrenzten Ausstrahlung von nahversorgungsorientierten Angeboten eines Lebensmittelmarktes, wird die Ausdehnung des Einzugsgebietes maßgeblich durch die Wettbewerbsstrukturen im räumlichen Umfeld beeinflusst. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Lebensmittelsupermärkte in den Gewerbegebieten Industriestraße und Phrix sowie in den Ortsmitten von Stallberg und Kaldauen zu nennen, deren Ausstrahlung begrenzend auf das Einzugsgebiet des geplanten Nahversorgungsstandortes in der Nordstadt einwirkt.

Der Projektstandort ist als wohngebietsorientiert mit einer begrenzten Außenwirkung durch Lage an einer innerstädtischen Verbindungsstraße zu bewerten, so dass sich das Einzugsgebiet des Planvorhabens vornehmlich auf die Stadtteile Brückberg, Nordstadt und den nördlichen Bereich der Innenstadt mit zusammen ca. 12.300 Einwohnern bezieht (vgl. Abbildung 5). Darüber hinaus reichende Einkaufsbeziehungen sind als „Streuumsätze“ zu quantifizieren.

⁶ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Dem zu Folge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z.B. Möbelsortiment).

Abbildung 5: Einzugsgebiet des Planvorhabens

Quelle: Eigene Darstellung

Nach den Zahlen der BBE-Marktforschung steht in dem abgegrenzten Marktgebiet der Stadt Siegburg in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ein Nachfragevolumen in Höhe von ca. 29,0 Mio. € im Jahr zur Verfügung.

Dieses Volumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet (ca. 12.260 Einwohner) mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag. Die aktuellen Pro-Kopf-Ausgaben betragen in Siegburg in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten insgesamt ca. € 2.358,- (davon ca. € 2.060,- für Nahrungs- und Genussmittel sowie € 298,- für Drogeriewaren).

Für das Planvorhaben ist davon auszugehen, dass etwa 75 % des nahversorgungsrelevanten Umsatzes mit Kunden aus dem Einzugsgebiet erzielt werden (ca. 11,4 Mio. €), ca. 25 % des Umsatzes werden aufgrund des Verkehrslagewertes aus den benachbarten Wohnsiedlungsbereichen als Streumsätze zufließen (vgl. Abbildung 6).

Abbildung 6: Erwartete Kundenstruktur und Kaufkraftbindung der geplanten Lebensmittelmärkte

| Kundenherkunft | Erwarteter Umsatz | | | Kaufkraftpotenzial | Erwartete Kaufkraftbindung |
|--|----------------------------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------|----------------------------|
| | Lebensmit- telsuper- markt | Lebenmit- teldiscount- markt | Planvorha- ben gesamt | | |
| | in Mio. € | in Mio. € | in Mio. € | in Mio. € | in % |
| Brückberg | 1,8 | 1,8 | 3,6 | 8,7 | 41 |
| Nordstadt | 3,1 | 3,2 | 6,3 | 15,9 | 40 |
| Innenstadt (1/3) | 0,7 | 0,8 | 1,5 | 4,4 | 34 |
| Einzugsgebiet gesamt | 5,6 | 5,8 | 11,4 | 29,0 | 39 |
| Außerhalb | 0,5 | 1,5 | 2,0 | -- | -- |
| nahversorgungsrele- vante Sortimente ge- samt | 6,1 | 7,3 | 13,4 | -- | -- |
| Nonfood-Sortimente | 0,4 | 1,3 | 1,7 | -- | -- |
| Gesamt | 6,5 | 8,6 | 15,1 | -- | -- |

Quelle: eigene Berechnungen (unter Verwendung der BBE/CIMA/MB-Research-Kaufkraft für Sortimente)

Von dem in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren verfügbaren Kaufkraftpotenzial im abgegrenzten Einzugsgebiet (ca. 29,0 Mio. €) wird das Planvorhaben somit ca. 39 % binden können. Damit wird die nahversorgungsbezogene Bedeutung des Untersuchungsvorhabens deutlich. Die Umsatzerwartung für die begrenzten sonstigen (Nonfood-)Sortimente der Lebensmittelmärkte werden jeweils mit ca. 0,4 – 1,3 Mio. € angesetzt, so dass ein Gesamtumsatz von max. 15,1 Mio. € zu erwarten ist.

6 Umsatzverlagerungseffekte

Im vorherigen Abschnitt wurde die Abschöpfungsquote des Planvorhabens im Marktgebiet der Stadt Siegburg ermittelt und somit dargelegt, dass es eine auf die Nahversorgung im nördlichen Stadtgebiet bezogene Versorgungsbedeutung übernehmen kann.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind jedoch insbesondere die durch die Planmaßnahme induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern / Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.

Für den projektierten Lebensmittelsupermarktes mit ca. 1.600 m² Verkaufsfläche ist ein Gesamtumsatz in Höhe von ca. 6,5 Mio. € zu prognostizieren. Davon entfallen auf die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ca. 6,1 Mio. €. Der zu verlagernde Aldi Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 1.150 m² Verkaufsfläche wird mit einem Gesamtumsatz von 8,6 Mio. € (davon ca. 7,3 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren) angesetzt.

Von den Umverteilungseffekten sind insbesondere die Wettbewerber in räumlicher Nähe betroffen, die heute die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Marktgebiet übernehmen (vgl. Abbildung 7). Dies sind einerseits die im nördlichen Stadtgebiet ansässigen Lebensmitteldiscountmärkte Netto am Standort Luisenstraße, Penny am Standort Zeithstraße sowie (zukünftig) Lidl am Standort Mühlengraben (Lebensmittelmärkte an wohnungsnahen Standorten in den Stadtteilen Nordstadt / Brückberg / nördliche Kernstadt), die einen Umsatzverlust von ca. 18 % hinzunehmen haben, so dass Betriebsgefährdungen nicht auszuschließen sind.

Andererseits wird die Lebensmittelvollversorgung in der Stadt Siegburg durch die Super- bzw. Verbrauchermärkte Hit im Gewerbegebiet Industriestraße, Rewe XL und Edeka im Nahversorgungszentrum Stallberg sowie das SB-Warenhaus Kaufland im Gewerbegebiet Phrix hergestellt. Durch die projektierten Super- und Discountmärkte würde eine Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung im nördlichen Stadtgebiet ausgelöst, die gleichzeitig mit einer Wettbewerbsverschärfung für die ansässigen Lebensmittelmärkte einhergeht.

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen für die Wettbewerber im Gewerbegebiet Industriestraße werden sich auf ca. 10 % des Umsatzes belaufen. Vor dem Hintergrund der starken Versorgungsbedeutung der Betriebe Hit und Aldi ist daraus jedoch keine Existenzgefährdung abzuleiten. Mit ca. 9 % des Umsatzes hat auch das Nahversorgungszentrum Stallberg mit den Wettbewerbern Rewe XL und Edeka spürbare Umsatzeinbußen zu erwarten. Da mit Rewe dort ein sehr leistungsfähiger, modernerer Betrieb vorhanden sein wird, lassen sich aus städtebaulicher Sicht daraus allerdings keine relevanten Beeinträchtigungen ableiten.

Das SB-Warenhaus Kaufland im Gewerbegebiet Phrix wird ebenfalls einen Teil seiner Versorgungsfunktion für das nördliche Stadtgebiet einbüßen, so dass Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von ca. 9 % des Umsatzes zu prognostizieren sind.

Abbildung 7: Prognostizierte Umsatzenlenkungen der geplanten Lebensmittelsuper- und Discountmärkte am Standort Siegburg, Luisenstraße

| Umsatzherkunft | Umsatz (NUG / Droge- riewar- en) ¹ | Umsatzverlagerung im Sortiment NUG / Drogeriewaren | | | |
|--|---|---|--------------------|-------------|------------|
| | | Super- markt | Discount- markt | Gesamt | |
| | in Mio. € | in Mio. € | | | in % |
| Lebensmittelmärkte an wohnungsnahen Standorten in ST Nordstadt / Brückberg / nördliche Kernstadt (ohne Aldi) | 11,9 | 1,8 | 0,4 | 2,2 | 18 |
| Lebensmittelmärkte im Nahversorgungszentrum Stallberg | 11,3 | 0,9 | 0,1 | 1,0 | 9 |
| Lebensmittelmärkte im Nahversorgungszentrum Kaldauen | 3,2 | * | * | * | * |
| Lebensmittelmärkte im Gewerbegebiet Industriestraße | 16,3 | 1,4 | 0,3 | 1,7 | 10 |
| Lebensmittelmärkte im Gewerbegebiet Phrix | 20,2 | 1,5 | 0,3 | 1,8 | 9 |
| Lebensmittelmärkte an wohnungsnahen Standorten in ST Deichhaus | 8,4 | * | * | * | * |
| Lebensmittelmärkte an wohnungsnahen Standorten in ST Braschoß | 2,6 | * | * | * | * |
| Umverteilung in der Stadt Siegburg | 79,9 | 5,6 | 7,1 | 6,7 | 8 |
| Umverteilungen außerhalb Stadt Siegburg | ./. | 0,5 | 0,2 | 0,7 | ./. |
| Verlagerungsobjekt Aldi, Luisenstraße | 6,0 | -- | 6,0 | 6,0 | 100 |
| Gesamt | ./. | 6,1 | 7,3 | 13,4 | ./. |

¹ nach Eröffnung des REWE XL in Stallberg und des Lidl am Standort Mühlengraben, nach Schließung des Kaiser's in der Innenstadt

* marginal

Quelle: eigene Berechnungen

Für die weiter entfernten Lebensmittelanbieter in der Stadt Siegburg (Stadtteile Kaldauen, Braschoß, Deichhaus) werden sich keine messbaren Auswirkungen einstellen. Die Innenstadt wird nach der zu erwartenden Schließung der Kaiser's-Filiale keine lebensmittelbezogenen Nahversor-

gungsfunktionen mehr übernehmen. Innerstädtische Entwicklungsflächen zur Ansiedlung eines marktfähigen Lebensmittelsupermarktes stehen nach heutigem Kenntnisstand nicht zur Verfügung.

Darüber hinaus kann aktuell in Umlandkommunen und dabei vor allem nach Troisdorf abfließende Kaufkraft durch das Planvorhaben gebunden werden (ca. 0,7 Mio. €).

Aufgrund der räumlichen Nähe des Verlagerungsobjektes Aldi zu dem geplanten Neustandort und da die derzeitige Aldi-Ladenfläche nicht wieder durch einen Lebensmittelmarkt genutzt werden soll, kann der projektierte Aldi-Markt den Umsatz des Altstandortes vollständig am neuen Standort binden (ca. 6,0 Mio. €).

Im Fazit ist der geplante Supermarkt in Verbindung mit der Erweiterung des ansässigen Aldi-Marktes als sinnvolle Ergänzung der Nahversorgung in Brückberg bzw. der Siegburger Nordstadt zu bewerten. Aufgrund der mangelnden wohnungsnahen Versorgung in diesem Siedlungsbereich übernehmen die Anbieter in den Gewerbegebieten Industriestraße und Phrix sowie im Stadtteil Stallberg ergänzende Versorgungsfunktionen, die bei einer angemessenen Nahversorgung in Brückberg / Nordstadt reduziert würden. Die zu erwartenden Umverteilungsquoten liegen bei ca. 9 - 10 % und resultieren im Wesentlichen aus der „Rückholung“ bisher abfließender Kaufkraft aus der Nordstadt (inkl. Brückberg).

7 Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet werden. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Ansiedlung der Lebensmittelmärkte solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnah Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Die Analyse kommt zu folgenden Ergebnissen:

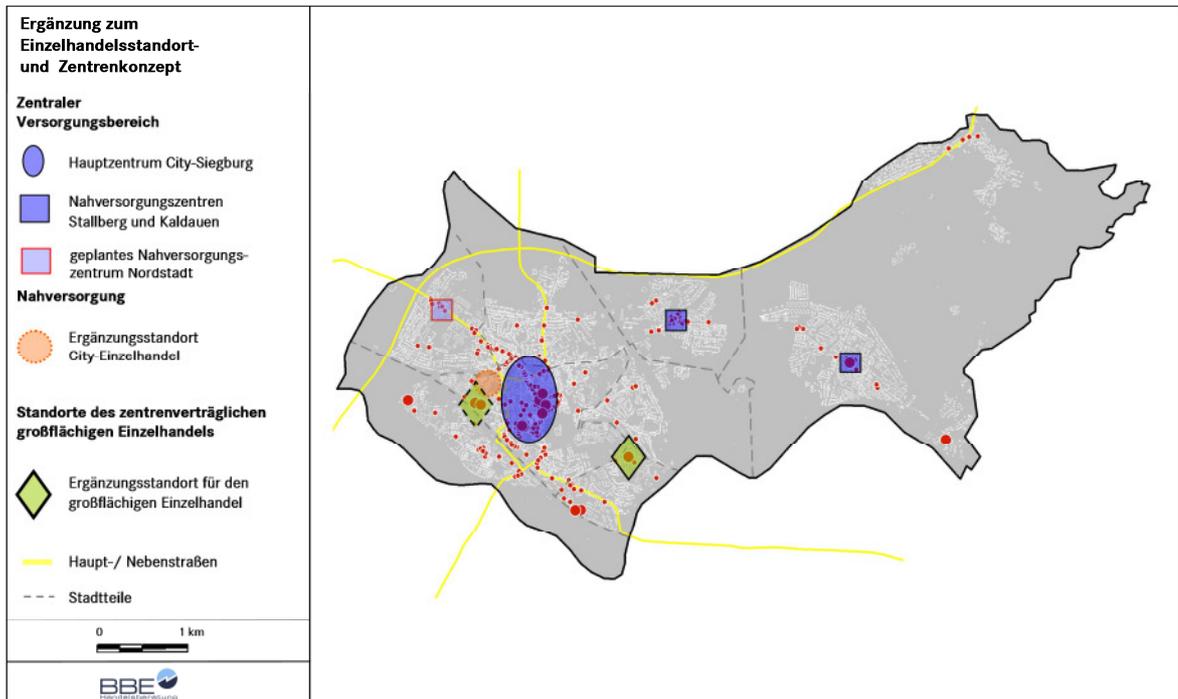
- Das Planvorhaben ist geeignet, die wohnungsnah Versorgung in einem derzeit nicht ausreichend versorgten Stadtbereich deutlich zu verbessern. Dabei handelt es sich um marktübliche Betriebe der Nahversorgung, die überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten.
- Ein Nahversorgungszentrum ist in dem nördlichen Kernstadtgebiet, das 10.400 Einwohner umfasst, nicht vorhanden. Nach der Schließung der innerstädtischen Lebensmittelmärkte werden die Nahversorgungsfunktionen durch einzelne Lebensmitteldiscountmärkte im Standortumfeld sowie durch Lebensmittelmärkte in den Gewerbegebieten Industriestraße und Phrix sowie im ca. 3 km entfernten Nahversorgungszentrum Stallberg erfüllt.
- Aufgrund der ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (u. a. Aldi, Netto) bestehen am Planstandort Ansätze einer wohnungsnahen Versorgung, die durch die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes sowie die Erweiterung eines ansässigen Lebensmitteldiscountmarktes sinnvoll ergänzt werden könnten, so dass die Ausweisung eines zusätzlichen Nahversorgungszentrums als zielgerechte Weiterentwicklung des Zentrenkonzeptes der Stadt Siegburg zu bewerten ist.
- Die durch den geplanten **Lebensmittelsupermarkt und erweiterten Lebensmitteldiscountmarkt** gegenüber zentralen Versorgungsbereiche induzierten Umsatzzumlenkungseffekte sind als städtebaulich verträglich zu bewerten (max. 9 % des Umsatzes). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Innenstadt nach der zu erwartenden Schließung des Kaiser's-Marktes keine Lebensmittelvollversorgung mehr gewährleistet. Die Auswirkungen für das Nahversorgungszentrum Stallberg bewegen sich im Rahmen üblicher Wettbewerbswirkungen, die keine städtebaulichen Auswirkungen erwarten lassen. Der dort standortprägende Anbieter Rewe XL wird auch weiterhin wettbewerbsfähig bleiben. Im Falle der – ursprünglich bereits vom Betreiber angekündigten – Schließung des Edeka-Marktes würde sich die Wettbewerbssituation von Rewe in Stallberg entspannen und die durch das Planvorhaben ausgelöste Umsatzzumverteilung zumindest teilweise kompensieren.
- Am stärksten werden voraussichtlich Lebensmitteldiscountmärkte im nördlichen Kernstadtgebiet betroffen sein, die über eine hohe Leistungsfähigkeit verfügen, da es sich aktuell um

die einzigen Nahversorgungsbetriebe für den einwohnerreichen Bereich Brückberg / Nordstadt handelt. Bei Realisierung weiterer Nahversorgungsbetriebe innerhalb eines Nahversorgungszentrums an der Luisenstraße werden Kopplungseffekte und eine stärkere Ausstrahlung auf das nördliche Stadtgebiet eintreten, so dass eine Stärkung der Wettbewerbsposition den zu erwartenden Umsatzverlusten gegenüberzustellen ist. Mögliche Wettbewerbswirkungen für die isoliert gelegenen Wettbewerber (u. a. Penny) sind unter städtebaulichen Aspekten nicht relevant, da per Saldo eine deutliche Aufwertung der Nahversorgung erzielt werden kann.

- Für die sonstigen Betriebe in Gewerbegebietslage belaufen sich die Umsatzverluste auf voraussichtlich max. 9 - 10 % des derzeitigen Umsatzes, so dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Wettbewerber nicht infrage gestellt wird. Städtebaulich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da es sich zudem um nicht-integrierte Standorte handelt.

Zusammenfassend ist das Planvorhaben dazu geeignet, die Nahversorgungsfunktionen im nördlichen Kernstadtgebiet von Siegburg zu festigen. Die Ausstattung mit Lebensmittelsupermärkten ist heute defizitär, außerdem sind keine zentralen Versorgungsbereiche in Brückberg / Nordstadt vorhanden, die mit einem differenzierten Besatz kleinteiliger Nutzungen dieses Defizit kompensieren würden. Die Innenstadt kann aufgrund mangelnder Entwicklungsflächen in einem überschaubaren Planungshorizont keine zukunftsfähige Lebensmittelversorgung sicherstellen, so dass die Ergänzung der wohnungsnahen Versorgung im Rahmen eines Nahversorgungszentrums sinnvoll erscheint. Diese Einschätzung gilt auch im Hinblick auf die Entwicklungsfähigkeit der Siegburger Innenstadt, die ein großes übergemeindliches Marktgebiet versorgt, so dass eine ausreichend hohe Potenzialreserve für andere (nicht-lebensmittelbezogene) Einzelhandelsnutzungen an attraktiven Innenstadtstandorten bereitsteht.

Abbildung 8: Ergänzung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept Siegburg



Quelle: Eigene Darstellung

8 Fazit

- Am Standort Siegburg, Luisenstraße ist die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes mit ca. 1.600 m² sowie die Verlagerung / Erweiterung des ansässigen Aldi-Marktes auf ca. 1.150 m² Verkaufsfläche projektiert. Für die Ansiedlung soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.
- Der Planstandort befindet sich im Siedlungsbereich der Stadtteile Brückberg und Nordstadt. Im Standortumfeld sind mit den Lebensmitteldiscountmärkten Aldi (Verlagerungsobjekt) und Netto bereits Einzelhandelsbetriebe der wohnungsnahen Versorgung sowie ergänzende Dienstleistungsbetriebe ansässig, so dass das Planvorhaben funktional die Nahversorgungsfunktionen für das nördliche Kernstadtgebiet vervollständigen kann und damit ein Nahversorgungszentrum darstellt.
- Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich auf die Stadtteile Brückberg, Nordstadt und die nördliche Innenstadt, die mit ca. 12.300 Einwohner über ein Nachfragevolumen in den nahversorgungsbezogenen Sortimentsgruppen von ca. 29,0 Mio. € verfügen.
- Für die nördliche Kernstadt von Siegburg ist eine deutlich unterdurchschnittliche Nahversorgungsausstattung festzustellen. Während im Bereich der Lebensmitteldiscountmärkte noch eine funktionsfähige Filialdichte vorhanden ist, bestehen insbesondere bei Lebensmittelsupermärkten mit einem umfassenden Nahversorgungsangebot erhebliche Defizite. Auch die Innenstadt kann aufgrund mangelnder Entwicklungsflächen die Nahversorgungsfunktionen nicht erfüllen. Wesentliche Versorgungsfunktionen werden daher von Lebensmittelvollsortimentern in den städtebaulich nicht-integrierten Gewerbegebieten Industriestraße und Phrix sowie im Nahversorgungszentrum Stallberg übernommen.
- Für das Planvorhaben sind Umsatzleistungen p. a. in Höhe von ca. 6,5 Mio. € für den Lebensmittelsupermarkt und ca. 8,6 Mio. € für den erweiterten Lebensmitteldiscountmarkt⁷ zu prognostizieren, die sich in erster Linie zu Lasten systemgleicher Wettbewerber (Lebensmittel-SB-Märkte) umverteilen werden. Die höchsten Umsatzeinbußen sind dabei für diejenigen Betriebe zu erwarten, die heute Nahversorgungsfunktionen im Umfeld übernehmen. Für die Bevölkerung im potenziellen Einzugsgebiet sind dies aufgrund der Angebotsvielfalt und der räumlichen Entfernung im Lebensmittelbereich neben den Discountmärkten im nördlichen Stadtgebiet Netto, Penny und zukünftig Lidl die dezentral gelegenen Betriebe Hit und Kaufland sowie Rewe XL / Edeka im Nahversorgungszentrum Stallberg.
- Für die zentralen Versorgungsbereiche sind nur geringere Wettbewerbsverschärfungen zu erwarten, die sich im Rahmen üblicher Wettbewerbswirkungen bewegen. Die Funktions- und

⁷ Dies entspricht einem Mehrumsatz um ca. 2,0 Mio. € gegenüber der heutigen Filiale.

Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Siegburg wird nicht erheblich tangiert. Dies gilt auch für das Hauptzentrum Innenstadt, das über keine angemessenen Entwicklungsflächen zur Ansiedlung von Lebensmittelmärkten verfügt, so dass die Versorgungsfunktion und Ausstrahlungskraft der Siegburger Innenstadt nicht erheblich tangiert wird.

- Hohe Umverteilungseffekte sind für die Betriebe der wohnungsnahen Versorgung im nördlichen Stadtgebiet zu prognostizieren. Unter städtebaulichen Aspekten sind durch die Projektplanung jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da – selbst bei Schließung von ansässigen Betrieben – durch die Schaffung eines breiten Angebotes verschiedener Betriebstypen eine Verbesserung der Nahversorgung erreicht werden kann.
- Das Planvorhaben ist als sinnvolle Weiterentwicklung der Nahversorgungsfunktionen im nördlichen Siegburger Stadtgebiet zu bewerten. Die einwohnerreichen Stadtteile Brückberg und Nordstadt verfügen über kein abgegrenztes Nahversorgungszentrum. Auch die Innenstadt kann die zugewiesenen Nahversorgungsfunktionen nicht erfüllen, da Entwicklungsflächen für einen großflächigen Lebensmittelmarkt in einem überschaubaren Planungszeitraum nicht aufbereitet werden können. Die projektierte Dimensionierung des Lebensmittelsuper- und Discountmarktes ist vor dem Hintergrund der Flächenentwicklung im deutschen Einzelhandel als marktübliche Nahversorgungsentwicklung zu bewerten.

Köln, im Januar / Mai 2012

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper



i. V. Rainer Schmidt-Illguth

Die vorliegende Untersuchung ist urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber ist berechtigt, die Untersuchung an Dritte weiterzugeben, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts, insbesondere Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe der Untersuchung nur mit vorheriger Zustimmung der BBE Handelsberatung GmbH erlaubt.
