

Auswirkungsanalyse

zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“
in Bornheim, Alexander-Bell-Straße

erstellt im Auftrag der:

Richard Krämer Pferdesport,
Inhaber Hch. Schmeckenbecher GmbH & Co. KG
IV. Industriestraße 1 + 2
68766 Hockenheim-Talhaus

Projektbearbeitung:
Rainer Schmidt-Illguth (Projektleitung)
Franz J.W. Hrabak

Köln, im Juli 2011

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE:
1 Ausgangslage, Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise	4
1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung	4
1.2 Methodische Vorgehensweise	5
2 Rechtliche Rahmenbedingungen	7
2.1 Einzelhandelserlass NRW	7
2.2 Vereinbarungen im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzepts Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler	8
2.3 Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bornheim	10
3 Standortseitige Aspekte	13
3.1 Makrostandort Bornheim	13
3.2 Mikrostandort- und Objektsituation	14
3.3 Standortkonzept und Sortiment des Planvorhabens	16
3.4 Filialnetz des Anbieters Krämer Pferdesport	19
4 Marktseitige Aspekte	20
4.1 Angebots- und Wettbewerbssituation	20
4.1.1 Stadt Bornheim	20
4.1.2 Bundesstadt Bonn	20
4.1.3 Stadt Meckenheim	22
4.1.4 Gemeinde Wachtberg	23
4.1.5 Stadt Königswinter	23
4.1.6 Stadt Rheinbach	23
4.1.7 Stadt Euskirchen	24
4.1.8 Stadt Bad Honnef	24
4.1.9 Stadt Köln	25
4.1.10 Stadt Frechen	25
4.1.11 Stadt Troisdorf	25
4.1.12 Weitere relevante Kommunen innerhalb des Untersuchungsraumes	25
4.1.13 Zusammenfassung der regionalen Wettbewerbssituation im Bereich Reitsportartikel	26
4.2 Einzugsgebiet des Planstandortes in Bornheim	28

4.3	Marktkennzahlen des Segments Pferdesportbedarf und Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet	31
4.4	Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung durch das Planvorhaben	32
5	Auswirkungen des Planvorhabens	33
5.1	Umsatzverlagerungseffekte des Planvorhabens und städtebauliche Auswirkungen	33
5.2	Bewertung der Zentrenrelevanz von Pferdesportartikeln	35
	5.2.1 Bewertung der branchenüblichen Haupt- und Randsortimente hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Zentrenrelevanz	35
	5.2.2 Gebietsbezogene Bewertung der Zentrenrelevanz von Reitsportartikeln	37
	5.2.3 Zusammenfassende Bewertung der Zentrenrelevanz des Planvorhabens	38
5.3	Prüfung des Vorhabens auf das Vorliegen einer atypischen Fallgestaltung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO	40
5.4	Kompatibilität mit den Vorgaben des regionalen Einzelhandelskonzepts	42
5.5	Kompatibilität mit den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzepts	43
5.6	Prüfung der Tragfähigkeit an Standorten innerhalb des Hauptzentrums Bornheim/ Roisdorf	44
6	Städtebauliche Bewertung des Vorhabens und Fazit	45

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE:
Abb. 1: Einzelhandelsstandort und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim	10
Abb. 2: Verkaufsflächenaufteilung Krämer Pferdesport in Bornheim	18
Abb. 3: Das stationäre Vertriebsnetz der Firma Krämer Pferdesport	19
Abb. 4: Das Wettbewerbsumfeld von Krämer Pferdesport	27
Abb. 5: Erreichbarkeitssituation des Planvorhabens	30
Abb. 6: Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung des Planvorhabens	32

1 Ausgangslage, Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Der Investor Krämer Pferdesport plant auf einem Grundstück an der Alexander-Bell-Straße in Bornheim die Ansiedlung eines Reitsport-Fachmarktes. Die Verkaufsfläche wird auf ca. 1.300 m² inkl. Freigelände projektiert.

Der Fachmarkt soll ein äußerst spezialisiertes Sortiment von Reitsportzubehör, Pferdefuttermitteln und –pflegeartikel, Stall- und Weidezaunbedarf sowie reitsportspezifische Funktionsbekleidung führen. Auf einem Außengelände wird ein Vorführviereck angelegt, in dem Sättel, Reitgeschirre und Funktionsbekleidung (z.B. Reithosen) am eigenen Pferd getestet werden können.

Das avisierte Grundsstück befindet sich innerhalb eines Sondergebiets, in dem zurzeit lediglich Baumarkt- und Gartenbedarf sowie Möbel als Hauptsortiment zugelassen sind. Vor diesem Hintergrund wird im Zuge des anstehenden Genehmigungsverfahrens eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Als Entscheidungsgrundlage wird seitens der Genehmigungsbehörde eine Auswirkungsanalyse gefordert, die die Auswirkungen des Planvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche in Bornheim, in der Bundesstadt Bonn und ggf. weiterer Nachbarkommunen bewertet.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob das Planvorhaben mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim übereinstimmt. In diesem Zusammenhang ist auch eine Aussage dazu zu treffen, ob der geplante Fachmarkt alternativ auch innerhalb des geplanten Hauptzentrums einen wirtschaftlich tragfähigen Standort finden könnte.

Zur Beantwortung der anstehenden Fachfragen ist die BBE Handelsberatung GmbH, Köln im September 2010 mit der Erstellung einer detaillierten Auswirkungsanalyse beauftragt worden. Die Ergebnisse werden im Folgenden dargelegt.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Das vorliegende Gutachten basiert zum einen auf umfassenden Vor-Ort-Recherchen, die die Gutachter in der Stadt Bornheim, der Bundesstadt Bonn sowie weiteren umliegenden Städten und Gemeinden durchgeführt haben. Zum anderen erfolgte eine Aufbereitung und Ergänzung von sekundärstatistischen Daten, die für die Untersuchung per Desk-Research-Verfahren ermittelt worden sind.

Folgende **Erhebungs- und Analysemethoden** sind zum Tragen gekommen:

- Erhebung aller relevanten Wettbewerbsbetriebe: (Reit-)Sportfachgeschäfte, Sportabteilungen von Kaufhäusern und SB-Warenhäusern, Ladenlokale/Lagerverkäufe von Internethändlern. Bei den relevanten Einzelhandelsbetrieben ist die Verkaufsflächengröße differenziert nach Hauptwarengruppen aufgenommen worden.
- Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der Mikro-Standortsituation.
- Recherchen zu relevanten Einzelhandelsplanungen im Standortumfeld.
- Analyse der Standortbedingungen im Kontext der Landes- und Regionalplanerischen Vorgaben sowie der einzelhandelsrelevanten städtebaulichen Vorgaben.
- Auswertung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bornheim (2007) und dessen Fortschreibung (2009).
- Nutzung von aktuellen Daten aus eigenen empirischen Untersuchungen in der Region und von statistischen Grunddaten der BBE-Marktforschung (z.B. Kaufkraftkennziffern und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben auf Stadtteilebene).
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten (z.B. Einwohnerzahlen der Stadt Bornheim und der Umfeldorte, aktuelle Veröffentlichungen von M&M / Trade Dimensions und des Eurohandelsinstitutes, insbesondere EHI: Handel Aktuell 2009/2010).
- Erfahrungswerte der BBE Handelsberatung GmbH aus einer Mehrzahl ähnlich gelagerter Untersuchungen.

Der vorliegenden Untersuchung liegt eine zweistufige Vorgehensweise zugrunde.

In einem **ersten Arbeitsschritt** erfolgt die Durchführung einer Markt- und Standortanalyse, die im Wesentlichen folgende Aspekte beleuchtet:

- Bewertung der makro- und mikroräumlichen Standortsituation und der planerischen Rahmenbedingungen

- Daten zum Vorhaben und zur Sortimentsstruktur
- Darstellung und Bewertung der Angebotssituation in Bornheim, in der Bundesstadt Bonn sowie in den umliegenden Städten und Gemeinden unter quantitativen und qualitativen Aspekten
- Ermittlung des Einzugsgebietes des Sportfachmarktes und Berechnung des Nachfragevolumens sowie der Umsatz-Kaufkraft-Relation.

Der **zweite Arbeitsschritt** umfasst

- eine Prognose des Einzugsgebietes, der Kundenstruktur und der Umsatzleistungen sowie
- der durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzverlagerungen durch die Einzelhandelsplanung und schließlich
- ein gutachterliche Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartende städtebauliche Verträglichkeit. Darüber hinaus erfolgt eine Bewertung der Zentrenrelevanz der angebotenen Sortimente und eine Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf das Vorliegen einer atypischen Fallgestaltung im Sinn von § 11 Abs.3 BauNVO.

Ebenfalls ist das Vorhaben im Hinblick auf eine betriebswirtschaftliche **Tragfähigkeit** an Standorten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Hauptzentrums Bornheim/ Roisdorf zu prüfen.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden sind von hoher städtebaulicher Bedeutung. Sie tragen zur Stärkung der Innenentwicklung und zur Förderung urbanen Lebens in den Städten bei.¹ An verschiedenen Stellen wird der Begriff des zentralen Versorgungsbereichs im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung genannt.

Weiterhin ist der Begriff mit dem § 24a LEPro in das Landesplanungsrecht eingeführt worden, um eine Verknüpfung mit dem Bauplanungsrecht herzustellen. Neben den aus der Rechtsprechung zum bundesrechtlichen Begriff entwickelten Merkmalen sind bei der Festlegung zentraler Versorgungsbereiche die Anforderungen aus § 24a LEPro zu beachten.

2.1 Einzelhandelserlass NRW

Der Einzelhandelserlass stellt eine norminterpretierende Arbeitshilfe zur Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben dar. Zielsetzung ist die landeseinheitliche Planung und bauordnungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Die Hinweise, Empfehlungen und Weisungen sind ausschließlich auf städtebauliche und raumordnerische Ziele, insbesondere auf die Sicherung einer ausreichenden und ausgewogenen Versorgung mit Gütern aller Bedarfsstufen im Sinne der Daseinsvorsorge, ausgerichtet.

Großflächige Vorhaben des Einzelhandels: „[...] dürfen weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden noch die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsgebiet beeinträchtigen.“²

Gemeinden richten ihre Entwicklung innergemeindlich auf ein abgestuftes System von zentralen Versorgungsbereichen aus. Diese legen sie als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren räumlich und funktional fest.

Zentrale Versorgungsbereiche können sich insbesondere aus entsprechenden Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen ergeben. Darüber hinaus können diese Bereiche Resultat sonstiger raumordnerischer oder städtebaulicher Konzeptionen (z. B. Zentrenkonzepten) sein. Nicht zuletzt definieren sich Zentrale Versorgungsbereiche aus den vor Ort nachvollziehbaren eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.³ Die Stadt Bornheim hat entsprechende Festlegungen durch ihr „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ im Jahr 2007 getroffen und im Jahr 2009 zuletzt aktualisiert.

¹ Vgl. Einzelhandelserlass NRW, S. 13

² Vgl. ebd

³ Vgl. Einzelhandelserlass NRW, Kapitel 2.6

2.2 Vereinbarungen im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzepts Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler

Zur Aktualisierung und Ergänzung des Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler sind im Rahmen eines Werkstattverfahrens drei zentrale Aspekte der Einzelhandelsentwicklung erarbeitet worden:

- Mindeststandards für die Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen und
- Sortimentslisten, sowie ein
- Kriterienkatalog für die Beurteilung von schädlichen Auswirkungen.

Die Stadt Bornheim verfügt über ausgewiesene zentrale Versorgungsbereiche. Der :rak-Arbeitskreis hat sich auf einen Orientierungsrahmen für eine regionale Sortimentsliste geeinigt. Diese beinhaltet neben den regional konsensfähigen Sortimenten auch Branchen, in denen aufgrund der ortsspezifischen Gegebenheiten in den jeweiligen Kommunen keine regionale Übereinstimmung erzielt werden konnte. Diese regionale Sortimentsliste kann als Orientierungsrahmen für die kommunal zu beschließenden Listen dienen - ersetzt jedoch nicht formelle Beschlüsse der einzelnen Kommunen.

Hinsichtlich der Zentrenrelevanz gibt es in der Region nur bei wenigen Warengruppen unterschiedliche Zuordnungen. Die Warengruppen der Reitsportartikel aus dem Bereich der Sportartikel sind hierbei nicht gesondert betrachtet worden, insofern ist für Reitsportartikel – insbesondere für die Bereiche Bekleidung und Schuhe⁴ - zunächst einmal von einer Zentrenrelevanz auszugehen.

Plant eine Kommune Einzelhandelsnutzungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche mit Sortimenten, die die Nachbarkommune abweichend zur eigenen Sortimentsliste als zentrenrelevante Warengruppe definiert, ist eine besondere Abstimmung mit diesen Nachbarn in Anwendung des vereinbarten Verfahrens nach :rezk erforderlich.⁵ Insbesondere muss überprüft werden, ob die geplante Nutzung

- nur geringe Umsatzverlagerungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen der Nachbarkommunen mit abweichender Sortimentsliste auslösen wird und
- diese nur eine geringe Kaufkraftabschöpfung in den Nachbarkommunen mit abweichender Sortimentsliste erreichen wird, so dass die Marktzutrittschancen entsprechender Betriebe nicht wesentlich beeinträchtigt werden und somit

⁴ Zur Sortimentsdifferenzierung und möglichen Zentrenrelevanz des Planvorhabens vgl. Kap. 3.3 und 5.2 des vorliegenden Gutachtens.

⁵ Werkstätten zur Ergänzung des :rezk, Bericht zur Zusammenfassung, S. 10

- die Verwirklichung des Zentrenkonzeptes der Nachbarkommune nicht nachteilig beeinflusst wird.

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der dritten Werkstattrunde ist für das aktuelle Planvorhaben festzuhalten, dass es sich, da es eine großflächige Neuansiedlung darstellt, um ein regional relevantes Einzelhandelsvorhaben handelt.

In Anlehnung an den im Rahmen der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler aus dem Jahr 2002 festgelegten Verfahrensablauf wurde für die regional relevanten Einzelhandelsvorhaben ein Ablaufschema an Prüfschritten festgelegt: Einer Vorprüfung folgen eine erste und eine zweite regionale Prüfung.⁶

Teil der zweiten regionalen **Prüfung** ist auch die Erstellung eines Einzelhandels-Fachgutachtens zur Bewertung der Planung. Die :rak-Arbeitsgruppe hat sich bei der Untersuchung von Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche auf folgende **Kriterien** geeinigt:

- Relative Umsatzumverteilung differenziert nach Sortimenten
Eine Umsatzverlagerungsquote von 10 % wird oftmals als Grenzwert herangezogen, oberhalb dessen Auswirkungen auf die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs zu erwarten sind.

Die Höhe der Umsatzumverteilungseffekte allein ist nicht entscheidend. Darüber hinaus ist zusätzlich zu beachten, ob sich ein Vorhaben in Konkurrenz mit Magnetbetrieben innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs befinden würde und diese im Realisierungsfall besonders betroffen wären.
- Entfernung zwischen Vorhaben und zentralem Versorgungsbereich
Überschneiden sich die Einzugsbereiche von Vorhaben und branchengleichen Betrieben im zentralen Versorgungsbereich deutlich, ist von starken Wettbewerbsbeziehungen zwischen den Angebotsstandorten auszugehen.
- Vergleich der Verkaufsfläche des Vorhabens mit der gesamten branchenspezifischen Verkaufsfläche im tangierten Zentrum
Auch hier sind insbesondere diejenigen Einzelhandelsbranchen zu beachten, die die Kundenfrequenzen und damit die Funktionalität eines Zentrums bestimmen („zentrenrelevante Leitbranchen“).
- Vorhandensein branchengleicher Einzelhandelsangebote an nicht-integrierten Standorten im Einzugsbereich des Versorgungsbereichs

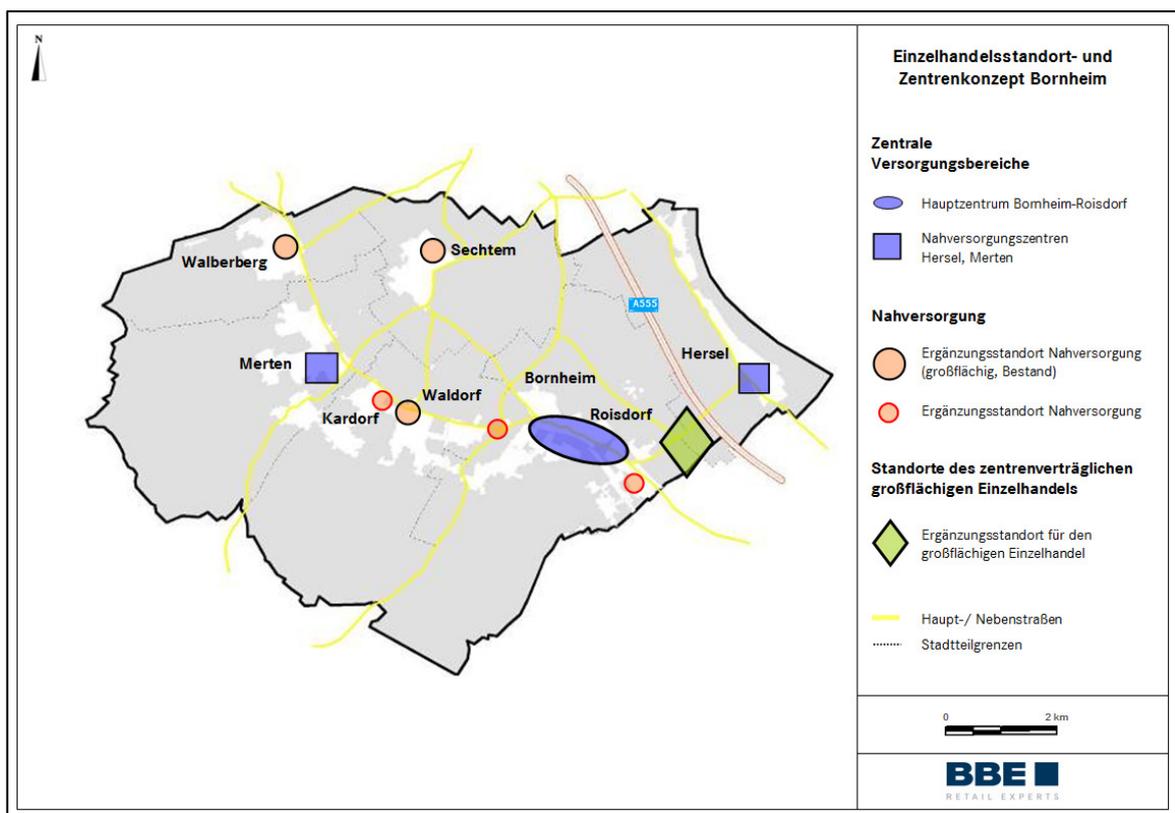
⁶ Werkstätten zur Ergänzung des :rezk, Bericht zur Zusammenfassung, S. 12

- „Vorschädigung“ des zentralen Versorgungsbereiches
Besteht bereits eine hohe Wettbewerbsdichte, kann durch das Hinzutreten eines weiteren branchengleichen Vorhabens die Funktionsfähigkeit des Versorgungsbereichs früher beeinträchtigt werden, als das ohne „Vorschädigung“ der Fall wäre.

2.3 Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bornheim

Das im Entwurf vorliegende Bornheimer Einzelhandels- und Zentrenkonzept weist das Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf sowie die beiden Nahversorgungszentren Hersel und Merten aus. Ausgewiesene Nahversorgungsstandorte ergänzen das Zentrennetz.

Abb. 1: Einzelhandelsstandort und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim



Quelle: *Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, S. 62*

Innerhalb des Hauptzentrums sind zwei Einzelhandelsschwerpunkte vorhanden: Erstens die historisch gewachsene Ortsmitte Bornheim mit der Königstraße als Hauptgeschäftslage. Zweitens das

Rathaus-Umfeld in Roisdorf, das die Funktion eines Ergänzungsstandorts übernimmt und schwerpunktmäßig für die Aufnahme von denjenigen großflächigen zentrenrelevanten Betrieben vorgesehen ist, die in die gewachsene Struktur der Königstraße baulich nicht integriert werden können. Darüber hinaus findet sich hier mit dem Toom SB-Warenhaus der wichtigste Nahversorgungsstandort für die Wohnbevölkerung der südlichen Stadtteile.

§ 24a LEPro NRW sieht als Regelfall vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe in zentrale Versorgungsbereiche (Haupt- und Stadtteilzentren sowie Nahversorgungszentren) integriert werden müssen. Für großflächige Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gilt dabei die zusätzliche Bestimmung, dass diese nur in Haupt- und Stadtteilzentren realisiert werden dürfen. Ausnahmen von der Zuordnung zu zentralen Versorgungsbereichen werden nur für Großbetriebe wie Bau- und Möbelmärkte zugelassen, für die spezielle Standortanforderungen gelten: Hoher Flächenbedarf bei gleichzeitig niedrigen Flächenproduktivitäten macht innenstadtintegrierte Standorte für diese Betriebsformen in der Regel betriebswirtschaftlich unrentabel.

Vor dem Hintergrund des Planvorhabens ist das folgende Leitziel zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung von grundsätzlicher Bedeutung:

- „Stärkung und Sicherung der hervorgehobenen Versorgungsfunktion der Ortsmitte Bornheim/Roisdorf als Hauptzentrum der Stadt Bornheim.“⁷

Zur nachhaltigen Entwicklung des Einzelhandels werden unter Kapitel 5.6 des Bornheimer Konzepts Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen:

- „Vorrangiges Ziel für Ansiedlungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten sollte es nach dem vorgeschlagenen Standortkonzept sein, diese weitgehend in den zentralen Versorgungsbereichen von Bornheim/Roisdorf, Hersel, Merten und Walberberg einzubinden. Die resultierende Kundenfrequenz soll der Belebung der Hauptgeschäftslagen dienen und diese weiter stärken.“
- „Sofern sich der anzunehmende Einzugsbereich von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten über die Stadtteilebene hinaus erstreckt, sollten diese auf das Hauptzentrum Bornheim/Roisdorf in der Königstraße bzw. im Rathausumfeld konzentriert werden.“⁸

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen

⁷ Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, S. 61

⁸ Vgl. S. 74

und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in der Innenstadt führen kann. Als wesentliche Merkmale zentrenrelevanter Sortimente anzusehen sind:

- eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten,
- eine hohe Beratungsintensität,
- eine hohe Flächenproduktivität,
- eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit (weshalb sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind).

Dagegen sind alle diejenigen Sortimente als **nicht-zentrenrelevant** anzusehen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind **und** für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen. Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen der auf sie spezialisierten Betriebe (z.B. hoher Flächenbedarf, starke Pkw-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) kaum in innerstädtische Bereiche integriert werden.

Die Kommunen werden mit § 24a Abs. 2 LEPro aufgefordert, die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente eigenständig festzulegen. Bei der Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente sind bestimmte, in der Anlage zu § 24a LEPro aufgeführten zentrenrelevanten Leitsortimente zu beachten.

Bezogen auf die spezifische Situation in Bornheim sind „Spielwaren sowie Sportbekleidung, Sportschuhe und die meisten Sportartikel als innerstädtische Leitsortimente zu bewerten“. Einzelne Sortimente innerhalb der Warengruppe Sportartikel werden jedoch einer differenzierten Betrachtung unterzogen.⁹ So werden Sport- und Freizeitboote sowie Campingartikel im Bornheimer Einzelhandelskonzept als nicht-zentrenrelevant definiert. Das vorhabenrelevante Sortiment „Reitsportbedarf“ wird im Bornheimer Einzelhandelskonzept nicht explizit erwähnt.

Als Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentren- und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird das Sondergebiet Bornheim-Süd (Alexander-Bell-Str.) in das Standortkonzept aufgenommen.¹⁰ Der Standort des Planvorhabens befindet sich innerhalb dieses Sondergebiets. Vor diesem Hintergrund werden im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelsgutachtens nicht nur die Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche in Bornheim und benachbarten Städten und Gemeinden ermittelt, sondern zusätzlich auch das Teilsortiment „Reitsportartikel“ im Hinblick auf seine Zentrenrelevanz bewertet.

⁹ Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, S. 76.

¹⁰ Vgl. S. 63

3 Standortseitige Aspekte

3.1 Makrostandort Bornheim

Die Stadt Bornheim liegt im Nordwesten des Rhein-Sieg-Kreises, der insgesamt etwa 598.000¹¹ Einwohner aufweist, zentral zwischen den Oberzentren Köln und Bonn. Bornheim grenzt im Süden an die Bundesstadt Bonn, im Süd-Westen an die Gemeinden Alfter und Swisttal, im Westen an die Gemeinde Weilerswist, im Norden an die Städte Brühl und Wesseling. Die östliche Stadtgrenze bildet der Flusslauf des Rheins.

Die Stadt Bornheim verfügt über ein Bevölkerungspotenzial von rd. 48.500¹² Einwohnern, das sich auf 14 Ortsteile verteilt (Bornheim, Brenig, Dersdorf, Hemmerich, Hersel, Kardorf, Merten, Rösberg, Roisdorf, Sechtem, Uedorf, Walberberg, Waldorf und Widdig). Die Ortsteile erstrecken sich bandförmig entlang des Vorgebirgsrandes und entlang des Rheines. Eine Ausnahme bildet Sechtem, das sich in Insellage im Norden des Stadtgebietes befindet. Die wesentlichen weiteren Makrostandortmerkmale sind im Folgenden zusammengefasst:

Zentralörtliche Funktion	Gemäß Landesentwicklungsplan NRW: Mittelzentrum
Zentrale Versorgungsbereiche	Gemäß Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept sind in Bornheim zwei Ebenen Zentraler Versorgungsbereiche ausgewiesen. Das Hauptzentrum stellt die Bornheimer Innenstadt Bonn dar. Den zweiten Zentrentyp stellen Nahversorgungszentren dar. Ergänzungsstandorte der Nahversorgung mit z.Tl. großflächigen Nahversorgungsanbietern runden das Zentrennetz ab.
Verkehrsanbindungen	Die Stadt Bornheim verfügt aufgrund ihrer Mittellage zwischen den beiden Oberzentren Bonn und Köln über eine besonders leistungsfähige Anbindung an das Straßen- und Schienenverkehrsnetz. Die Ortsteile Bornheim und Roisdorf sind über den Autobahnanschluss Bornheim (Rheinland) unmittelbar an die BAB 555 und direkt an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Der Stadtteil Walberberg verfügt über einen Anschluss an die BAB 553, die in westlicher Richtung zum Autobahnkreuz Bliesheim führt und somit eine Verbindung zur BAB 1 und zur BAB 61 herstellt.

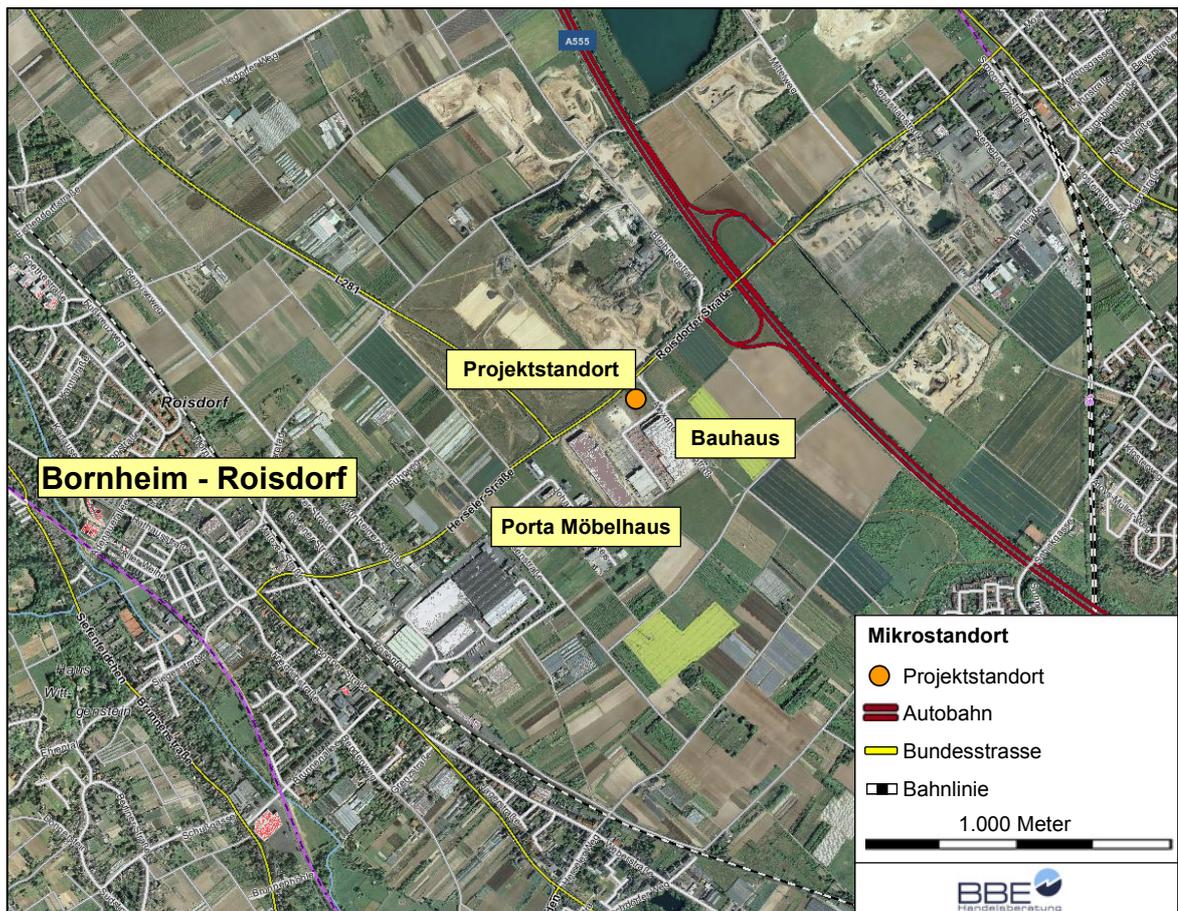
¹¹ Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Zugriff vom 09.09.2010

¹² Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Zugriff vom 09.09.2010

3.2 Mikrostandort- und Objektsituation

Der Standort der Planvorhabens liegt an der Alexander-Bell-Straße in Bornheim. Der Standort liegt unmittelbar an der Autobahnabfahrt Bornheim-Roisdorf. Die Entfernung zum Hauptzentrum Bornheim - Abschnitt Königstraße - beträgt rd. 3 km, die Distanz zum Abschnitt Roisdorf/ Schumacherstraße beträgt rd. 1,5 km.

Abb. 1: Mikrostandort und Projektskizze



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von: GeoServer NRW, Zugriff vom 18.08.2010

Folgende Mikro-Standort-Merkmale kennzeichnen das Planareal:

- **Benachbartes Umfeld:** Unmittelbar an das Projektgrundstück grenzen die großflächigen Einzelhandelsbetriebe Bauhaus (Baumarkt), Porta-Möbel und Möbel Boss sowie ein moderner Tankhof des Betreibers Westfalen.
- **Verkehrliche Erreichbarkeit:** Das Projektgrundstück befindet sich an der Roisdorfer Straße, die Grundstückszufahrt erfolgt über die Alexander-Bell-Straße. Der Standort verfügt über seine Lage in unmittelbarer Nähe zur BAB 555 über eine hohe Verkehrszentralität. In westlicher

Richtung liegen in ebenfalls geringer Entfernung die Stadtteile Roisdorf und Bornheim. Zukünftig wird sich die Erreichbarkeitssituation des Standorts mit Fertigstellung der Ortsumgehung Roisdorf, die als südliche Verlängerung der L 281n auf Alfterer Gemeindegebiet an der Bonn-Brühler-Straße in die K12n münden wird, weiter verbessern.

- **Stellplatzsituation:** Auf dem Projektgrundstück soll ein Kundenparkplatz mit 64 Pkw-Stellplätzen errichtet werden.
- **Baurechtliche Situation:** Das Projektareal befindet sich in einem Sondergebiet (SO). Nach dem derzeitigen Genehmigungsstandort sind hier Baumarktartikel und Möbel als Kernsortimente zugelassen. Entsprechende Anbieter sind im unmittelbaren Umfeld bereits vorhanden. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche des Sondergebiets ist allerdings noch nicht ausgeschöpft.

3.3 Standortkonzept und Sortiment des Planvorhabens

Verkaufsfilialen der Firma Krämer Pferdesport - genannt „Mega Store“- halten typischerweise das Gesamtortiment des Versandkatalogs vor (Pferdesport Krämer war bis 2003 als reiner Versandhandelsbetrieb tätig¹³). Aufgrund des breiten Sortiments sind Verkaufsflächen von 1.200 m² bis 1.300 m² notwendig.

Wesentliche Bedingung für das **Standortkonzept** ist eine verfügbare Grundstücksfläche von bis zu rd. 6.000 m². Dieser Flächenbedarf resultiert zu einem wesentlichen Teil aus den Vorführ- und Grünflächen, sowie einer umlaufenden Fahrtrasse für Gespanne und großzügigen Parkflächen für diese Zugfahrzeuge und die zugehörigen Pferde-Anhänger. Zusätzlich müssen für das Vorhaben, da sich auch Pferde auf dem Gelände befinden können, ein umlaufender Sicherheitszaun und entsprechende Abstandsflächen eingeplant werden.

Die besondere Orientierung der Krämer-Pferdesportfachmärkte auf Kunden, die die Standorte mit Pferdeanhängern anfahren, bedingt eine regional besonders verkehrsgünstige Lage. Da in erster Linie Auto-orientierte Kunden angesprochen werden, ist für die Fachmarktstandorte eine hohe Verkehrszentralität eine Grundbedingung. Ferner sind innerstädtische „Stop-and-Go“ Verkehre soweit als möglich auszuschließen, um die Belastung der oftmals beim Einkauf von Reitsportzubehör mitgeführten Pferde einzuschränken. Auf dem eingezäunten Gelände eines Mega Stores werden die Pferde sicher entladen und Sättel sowie Pferdegeschirre können vor Ort anprobiert werden. Auf einem stets vorhandenen Vorführviereck können z.B. die Sättel vor dem Kauf am Pferd getestet werden.

Auf dem Freigelände werden die zum Verkauf und zur Vermietung stehenden Pferdeanhänger untergebracht. Der Anlieferungsbereich der Mega Stores wird zusätzlich für kleinere Reparaturen und Wartungsarbeiten an den Pferdeanhängern genutzt.

Für einen Großteil der angebotenen Waren ist der Verkauf über den Versandhandel (z.B. aufgrund der Gebindegrößen bei Futtermittel) kein geeigneter Vertriebsweg. Dies gilt auch für Sättel und Geschirre, die sinnvollerweise vor dem Kauf am Pferd getestet werden sollten (siehe oben).

Sortimentsspektrum:

Das Angebot umfasst dabei ein sehr breit und tief gegliedertes Sortiment rund um den Pferdesport. Die Bedarfsartikel werden hierbei sowohl für das Pferd, seine Haltung und Versorgung, als auch für den Reiter vorgehalten.¹⁴

¹³ Ebenfalls verfügt die Firma Krämer über einen Internetshop als dritten Vertriebsweg (www.kraemer-pferdesport.de).

¹⁴ Im Untersuchungszusammenhang von besonderer Bedeutung sind die für den Reiter angebotenen Sortimente **Bekleidung und Schuhe**. Nach dem Einzelhandelserlass NRW zählen diese zu denjenigen Sortimenten, die zunächst als zentrenrelevant zu bewerten sind.

Wie die folgende Abbildung illustriert, soll der geplante Fachmarkt ein äußerst spezialisiertes Sortiment „rund um den Pferdesport“ anbieten. Der geplante Markt würde überwiegend Sortimente führen, die nach der Bornheimer Liste als nicht-zentrenrelevant definiert sind. Für die Bewertung des Angebots im Hinblick auf eine mögliche Atypik der grundsätzlich zentrenrelevanten Sortimente ist ein Verkaufsfläche von insgesamt rd. 320 m² zu berücksichtigen (Gesamtsortiment der Pavillons 6 und 7 sowie die Sortimente Fachbücher/ Videos/ Pferdekalendar und reiterliche Geschenkartikel des Pavillon 3).

Abb. 2: Verkaufsflächenaufteilung Krämer Pferdesport in Bornheim

VK-Position	Sortimente	VKF [qm]
Pavillon 1	Westernreiten	145
	Fahren/Geschirre	
	Kaltblutbedarf	
Pavillon 2	Pferdedecken	90
	Beinschutz Pferde	
	Stallhalter	
Pavillon 3	Futtermittel- und Futtermittelzusätze	150
	Pferdepflegeartikel	10
	Fachbücher/Videos/Pferdekalendar	15
	Reiterliche Geschenkartikel	
Pavillon 4	Sättel	340
	Zäume	
	Gebisse	
	Longier- und Voltigierbedarf	
Pavillon 5	Kasse	24
Pavillon 6	Reitmode, darunter	180
	/ Reithosen	
	/ Reitjacken/Reitmäntel	
	/ Reithelme	
	/ Reitmode sonstige (Shirts)	
	/ Tuniermode	
	/ Reitunterwäsche	
	/ Reithandschuhe	
Reitgeräten		
Pavillon 7	Kinder-Reit- und Tuniermode	115
	Reitschuhe und -stiefel	
	Cross Country (Military) + Sicherheit	
Pavillon 8	Stallbedarf	140
	Weidezaunbedarf	
	Islandpferdebedarf	
Sonstiges	Besonderheiten	5
	Hundedecken (Winter)	
Freigelände	Pferdeanhänger	100
Gesamt		1.314

Quelle: Krämer Pferdesport Bornheim, Stand 19.08.2010.

3.4 Filialnetz des Anbieters Krämer Pferdesport

Der zum Projektstandort nächstgelegene Standort befindet sich in Nordrhein-Westfalen in Neukirchen-Vluyn. Weitere Standorte befinden sich in Bad Nenndorf bei Hannover und in Braunschweig (Eröffnung: 09. September 2010) sowie in Heidesheim bei Frankfurt (Main) und in Florstadt bei Gießen.

Abb. 3: Das stationäre Vertriebsnetz der Firma Krämer Pferdesport



Quelle: *Internetpräsenz der Firma Krämer Pferdesport (www.kraemer-pferdesport.de), Zugriff vom 13.09.2010*

4 Marktseitige Aspekte

4.1 Angebots- und Wettbewerbssituation

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplante Reitsport-Fachmarktansiedlung hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der projektrelevanten Angebotsstrukturen im Standortumfeld notwendig.

4.1.1 Stadt Bornheim

Die Stadt Bornheim verfügt über einige kleinere Sportfachgeschäfte. Hierzu zählen Fachanbieter für den Radsport-, Angel- und den Heimtierbedarf. Darüber hinaus werden Sportartikel als Randsortiment der Anbieter toom und Bauhaus sowie temporär durch Lebensmitteldiscountmärkte geführt.

Reitsportartikel sind nicht Bestandteil des Sortiments dieser Anbieter.

- Im Ortsteil Brenig (Ploon 14) ist das Reitsportfachgeschäft **CeVau - Pferd und Reiter** ansässig. Der Standort liegt **außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs**.

Das Fachgeschäft verfügt über knapp 300 m² Verkaufsfläche. Den Angebotsschwerpunkt stellen Reitsportbekleidung und Reitsportartikel (insb. Sättel, Zäume, Decken, Pflegeartikel, Reiter-Ausrüstung (Helme, Handschuhe, Gerten)) dar. Reitsportorientierte Geschenkartikel ergänzen das Sortiment. Zusätzlich werden auch Gebrauchsättel angeboten – für Sattellkunden wird die Sitzprobe am eigenen Pferd angeboten. Ein Lieferservice für Pferdefutter und weitere Servicedienstleistungen, wie z.B. eine professionelle Winterdeckenreinigung, runden das Leistungsangebot ab.

4.1.2 Bundesstadt Bonn

- Im Bonner Stadtteil Beuel ist in der Königswinterer Straße 204 das Reitsportfachgeschäft **Reitsport Dilger** ansässig. Der Standort liegt **außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs**.

Das rd. 300 m² große Ladenlokal führt neben einem Neuwaren-Sortiment auch ein wechselndes „Schnäppchen-Angebot“. Hierbei werden aktuelle Reitartikel aus Geschäftsaufösungen oder Lagerüberhängen zu vergünstigten Preisen angeboten.



Quelle: www.reitsport-dilger.de, 14.09.2010

Reitsportbekleidung und gängige Reitsportartikel für Pferd und Reiter stellen auch bei Reitsport Dillger die Angebotsschwerpunkte dar. Hierzu zählen Bekleidung, Stalldecken, Zaumzeug, Sättel, Westernartikel, Stallbedarf und Schuhe/Stiefel/Gamaschen. Ergänzt wird dieses Angebot durch einen ebenfalls breit aufgestellten Second-Hand-Verkauf in diesen Sortimenten (teilweise Kommissionsverkauf).

- Im Hauptzentrum der Bundesstadt Bonn, der Innenstadt, ist in der Friedrichstraße 15-17 **Deckers Waffen- und Sportartikel** ansässig. (Bild: eigene Aufnahme)



Es handelt sich um einen Fachanbieter für den Waffen-, Jagd- und Westernbedarf (insgesamt rd. 100 m² VKF). In ergänzender Funktion werden auch Reitsportartikel auf einer Teilverkaufsfläche von knapp 20 m² VKF geführt. Weitere im Angebot be-

findliche Sportartikel entfallen auf das Bogen- und Armbrustschießen, auf Darts und Boule. Ebenfalls werden Ausrüstungsgegenstände wie z.B. Messer, Seilerwaren, Ferngläser, Taschenlampen und Artikel für den Selbstschutz angeboten. Sport-Pokale/Ehrenpreise ergänzen das Angebot.

- Darüber hinaus ist in der Bundesstadt Bonn eine **Vielzahl weiterer Sportfachgeschäfte** und Sportfachmärkte innerhalb und außerhalb zentraler Versorgungsbereiche vorhanden:

Hierzu zählen in erster Linie die großen Sportfachhändler: Sportpartner, Karstadt-Sports und Sportarena in der Innenstadt (Verkaufsflächen von rd. 1.700 m² bis rd. 3.400 m²). Die Sortimentsschwerpunkte dieser Anbieter liegen bei Bekleidungsartikeln und Schuhen aus den Bereichen Outdoor, Wandern, Fitness, Laufsport und Mode. Darüber hinaus werden Fitnessgeräte, Sportschuhe (v.a. Fußball, Laufsport, Hallensport) und Ausrüstungsgegenstände für Schlagsportarten angeboten (Badminton, Squash, (Tisch-)Tennis). Ergänzt werden die Angebote um Ausrüstungsgegenstände (Rucksäcke, Schlafsäcke, etc.) sowie um Angebote aus dem Skating-Segment.

Ergänzt werden diese Anbieter durch eine Vielzahl an spezialisierten, ebenfalls im **Hauptzentrum** gelegenen Sportfachgeschäfte: Steppenwolf (Outdoor-Ausrüstung und –Bekleidung), Jack-Wolfskin (Outdoorbekleidung), Runners Point und Foot Locker (jeweils Laufsport), Golf Shop, Chewing-Gum (Skate-Shop). Die Verkaufsflächen dieser Spezialanbieter reichen von rd. 100 m² bis rd. 450 m².

In den **Bonner B-Zentren**/ den Stadtteilen Beuel, Hardtberg und Bad Godesberg befinden sich die Anbieter Camping-Heinz, Team-Sport 2000 und Sport-Olzem. Im Bonner Stadtteil Bad-Godesberg sind die Sportartikelanbieter Drahtesel und Sport Christel ansässig.

Im Bonner **Ortsteilzentrum Brüser Berg** ist der gleichnamige Sport-Shop ansässig. Die Verkaufsflächen dieser Anbieter betragen i.d.R. unter 100 m².

Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist eine Reihe weiterer Sportartikelanbieter ansässig. Hierzu zählen WalkOnTheWildSide, H&S Bike-Discount, mehrere Fahrrad- und Laufsportfachgeschäfte, Fachanbieter für den Badminton-, Inline-Skate-, Tauch- und Tanzsport sowie Fachhändler für den Angelsport und den Golfsport. Es handelt auch bei diesen Anbietern um spezialisierte Fachgeschäfte, die Sportartikel auf jeweils unter 100 m² VKF anbieten.

Aufgrund der unterschiedlichen Sortimentsausrichtung ist allerdings gegenüber keinem dieser Betriebe von einem messbaren Wettbewerbsverhältnis zum geplanten Krämer Pferdesportmarkt in Bornheim auszugehen. **Sortimentsüberschneidungen sind in keinem Fall vorhanden**, weitere Reitsportfachgeschäfte bestehen nicht.¹⁵

Ebenfalls bestehen somit keine Wettbewerbsverhältnisse zwischen diesen Bonner Anbietern und dem Anbieter Deckers im Bonner Hauptzentrum.

4.1.3 Stadt Meckenheim

- In Meckenheim-Merl, Am Steinbüchel 2, befindet sich in kurzer Distanz zur Autobahn A565 das Reitsport-Fachgeschäft McArthur. Der Standort liegt **außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs**.

Das Fachgeschäft verfügt über eine Verkaufsfläche von rd. 450 m². Angebotsschwerpunkte stellen Reitsportfunktionsbekleidung, Reitstiefel und -schuhe, Reithelme und Sättel dar. Pferdezubehör, Freizeitbekleidung und Sicherheitsausstattung für den Reitsportbedarf ergänzen das Angebot.



Quelle: www.reitsport-mcarthur.de, Zugriff vom 15.09.2010

- Ebenfalls sind in Meckenheim mit dem Anbieter „The British Shop“¹⁶ (Lagerverkauf), und dem Gartencenter Sängershof zwei Anbieter vorhanden, die Bekleidung anbieten. Beide Standort liegen **außerhalb zentraler Versorgungsbereiche**. Die jeweils auch angebotene Wachsbekleidung (insbesondere Jacken) stellt ein im Reitsportsegment etabliertes Kleidungsstück dar. Von Reitsportbedarf im Sinn des Planvorhabens kann für diese beiden Anbieter allerdings nicht ausgegangen werden.

¹⁵ Im Hauptzentrum der Bundesstadt Bonn hat sich am Stiftsplatz 7 ehemals das Sportfachgeschäft Horse-land befunden. Dieser Anbieter hat sich vom Standort zurück gezogen. Den Hauptvertriebsweg stellt ein Internetshop-Versandhandel (Steifensand Reitsportbedarf und Zubehör: www.reit-sport-bedarf.de) dar. Darüber hinaus besteht ein Ladenlokal des Unternehmens in Thüringen (Gemeinde Lumpzig).

¹⁶ Der Vertrieb erfolgt primär über den gleichnamigen Internetshop sowie einen Versandhandelskatalog.

4.1.4 Gemeinde Wachtberg

- In Wachtberg-Niederbachem befindet sich an der Konrad-Adenauer-Str. 95 der Reitershop Frings. Der Standort liegt **außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs**. Im nördlichen Umfeld befinden sich Wohnnutzungen, im südlichen Umfeld liegen ein Fachmarkt für den Garten-, Heimtier- und Baubedarf und ein Autohaus.

4.1.5 Stadt Königswinter

- An der Hirschbergstraße 9-11 befindet sich in der Stadt Königswinter (Ortsteil Thomasberg) „Franky’s Vierbeiner Shop“. Der Betrieb verfügt über eine Verkaufsfläche von rd. 450 m². Sortimentsschwerpunkt bilden Artikel des Reitsportsortiments und des Reitsportzubehörs. Darüber hinaus werden auch Artikel für den Hunde- und Katzenbedarf angeboten. Der Standort liegt **außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs**.

4.1.6 Stadt Rheinbach

In den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Rheinbach sind keine Reitsportgeschäfte vorhanden.

- Am Hardt 5 ist in Rheinbach Hardt-Sürst **außerhalb zentraler Versorgungsbereiche** der Anbieter „Sattelcorner“ gelegen. Reitsättel stellen den Angebotsschwerpunkt dar; Verkauf und Anprobe erfolgt allerdings primär am Standort des Kunden. Der Unternehmenssitz ist zugleich Werkstatt.
- An der Burgstraße in Rheinbach-Flerzheim ist ein Spezialanbieter für (Pferde)Futtermittel vorhanden: Futtermeister Flerzheimer Mühle. Der Standort liegt **außerhalb zentraler Versorgungsbereiche**.

4.1.7 Stadt Euskirchen

In den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Euskirchen sind keine Reitsportgeschäfte vorhanden.

- Im Ortsteil Euenheim (Josef-Ruhr-Straße 30) ist **außerhalb zentraler Versorgungsbereiche** der Anbieter „abée-Shop“ gelegen. Der Spezialanbieter führt im Schwerpunkt Spezialbedarf für Islandpferde und medizinische Abschwitzdecken.
- Im Ortsteil Stotzheim befindet sich an der Stotzheimer Str. der Reitsportanbieter „Das Steckenpferd. Pferdefuttermittel und ein kleinteiliger Reitsportshop bilden das Angebot. Im weiteren Standortumfeld befinden sich eine Bäckerei und ein Gärtnerei. Der Standortbereich stellt **keinen zentralen Versorgungsbereich** dar.

- Im Ortsteil Dom-Esch, befindet sich in der Dom-Esch-Straße 50 das knapp 100 m² große Ladenlokal der Firma Horse & Rider. Ab August 2011 wird der Standort als Reitsport-Sonderpostenmarkt und zum Verkauf von Second-Hand-Ware weitergeführt. Der Standort liegt **außerhalb zentraler Versorgungsbereiche**.



Ab August 2011 wird das Haupt-Ladenlokal der Firma Horse & Rider an den Standort Weilerswist-Lommersum (Dürener Str. 27)

Quelle: Homepage Horse & Rider

verlegt.¹⁷ Auch dieser Standort befindet sich **außerhalb zentraler Versorgungsbereiche**.

4.1.8 Stadt Bad Honnef

- In Bad Honnef befindet sich im Ortsteil Brüingsberg, **außerhalb zentraler Versorgungsbereiche**, in der Logebachstr. 18 ein Anbieter des Reitsportsegments. Die Sortimentsschwerpunkte der „Brüingsberger Reiterstuben“ stellen Reitbekleidung und Artikel des Gangpferdezubehörs dar.

¹⁷ Homepage der Firma horse & rider , Zugriff vom 11.07.2011.; http://tierheilpraxis-ks.de/joomlaHAR/index.php?option=com_frontpage&Itemid=1;

4.1.9 Stadt Köln

- In Köln, im Stadtteil Junkersdorf, ist in der Langgasse 23 Reitsport Josef Hackenbroch ansässig. Der Sortimentsschwerpunkt des Reitsportfachgeschäftes liegt bei Reitsätteln. Der Betrieb verfügt ebenfalls über eine Reparaturwerkstatt für Reitsättel und eine Schuhmacherei. Der spezialisierte Fachbetrieb ist auf besonders qualitätsorientierte Produkte ausgerichtet. Die Verkaufsfläche beträgt rd. 80 m².
- Im Kölner Stadtteil Sülz ist unter „Weyertal 9“ der „PS ISI Service Islandpferdeshop“ auf vergleichbarer Verkaufsfläche ansässig. Sortimentsschwerpunkte dieses Fachanbieters bilden Satteldecken, Bauchgurte, Steigbügel und Gebisse.

Die Betriebe in der Stadt Köln liegen **nicht in zentralen Versorgungsbereichen** bzw. in Standortbereichen, deren Versorgungsreichweiten über die unmittelbare Nahversorgung im Standortumfeld hinausgehen. Sie stehen deshalb und aufgrund der vergleichsweise großen Distanz zum Standort des Planvorhabens in keinem relevanten Wettbewerbsverhältnis mehr zu diesem. Der ehemals am Standort Köln am Saliering gelegene Reitsportfachanbieter „Der Reiter“ ist seit Sommer 2010 nicht mehr in Betrieb.

4.1.10 Stadt Frechen

- In der Stadt Frechen ist mit „Reiter-Keller“ ein Reitsportfachanbieter ansässig. Er befindet sich an der Kölner Str. 185 **außerhalb zentraler Versorgungsbereiche**.
- Weiterhin ist in Frechen an der Kölner Straße 114 eine Filiale der Reitsportfachmarktkette „Equiva“ ansässig. Der Standort liegt ebenso **außerhalb zentraler Versorgungsbereiche**.

4.1.11 Stadt Troisdorf

- In der Stadt Troisdorf ist am Pfarrer-Kenntemich-Platz 16 der Betrieb „Iris Bayer Reitportausrüstung e.K.“ ansässig. Der Produktionsbetrieb vertreibt von diesem Standort aus Reitsportbekleidung durch den Fachhandel weltweit. Im Untersuchungsgebiet werden entsprechende Artikel durch das Pferdesporthaus Loesdau in Ertstadt vertrieben. Vor diesem Hintergrund steht der Betrieb nur in einem indirekten Wettbewerbsverhältnis zum Planvorhaben.
- An der Maarstraße 68, **außerhalb zentraler Versorgungsbereiche** ist in Troisdorf eine Verkaufsfiliale des Reitsportfachmarktes Equiva ansässig.

4.1.12 Weitere relevante Kommunen innerhalb des Untersuchungsraumes

In den Gemeinden **Alfter**, **Swisttal**, und **Weilerswist** sowie den Städten **Brühl**, **Wesseling** und **Sankt Augustin** sind keine Reitsportfachgeschäfte vorhanden.

4.1.13 Zusammenfassung der regionalen Wettbewerbssituation im Bereich Reitsportartikel

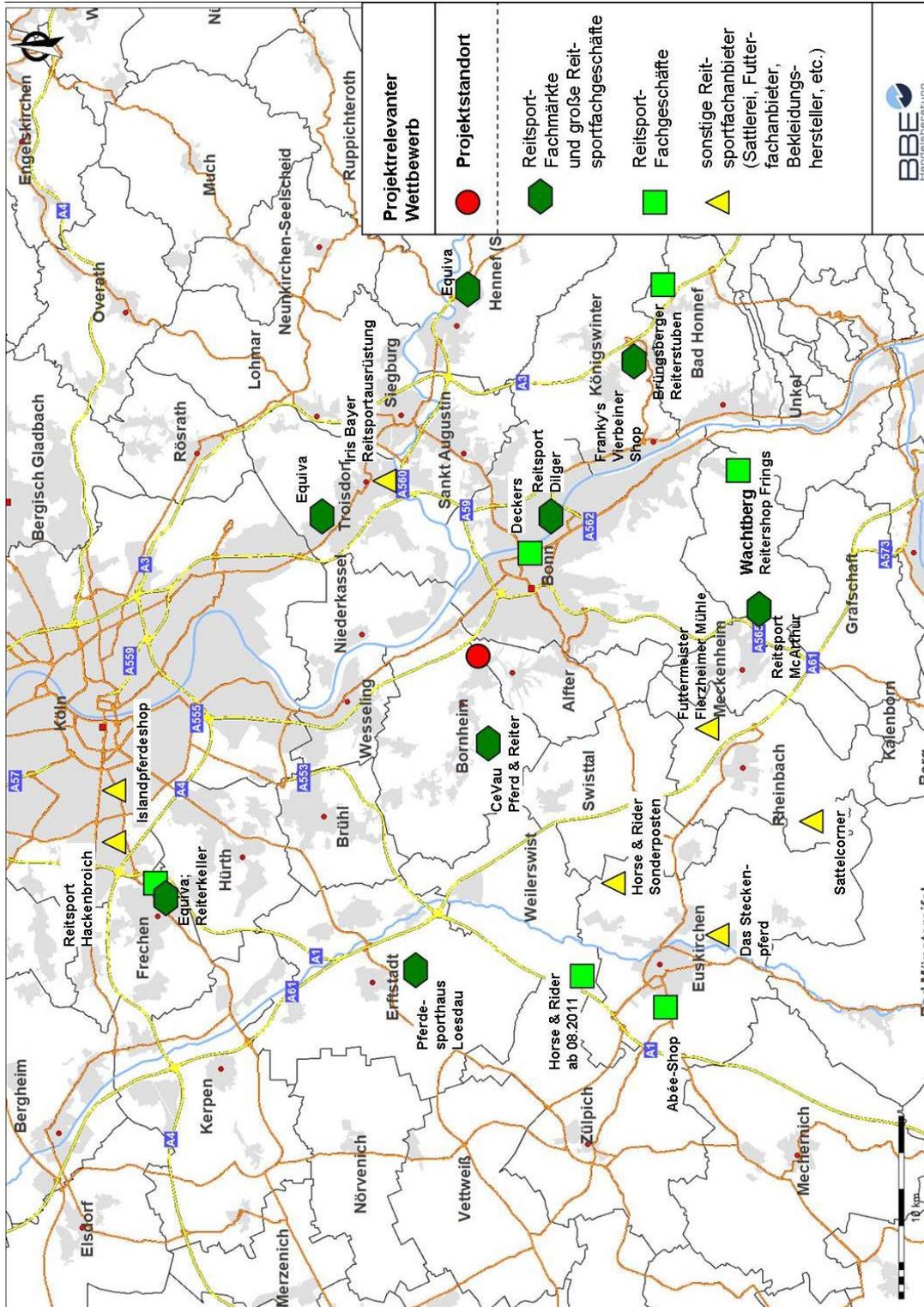
Reitsportartikel werden innerhalb des Untersuchungsgebiets lediglich in der Bundesstadt Bonn innerhalb zentraler Versorgungsbereiche angeboten. Dort existiert in der Innenstadt ein Anbieter für den Jagd- und Waffenbedarf, der auf einer kleinen Teilfläche von rd. 20 m² auch Ausstattungsgegenstände für den Reitsport anbietet (Deckers). Das angebotene Sortiment ist allerdings als Randsortiment zu werten. Es deckt lediglich einzelne Artikelposten aus dem differenzierten Sportartikelsegment „Reitsport“ ab. Es ist deshalb davon auszugehen, dass es die vorhandene Kaufkraft im Einzugsgebiet der Bundesstadt Bonn sowohl im Hinblick auf die angebotenen Artikelposten als auch im Hinblick auf das Gesamtsegment „Pferdesport“ nur zu einem äußerst geringen Bruchteil deckt.

Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sind in einigen Kommunen des Untersuchungsgebiets Reitsportfachmärkte und -fachgeschäfte vorhanden. Die Angebotsstandorte liegen zum überwiegenden Teil in gering bevölkerten Ortsteilen der jeweiligen Gemeinden. Hierzu zählen z.B. Bornheim-Brenig, Wachtberg-Niederbachem, Königswinter-Thomasberg, Meckenheim-Merl, Rheinbach-Hardt-Sürst sowie in drei Ortsteilen der Stadt Euskirchen. Aufgrund ihres spezialisierten Sortiments und der jeweils hohen Serviceorientierung der Betriebe ist nur von einem eingeschränkten Wettbewerbsverhältnis zwischen den Fachgeschäften und dem Planvorhaben auszugehen.

Ebenfalls außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sind in diesen Kommunen **Reitställe** vorhanden, z.B. Sportpferde-Krüger in Swisttal, Ortsteil Heimerzheim (Breniger Straße 5a). Vor dem Hintergrund der vorliegenden Untersuchung stellen diese allerdings keine relevanten Betriebe dar, da sie nicht über einzelhandelsrelevante Angebotsbausteine verfügen. Gleiches gilt für die in Region vorhandenen **Handwerksbetriebe des Pferdesports**, wie z.B. Sattlereien. Beispielweise ist in der Stadt Niederkassel eine Sattlerei (Leloup) an der Oberstraße 38 ansässig. In Zülpich-Linzenich ist die Sattlerei Deischl vorhanden, die geringem Maß auch Reitsportartikel und Reitsportzubehör im Sortiment führt. Diese Betriebe sind vorrangig auf die Reparatur von Sätteln und sonstigen Reitsportlederartikeln ausgerichtet. Teilweise fertigen Sattlereien auch Sätteln individuell nach Kundenwünschen an. Diese Betriebe liegen ebenfalls außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Aufgrund dieser Angebots- und Konzeptausrichtung stehen allen diese Betriebe in keinem relevanten Wettbewerbsverhältnis zum Planvorhaben bzw. zu Reitsportfachmärkten generell.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Sortiment Reitsportartikel gegenwärtig weder in den gewachsenen Versorgungsbereichen der Stadt Bornheim noch in den Innenstädten und Stadtteilzentren der Nachbarkommunen sowie den Versorgungsschwerpunkten der Nachbargemeinden als funktional prägende Angebotsstruktur vorhanden ist. Das Sortiment Reitsportartikel kann deshalb als nicht-zentrenrelevant betrachtet werden (vgl. Kap. 5.2.2).

Abb. 4: Das Wettbewerbsumfeld von Krämer Pferdesport



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung (2011)

4.2 Einzugsgebiet des Planstandortes in Bornheim

Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Größe des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben spielen grundsätzlich mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich
- die Nachfragedichte des Sortiments innerhalb der Gesamtbevölkerung
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im engeren und weiteren 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
- die traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung
- die zentralörtliche Funktion des Stadtbezirks bzw. Ortsteils

Dazu ist anzumerken, dass Einzugsgebiete grundsätzlich nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Betriebes stammt.

Im Falle des Planvorhabens sind folgende Wettbewerbs- und Sortimentsaspekte von Relevanz:

- In Bornheim sowie in den unmittelbar benachbarten Kommunen existieren eine Mehrzahl an Anbietern mit dem Kernsortiment Reitsport. Hierzu gehören, mit Verkaufsflächen von bis zu rd. 500 m², z.B. CeVau Reiter & Pferd in Bornheim, Reitsport Dilger in Bonn und Reitsport McArthur in Meckenheim. Alle Standort liegen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.
- Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist lediglich ein Anbieter vorhanden – der Waffen- und Jagdsport Händler Deckers im Hauptzentrum der Bundesstadt Bonn - der Reitsportartikel als Nebensortiment (rd. 20 m² VKF) führt.
- Größere Pferdesportfachmärkte existieren in erster Linie in Erftstadt (Pferdesporthaus Loesdau) und weiterhin mit Filialen der Franchise-Kette „Equiva“ in Hennef, Troisdorf und Fre-

chen. Die Filiale Hennef ist dabei aus der ehemaligen Verkaufsstelle des „P&R Reitsportfachmarktes Hennef“ hervorgegangen.

- In mehreren Kommunen innerhalb des Untersuchungsgebietes bestehen kleinere Reitsport-Fachgeschäfte und Reitsport-Spezialanbieter.
- Der Angebotsschwerpunkt des Krämer Pferdesportfachmarktes liegt bei langfristigen Gebrauchsgütern.
- Das angebotene Sortiment spiegelt einen besonders spezialisierten, nur von einer kleinen Teilmenge der Gesamtbevölkerung nachgefragten Bedarf wider.
- Dem eigentlichen Einkauf des Kunden geht hierbei - anders als z.B. bei Lebensmitteln - ein i.d.R. längerer Informations- und Auswahlprozess voraus. Aufgrund der teilweise hohen Beratungsintensität sowie Produktkomplexität und ggf. notwendigen Produkt-Tests werden für den Einkauf auch längere Anfahrtsstrecken in Kauf genommen.

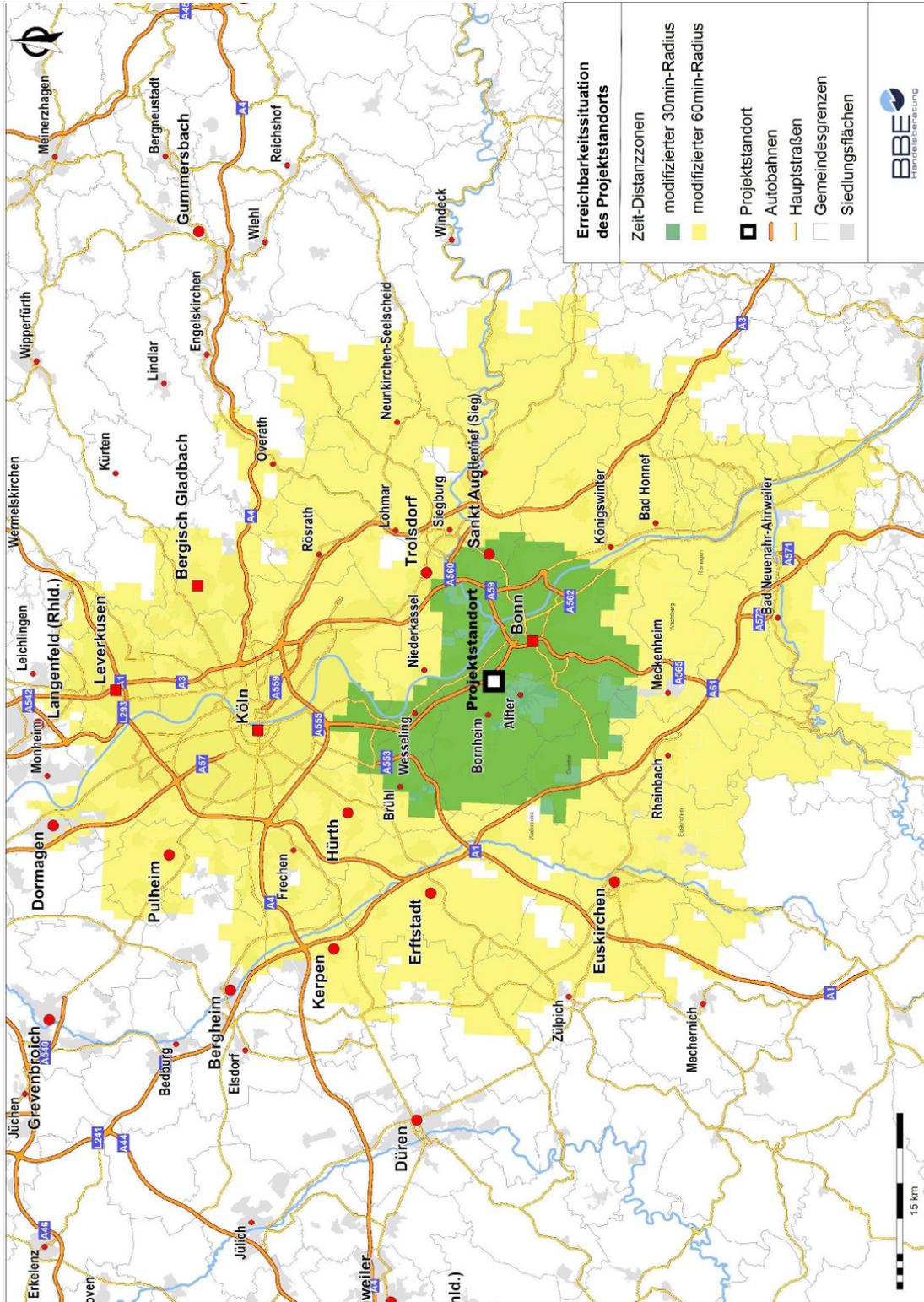
Vor diesem Hintergrund gehen die Gutachter davon aus, dass das Planvorhaben den Großteil seines Umsatzes aus einem Bereich generieren wird, der mit der **30-Minuten-Fahrtzeitzone** um den Planstandort gleichzusetzen ist. **Die Bevölkerungszahl in dieser Zone beträgt rd. 950.000 Einwohner.**

Für weiter entfernt liegende Wohnstandorte stellt das Planvorhaben aufgrund seiner Dimensionierung in Verbindung mit der Lagegunst zur Autobahn A555 noch einen attraktiven Standort dar. Aufgrund der zunehmenden Zahl an Wettbewerbsbetrieben sowie der räumlichen Distanz ist allerdings von einer deutlich geringeren Marktdurchdringung des Planvorhabens in diesem Bereich auszugehen.

Weitere Umsätze sind deshalb auch mit Kunden aus Herkunftsorten möglich, die bis zu 60 Fahrminuten vom Planstandort entfernt wohnen. Das Bevölkerungspotenzial in dieser Distanzzone beläuft sich auf insgesamt rd. 4 Mio. EW.

Abbildung 5 auf der Folgeseite illustriert die Erreichbarkeitssituation des Planstandorts.

Abb. 5: Erreichbarkeitssituation des Planvorhabens



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung (2011)

4.3 Marktkennzahlen des Segments Pferdesportbedarf und Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

Der Pferdesport stellt im deutschen Vergleich eine **Nischensportart** dar. Die Zielgruppe entspricht nur etwa **3,2 % der Gesamtbevölkerung**:

Nach Angaben der Deutschen Reiterlichen Vereinigung e.V. (Fédération Equestre Nationale: „FN“) verfügen die rd. 7.660 Reit- und Fahrvereine in Deutschland über rd. 749.000 Mitglieder.¹⁸

Weiterhin führt die FN aus, dass rund 1,24 Millionen Menschen regelmäßig Pferdesport betreiben, wie eine Untersuchung des Marktforschungsinstitutes Ipsos in den Jahren 2001 und 2002 ergeben hat.¹⁹ Befragt wurden dabei Personen ab 14 Jahre. Rechnet man Jugendliche bis 14 Jahre hinzu, ergibt sich eine Gesamtzahl von 1,6 bis 1,7 Millionen Reitern, Fahrern und Voltigierern in Deutschland, die diese Pferde-Sportarten regelmäßig ausüben.²⁰

Nach Angaben des BAT Freizeit-Forschungsinstitutes sind rund 29 % der Bundesbürger, die zumindest gelegentlich dem Reitsport nachgehen, in Vereinen organisiert.

Somit kann die Gesamtzahl der zumindest gelegentlichen Reiter in Deutschland auf etwa 2,6 Mio. Personen (oder rd. 3,2 % der Bundesbürger²¹ insgesamt) geschätzt werden.

Rund 2,6 Milliarden Euro geben Reiter, Fahrer, Voltigierer und Züchter jährlich für laufende Kosten in Pferdesport und -haltung aus.²² Auf den einzelnen, zumindest gelegentlichen, Reiter entfallen somit im Durchschnitt Pro-Kopf-Ausgaben in Höhe von rd. 1.000 EUR. Dieser Betrag setzt sich in erster Linie aus Ausgaben für die Versorgung, die gesundheitliche Pflege und die Unterkunft der Tiere zusammen. Für die durch das Planvorhaben vorgehaltenen Warengruppen ist von einem Anteil an dem Gesamtbetrag der durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben in Höhe von 15 % bis max. 20 % auszugehen.

Die projektrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben betragen somit rd. 150 bis 200 EUR pro Jahr und Reiter. Auf die Gesamtbevölkerung bezogen, ist somit in den projektrelevanten Sortimenten ein pro-Kopf-Ausgabebetrag von 5 bis 6 EUR pro Jahr zu unterstellen. Somit steht innerhalb der 30-Minuten-Fahrdistanzzone (ca. 950.000 EW) ein **Nachfragevolumen** in Höhe von rd. 5 Mio. EUR bis 6 Mio. EUR und in der 60-Minuten-Fahrdistanzzone (ca. 4,0 Mio. EW) von 20 bis 24 Mio. EUR zur Verfügung.

¹⁸ Quelle: <http://www.pferd-aktuell.de/Wir-ueber-uns/Zahlen-Fakten/-.96/Zahlen-Fakten.htm>, (Stand September 2010)

¹⁹ Vgl. ebd

²⁰ Vgl. ebd

²¹ Die Bevölkerungszahl der Bundesrepublik Deutschland beträgt rd. 81,9 Millionen.

²² Quelle: <http://www.pferd-aktuell.de/Wir-ueber-uns/Zahlen-Fakten/-.96/Zahlen-Fakten.htm>, (Stand September 2010)

4.4 Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung durch das Planvorhaben

Die Einschätzung der erwarteten **Umsätze** des Planvorhabens bildet die Voraussetzung für die Bestimmung der zu erwartenden Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Gutachter gehen davon aus, dass der geplante Krämer Pferdesport-Fachmarkt unter Berücksichtigung der Standortqualität (gute verkehrliche Erreichbarkeit), der Angebotssituation und der relevanten Wettbewerbsstrukturen eine Verkaufsflächenproduktivität (EUR/m² VKF) von insgesamt rd. 1.900 EUR/m² VKF erreicht.

Aus Gutachtersicht ist für das Planvorhaben unter Berücksichtigung der markt- und standortseitigen Rahmenbedingungen von einem **Gesamtumsatz von rd. 2,5 Mio. EUR p. a.** auszugehen.

Abb. 6: Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung des Planvorhabens

	Erwarteter Umsatz		Kaufkraft	Kaufkraftbindung
	in Mio EUR	in %	in Mio EUR	in %
Pferdesport Krämer				
30-min Isochrone	1,2	47%	6,1	19,0%
60-min Isochrone	1,1	46%	25,6	4,5%
Einzugsgebiete gesamt	2,3	93%	31,7	5,3%
diffuse Umsatzzuflüsse	0,2	7%		
Gesamt	2,5	93%		

*Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: BBE Handelsberatung (2011), eigene Berechnungen

Aus dem Bereich der vergleichsweise eng gefassten **30-min Zeitdistanzzone** würde ein Umsatz von rd. 1,2 Mio. EUR im Bereich des Reitsportartikelsortiments generiert. Dies entspricht einer sortimentspezifischen Kaufkraftbindungsquote von rd. 19 %. Bezogen auf den prognostizierten Gesamtumsatz der Filiale entspricht dies einem Umsatzanteil von rd. 47 %. Dies entspricht einer Kaufkraftbindungsquote im Kerneinzugsgebiet von rd. 19 %.

Aus der **60-min Zeitdistanzzone** stammt ein Umsatz in Höhe von rd. 1,1 Mio. EUR (rd. 46 % des Gesamtumsatzes). Dies entspricht einer geringen Kaufkraftbindungsquote im erweiterten Einzugsgebiet von unter 5 %.

Auf **diffuse Umsatzzuflüsse** am Planstandort entfällt ein geringer Anteil von rd. 7 % am zu erwartenden Gesamtumsatz des Planvorhabens.

5 Auswirkungen des Planvorhabens

5.1 Umsatzverlagerungseffekte des Planvorhabens und städtebauliche Auswirkungen

Der Umsatz, der durch die Einzelhandelsplanung am Projektstandort in Bornheim gebunden wird, geht zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren. Denn der verfügbare „Kaufkraftkuchen“ bleibt unverändert, da die Änderungen der Angebotsstruktur keine Modifizierungen der Kaufkraftpotenzialbasis mit sich bringen.

Wie bereits dargelegt worden ist, kann im Zuge der Realisierung von einem Gesamtumsatz in Höhe von bis zu 2,5 Mio. EUR für das gesamte Sortiment ausgegangen werden (Worst-case-Szenario).

Bei der Einschätzung der hieraus zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte sind die Gutachter von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Die Erreichbarkeitssituation des Planvorhabens und seine Sortimentsausrichtung führt in erster Linie zu Wettbewerbsverhältnissen gegenüber den nächstgelegenen Reitsport-Fachmärkten. Hierzu zählen insbesondere das Pferdesporthaus Loesdau in Erfstadt und die systemähnlichen Reitsportfilialen des Betreibers „Equiva“.

Ferner ist von Umverteilungseffekten gegenüber einer Mehrzahl von umliegenden, vergleichsweise großformatigen Reitsportfachgeschäften auszugehen. Hierzu zählen der in Meckenheim-Merl ansässige „Reitsport McArthur“, der in Bornheim-Brenig ansässige „CeVau Pferd & Reiter“ sowie „Reitsport-Dilger“ in Bonn-Beuel.

Diese Betriebe liegen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Sie sind deshalb aus städtebaulicher Sicht und damit vor dem Untersuchungshintergrund des vorliegenden Einzelhandelsgutachtens nicht relevant.

- Zusätzlich stehen auch vergleichsweise kleinere Reitsportfachgeschäfte im Umfeld des Projektstandortes in Wettbewerbsbeziehung zum Planvorhaben. Da es sich hierbei allerdings um überwiegend spezialisierte Fachanbieter handelt (Sattlerei, Futtermittelverkauf, medizinische Abschwitzdecken, Spezialbedarf für Islandpferde, usw.) ist nur von eingeschränkten Wettbewerbsbeziehungen auszugehen. **Diese Betriebe liegen ebenfalls außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.**
- **Alle übrigen Nachbarkommunen innerhalb des Untersuchungsraums (vgl. Kap. 4.1) verfügt generell nicht über Reitsportfachgeschäfte in zentralen Versorgungsbereichen.**

- **Das einzige Fachgeschäft innerhalb des Kerneinzugsgebiets, das innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegt und Reitsportartikel zumindest als Ergänzungssortiment führt, stellt das Fachgeschäft Deckers in der Bonner Innenstadt dar.**

Die vorhabenrelevante Verkaufsfläche liegt dabei allerdings unter 20 m². Hierin wird deutlich, dass dieses Sortimentsvolumen in keinem messbaren Verhältnis zum regionalen Nachfragevolumen steht. Standortbezogene Umsatzumverteilungseffekte zu Lasten des Bonner Hauptzentrums können vor dem Hintergrund der sehr begrenzten Verkaufsflächen nicht standortbezogen bilanziert werden.

- Umsatzumverteilungen gegenüber Standorten räumlich außerhalb der in Abb. 4 dargestellten Wettbewerber sind vor dem Hintergrund der vergleichsweise geringen Marktdurchdringung des Planvorhabens innerhalb des erweiterten Einzugsgebiets (vgl. Kap. 4.4) als gering zu bewerten. Aufgrund der Vielzahl an tangierten Wettbewerbern sind diese zudem nicht standortbezogen bilanzierbar.

Darüber hinaus ist aufgrund der Distanz zum Projektstandort und der Sortimentsgestaltung ohnehin in erster Linie von Umverteilungen gegenüber großformatigen Reitsportfachmärkten auszugehen, die auch im erweiterten Untersuchungsraum ausnahmslos an Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegen.

- Umsatzverlagerungen gegenüber den ansässigen, „klassischen“ Sportartikelanbietern sind aufgrund der fehlenden Sortimentsüberschneidung generell nicht zu erwarten. Darüber hinaus sind entsprechende Artikel auch nicht Teil des Sortiments der vorhandenen Verbundgruppen (Intersport, Sportarena) oder Kaufhaus-Unternehmen (Karstadt) an anderen Standorten. Eine vor diesem Hintergrund ggf. abzuleitende Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten für die ansässigen Unternehmen wäre deshalb ebenfalls nicht abzuleiten.
- Sonstige projektrelevante Einzelhandelsbetriebe in zentralen Versorgungsbereichen in den umliegenden Städten und Gemeinden wären dagegen nur in einem so geringem Maße tangiert, dass diese Umsatzverlagerungseffekte im Rahmen der Prognose nicht standortbezogen bilanziert werden können.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist insbesondere die Frage relevant, in welchem Maße (absolut und prozentual) die geplante Einzelhandelsansiedlung zu Umsatzeinbußen in der Innenstadt und den weiteren Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Bornheim und den umliegenden Städten und Gemeinden führen wird. Hintergrund hierfür ist, dass die absolute und prozentuale Größenordnung der zu erwartenden Umsatzverlagerungen einen Indikator für die städtebauliche Verträglichkeit bzw. Unverträglichkeit eines Vorhabens darstellt.

Dabei werden in der Rechtsprechung gemeinhin Umsatzumlenkungen von 10 % der bestehenden Angebotsstrukturen des innenstadtrelevanten Einzelhandels als kritische Schwelle in Bezug auf städtebauliche Auswirkungen angenommen.²³

Für das Planvorhaben kann zusammenfassend festgestellt werden, dass alle Sportartikelanbieter in zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des Untersuchungsraums durch das Planvorhaben aufgrund der unterschiedlichen Sortimentsausrichtung praktisch nicht tangiert werden.

Selbst der Anbieter Deckers innerhalb des hochfrequenten Hauptzentrums der Bundesstadt Bonn führt Reitsportartikel lediglich als Ergänzungssortiment auf insgesamt geringer Verkaufsfläche. Von einem unmittelbaren Wettbewerbsverhältnis gegenüber dem Planvorhaben ist deshalb auch in diesem Fall nicht auszugehen.

Alle sonstige Einzelhandelsbetriebe in weiteren zentralen Versorgungsbereichen der umliegenden Städte und Gemeinden wären ebenfalls nur in einem so geringem Maße tangiert, dass auch diese Umsatzverlagerungseffekte im Rahmen der Prognose nicht standortbezogen bilanziert werden können.

5.2 Bewertung der Zentrenrelevanz von Pferdesportartikeln

5.2.1 Bewertung der branchenüblichen Haupt- und Randsortimente hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Zentrenrelevanz

Die Sortimentszusammensetzung des Planvorhabens (vgl. Kap. 3.3) zeigt, dass für die Bewertung des Planvorhabens insbesondere die für den Reiter angebotenen Sortimente Bekleidung und Schuhe zu analysieren sind. Nach dem Einzelhandelserlass NRW²⁴ (Anlage 1, Teil A) zählen diese Bereiche innerhalb der „Reitsportartikel“ zu denjenigen Sortimenten, die als zentrenrelevant zu bewerten sind. Hier ist im Rahmen der Untersuchung zu begründen, inwieweit diese Fälle als „aty-

²³ Nach Ansicht des OVG Münster kann für den Fall der Ansiedlung eines Schuhfachmarktes ein Umsatzverlust von 10 % zu Lasten der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe als nicht unwesentlich gewertet werden. (Urteil des OVG Münster vom 05.09.1997 – 7 A 2902/93 –, BauR 1998,). Die gleiche Ansicht vertritt das OVG Koblenz, wonach ebenfalls wesentliche Auswirkungen bei einer Umsatzumverteilung zu Lasten bestehender Einzelhandelsstrukturen von mehr als 10% des innenstadtrelevanten Einzelhandels anzunehmen sind (Beschluss vom 08.01.1999 -8 B 12650/97 -, NVwZ 1999, 435, 438 rechte Spalte, Urteil vom 25.04.2001 – 8 A 11441/00 –, NVwZ-RR 2001, 638, 642 linke Spalte). Siehe hierzu u.a. auch das Urteil des OVG Münster vom 05.09.1997 – 7 A 2902/93 –, BauR 1998, Urteil vom 07.12.2000 – 7 a D 60/99.NE –, Seite 59 des amtlichen Umdrucks.

²⁴ Vollständige Bezeichnung: Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport – II A 3 – 16.21 – des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr – 232 – 58 – 28 –, des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft – VI A 2 – 94.31.20 – und des Ministeriums für Bauen und Wohnen – II A 1 – 901.11 – vom 7.5.1996.

pisch“ anzusehen sind und der Sortimentsbereich Reitsportartikel insgesamt als Grenzfall und somit als nicht-zentrenrelevant zu bewerten ist.

Spätestens seit einer Entscheidung des OVG Münster²⁵ vom 3. Juni 2002 ist klar geworden, dass erst eine „individuelle Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation“ Grundlage für einen evtl. Ausschluss von bestimmten Sortimenten sein kann, nicht aber der pauschale Verweis auf die im Einzelhandelserlass benannten Sortimente.

Im Rahmen dieser gutachterlichen Stellungnahme ist daher zu überprüfen, inwieweit einerseits die konkreten Angebotsstrukturen in Bornheim und den Nachbarkommunen, andererseits die Eigenschaften des Sortimentes „Reitsportartikel“ selbst Argumente für oder gegen eine Einstufung als „zentrenrelevant“ liefern.

In Anlehnung an die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2003) des Statistischen Bundesamtes ist zunächst festzustellen, dass der Sortimentsbereich Reitsportartikel fast ausschließlich dem Wirtschaftszweig 52.49.8 („Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln“) zuzuordnen sind. Nur zu einem geringen Teil können Randsortimente dem Wirtschaftszweig 52.42.2/3 („Einzelhandel mit Herren-/Damenbekleidung und Bekleidungszubehör“) zugeordnet werden.

Bei der Prüfung des vorhabenspezifischen Sortiments auf Zentrenrelevanz wäre ein wichtiges Indiz die **Nachfrage in Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen**. Dies scheint jedoch für keines der angebotenen Sortimente oder Dienstleistungen zuzutreffen.

Ein weiteres Indiz wäre die Eigenschaft, **viele Innenstadtbesucher anzuziehen**, also die entfaltete „Magnetwirkung“. Da es sich aber bei Anbietern von Artikeln reitsportspezifischer Sortimente typischerweise um zielkundenorientierte Spezialgeschäfte handelt, kann eine Wirkung als „Frequenzbringer“ nicht erwartet werden. Dafür spricht auch die nur sehr geringe Größe der potenziellen Zielgruppe von nur etwa 3,2%²⁶ der Gesamtbevölkerung.

Ein **geringer Flächenanspruch** ist ein weiteres wichtiges Indiz für die Zentrenrelevanz. Dies trifft für breite Teile des Sortimentsbereiches Reitsportartikel jedoch nicht zu. Insbesondere die Sortimentsbereiche Stall- und Turnierartikel, Futtermittel, der Longierbedarf sowie die notwendige Außenfläche die das „Probieren am Pferd“ z.B. bei Sätteln ermöglicht, genügen diesem Anspruch nicht. Ausstellungsflächen in adäquater Größe werden nur bei niedriger Ladenmiete betriebswirt-

²⁵ AZ 7a D 92/99.NE

²⁶ Nach Angaben der Deutschen Reiterlichen Vereinigung e.V. (Fédération Equestre Nationale: „FN“) verfügen die rd. 7.660 Reit- und Fahrvereine in Deutschland über rd. 749.000 Mitglieder (Quelle: <http://www.pferd-aktuell.de/Wir-ueber-uns/Zahlen-Fakten/-96/Zahlen-Fakten.htm>, Stand September 2010). Nach Angaben des BAT Freizeit-Forschungsinstitutes sind etwa 29 % der Bundesbürger, die zumindest gelegentlich dem Reitsport nachgehen, in Vereinen organisiert. Somit kann die Gesamtzahl der Reiter in Deutschland auf etwa 2,6 Mio. Personen (oder rd. 3,2 % der Bundesbürger insgesamt) geschätzt werden.

schaftlich kalkulierbar, dies trifft auf Geschäftsräume innerhalb größerer Zentren in der Regel nicht zu.

Ausnahmen können sich für kleinere Standorte in stärker ländlich geprägten Regionen ergeben, in denen das gedämpfte Mietpreisniveau unter Umständen auch Ansiedlungen innerhalb der gewachsenen Hauptgeschäftsbereiche erlaubt.

Ein wichtiger Aspekt für die Einstufung eines Sortimentes als zentrenrelevant ist sicher auch die Möglichkeit, die eingekauften Waren auch **ohne Pkw transportieren** zu können. Dies ist beispielsweise für Bekleidung, Schuhe, Uhren/Schmuck, Bücher eindeutig gegeben. Reissportartikel wie etwa Reitsättel, Stall-, Turnierartikel oder Longierbedarf müssen aufgrund ihrer Größe und Sperrigkeit mit einem Transportmittel befördert werden.

Unter Würdigung dieser möglichen Indizien für die sortimentspezifische Begründung einer Zentrenrelevanz ist festzustellen, dass das Kernsortiment Reissportartikel aufgrund seiner spezifischen Eigenschaften nur in Ausnahmefällen als zentrenrelevant einzustufen ist.

Die üblichen Randsortimente - insbesondere Reissport-Funktionsbekleidung - könnten zum Teil als zentrenrelevant bewertet werden, zumal es grundsätzlich vorstellbar ist, dass sie auch beim Einkaufsbummel in der City erworben und ohne Pkw transportiert werden (z.B. Gerten, Reitkappen, Reiterhosen, o.ä.). In den zentralen Einkaufsbereichen der Städte Bornheim und Bonn sowie weiterer umliegenden Städte wurden allerdings keine Anbieter festgestellt, die auf diesem Wege auch an City-Standorten Umsätze in relevantem Maß generieren (vgl. das folgende Kapitel 5.2.2.). Es ist auch nicht davon auszugehen, dass ein solcher inhaltlich stark eingegrenzter Verkauf ohne das eigentliche Kernsortiment zu erheblichen Marktanteilen führen würde.

5.2.2 Gebietsbezogene Bewertung der Zentrenrelevanz von Reissportartikeln

Die Erhebung und Analyse der Wettbewerbsbetriebe (vgl. Kap. 4.1) hat gezeigt, dass Pferdesportartikel nicht Teil des zentrengebundenen Einzelhandels in **Bornheim** sind. Ein „etabliertes“ Angebot ist nicht vorhanden.

Lediglich über Lebensmitteldiscountmärkte und den Kaffee-Anbieter Tchibo werden einzelne Artikel für den Reiterbedarf im Rahmen des Aktionswaren-Randsortiments bzw. auf Bestellung während des Aktionszeitraums kurzzeitig im Jahresgang geführt. Der Umsatzanteil dieser Aktionsware am Jahres-Gesamtumsatz ist dabei aus Sicht der Gutachter allerdings als äußerst gering einzustufen und kann deshalb vernachlässigt werden.

Auch im Fall der **Bundesstadt Bonn** ist Reissportbedarf kein die Zentren mitprägendes Sortiment. Neben dem oben dargestellten temporären Aktionswarensortiment von Lebensmittelanbietern hält lediglich Sport Deckers im Hauptzentrum Innenstadt der Bundesstadt Bonn entsprechende Artikel

auf kleiner Verkaufsfläche von bis zu rd. 20 m² vor. Dieses Sortiment stellt aus Sicht der Gutachter aufgrund des vergleichsweise geringen Gesamtumfangs sowie der ergänzenden Angebotsfunktion innerhalb der von Deckers angebotenen Waren in der Bundesstadt Bonn ebenfalls kein zentrenprägendes Sortiment dar. Deshalb stellen Reitsportartikel in der Bundesstadt Bonn ebenso keine zentrenrelevante Warengruppe dar.

In den **übrigen zentralen Versorgungsbereichen** des Untersuchungsgebietes sind ebenfalls keine Anbieter aus dem Bereich Pferdesport vorhanden, so dass dieses Sortiment auch in diesen Bereichen als **nicht-zentrenrelevant** einzustufen ist.

5.2.3 Zusammenfassende Bewertung der Zentrenrelevanz des Planvorhabens

Die angebotenen Sortimente Bekleidung und Sportartikel fallen nach der Einstufung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim grundsätzlich unter die Kategorie zentrenrelevant. Dies gilt auch für das Projekt Reitsport Krämer. Auf Grund der nachfolgend aufgeführten Beurteilung sind sie allerdings **als sehr spezielle Form der Hauptsortimente unkritisch in Bezug auf die Zentrenstruktur und somit als atypisch zu betrachten:**

Begründung:

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen Mehrsortimentsanbieter mit dem Charakter eines „Reitsportwarenhouses“ für die Bedarfsdeckung rund um das Pferd und den Reiter.
- Das Planvorhaben verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.300 m², wovon ohnehin nur ein geringer Verkaufsflächenanteil – 320 m² - auf eine mögliche Zentrenrelevanz hin zu prüfen ist.
- Diese Prüfung der Zentrenrelevanz wurde vorgenommen.
- Ausgehend vom faktischen Einzelhandelsbestand in Bornheim und allen weiteren Zentralen Versorgungsbereichen wurde der Einzelhandelsbestand geprüft und es wurde festgestellt, dass die Gruppe der Reitsportartikel (und damit auch Reitsportbekleidung), mit Ausnahme der auf äußerst geringer Verkaufsfläche angebotenen Funktionsunterwäsche und Reitsportliteratur, nirgends relevant ist für die bestehenden Versorgungsbereiche. Entsprechende Sortimente werden in den Betrieben in den Zentralen Versorgungsbereichen nicht geführt.
- Einzige Ausnahme hiervon innerhalb des gesamten Untersuchungsgebietes stellt das Sportfachgeschäft Deckers in der Bundesstadt Bonn dar. Innerhalb dieses Ladenlokals in der Bonner Innenstadt werden Reitsportartikel auf einer äußerst geringen Teilverkaufsfläche von

unter 20m² angeboten. Dieses Angebotssegment stellt allerdings bereits innerhalb von „Deckers“ nur einen ergänzenden Sortimentsbaustein dar. Der anzunehmende Umsatz bildet nur einen äußerst geringen Teil der regional vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft ab.

- Nach der Entwicklung der letzten Jahre ist mit nennenswerten Ansiedlungen innerhalb der Versorgungsbereiche nicht zu rechnen.
- Demzufolge sind Reitsportartikel und Reitsportbekleidung als atypischer Sonderfall innerhalb der Gesamtsortimente Sportartikel und Bekleidung/Wäsche nicht relevant für die Versorgungsbereiche im gesamten Einzugsgebiet. Sie können somit in diesem konkreten Einzelfall den nicht-zentrenrelevanten Produkten gleichgesetzt werden.
- Bei den Sortimenten Reitbekleidung und Reitsport handelt es sich im übrigen um Kernsortimente des geplanten Objekts. Die reinen Randsortimente bestehen allenfalls aus Geschenk-artikel und Fachbüchern und belaufen sich auf lediglich auf rd. 25 (!) m². Sie liegen damit weit unter 10 % der gesamten Verkaufsfläche.
- Darüber hinaus ist der Hauptteil des angebotenen Sortiments (980 m² VKF der 1.300 m² VKF) grundsätzlich nicht zentrenrelevant (Futtermittel, Streu, etc.).

Ergänzende Hinweise:

- Alle Nachbarkommunen des REHK Bonn/Sieg/Ahrweiler, die alle das Vorhaben geprüft haben, erhoben keine Einwände gegen das Projekt, da keine Auswirkungen auf bestehende Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Dies gilt auch für die Bundesstadt Bonn.
- Die Atypik des Pferdesport-Einzelhandels (gesamtes Sortiment der Pferdesportartikel und der Pferdesportbekleidung) wurde in einem vergleichbaren Fall ebenfalls festgestellt: „Reitsport Loesdau“ im Wirtschaftspark Ertstadt wurde mit Beteiligung der Bezirksregierung Köln als atypischer Einzelhandel i.S.V. § 11 Abs. 3 BauNVO innerhalb eines Gewerbegebietes (GE) nach §8 BauNVO genehmigt.

5.3 Prüfung des Vorhabens auf das Vorliegen einer atypischen Fallgestaltung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind

- "... großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, [...] außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere [...] Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden [...]."

Hinsichtlich der Frage, ob die genannten Auswirkungen bei einzelnen Vorhaben zu erwarten sind, enthält die Vorschrift die sog. Vermutungsregel, die solche Auswirkungen für Vorhaben mit einer Geschossfläche ab 1.200 m² unterstellt. Gleichzeitig wird die Möglichkeit eingeräumt, die Vermutungsregel zu widerlegen, wenn für das zu beurteilende Vorhaben eine „**atypische Fallgestaltung**“ festgestellt werden kann, die sowohl auf betrieblichen Besonderheiten als auch auf Besonderheiten, die sich aus der konkreten städtebaulichen Situation ergeben, beruhen kann.

Hierzu gibt der Einzelhandelserlass NRW nachfolgende Verfahrenshinweise:

- "Eine vom Antragsteller nachzuweisende atypische Fallgestaltung, die die rechtliche Vermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO widerlegt, liegt somit nur vor, wenn aufgrund betrieblicher Besonderheiten oder der konkreten städtebaulichen Situation der beabsichtigte Betrieb nicht zu der Art der Betriebe gehört, die von der Vermutung erfasst werden sollten (BVerwG, Urteil v. 3.2.1984 - 4 C 54.80 -, BVerwGE 68, 342, 345f.)."

Betriebliche Besonderheiten, die von der typischen Fallgestaltung abweichen können, sind insbesondere gegeben:

- bei einer Abweichung des Verhältnisses von Geschossfläche zur Verkaufsfläche, d.h. wenn der Anteil der Verkaufsfläche wesentlich unter 2/3 der Geschossfläche liegt,
- wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment (z.B. Gartenbedarf),
- bei Artikeln, die üblicherweise mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z.B. Kfz-Handel mit Werkstatt),
- bei Artikeln, die in einer gewissen Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen (z.B. Baustoffhandel, Büromöbelhandel).

Abweichungen der konkreten **städtebaulichen Situation** von derjenigen, in der § 11 Abs. 3 BauNVO das Entstehen großflächiger Einzelhandelsbetriebe wegen deren Auswirkungen verhindert wissen will, können beispielsweise darin bestehen,

- dass der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereichs des Betriebs zentrale Versorgungsbereiche an anderen Standorten nicht vorgesehen sind oder
- der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll, jedoch nur, wenn ein etwa vorhandenes Zentrenkonzept oder die angestrebte Zentrenstruktur dadurch nicht gestört wird.

Im vorliegenden Fall sind keine städtebaulichen Besonderheiten in obigem Sinne abzuleiten.

Eine umfassende **atypische Fallgestaltung** kann jedoch **im Hinblick auf betriebliche Besonderheiten** für die geplante Verkaufsfläche konstatiert werden. Im Einzelnen stützt sich dies auf folgende Aspekte:

- Das Angebotsspektrum beschränkt sich auf ein schmales, äußerst spezialisiertes Warensortiment.

Wie die detaillierte Analyse des Warenangebots von Krämer Pferdesport zeigt (vgl. Kap. 3.3), könnte ein Teil des Angebots – insbesondere Reitfunktionsbekleidung und Reitschuhe/-stiefel – als Teil des Sortiments „Sportartikel“ grundsätzlich als zentrenrelevant zu werten sein. Diese Produkte stellen allerdings nur einen sehr schmalen Ausschnitt aus dem Gesamtspektrum der Sportbekleidung/-schuhe dar. Zusätzlich werden sie nur von einer vergleichsweise spezialisierten Zielgruppe nachgefragt

In der Summe dieser Aspekte kann aufgrund des schmalen Warensortiments und seiner Atypik im Hinblick auf die fehlende Zentrenrelevanz für das Vorhaben eine atypische Fallgestaltung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO konstatiert werden.

Grundsätzlich können aber auch bei einer atypischen Fallgestaltung, z.B. bei einem Vorhaben mit einem schmalen Warensortiment, Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche möglich sein.

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche können nach den eigenen Prognoseergebnissen jedoch ausgeschlossen werden. Denn aufgrund fehlender Sortimentsüberschneidungen werden die im Zentrum von Bornheim sowie in den zentralen Versorgungsbereichen der umliegenden Städte ansässigen Geschäfte nicht tangiert bzw. die Geschäftsvielfalt nicht eingeschränkt.

5.4 Kompatibilität mit den Vorgaben des regionalen Einzelhandelskonzepts

Das Regionale Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler eröffnet den beteiligten Kommunen die Möglichkeit, aufgrund der ortsspezifischen Gegebenheiten kommunal-spezifische Sortimentslisten zu beschließen.

Werden in einer Kommune – wie im vorliegenden Fall - Einzelhandelsnutzungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche mit Sortimenten, die die Nachbarkommune abweichend zur eigenen Sortimentsliste als zentrenrelevante Warengruppe definiert, geplant, ist eine besondere Abstimmung mit diesen Nachbarn erforderlich. Im Zuge dieser Abstimmung ist eine Reihe von Prüfkriterien zu erfüllen. Vor dem Hintergrund des Planvorhabens ist dabei relevant, dass es

- praktisch keine Umsatzverlagerungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen der Nachbarkommunen mit abweichender Sortimentsliste, im Einzelfall von Sport Deckers im Hauptzentrum der Bundesstadt Bonn höchstensfalls äußerst geringe Umsatzverlagerungen auslösen wird,
- in den Nachbarkommunen zwar eine gewisse Kaufkraftabschöpfung erreichen wird, die Marktzutrittschancen entsprechender Betriebe allerdings insgesamt nicht wesentlich beeinträchtigt werden und insbesondere die Verwirklichung des Zentrenkonzeptes der Nachbarkommune nicht nachteilig beeinflusst wird.

Dies liegt insbesondere darin begründet, dass auch für die Nachbarkommunen für den Bereich der Reitsportartikel aufgrund der Angebotsstrukturen nicht von einer Zentrenrelevanz auszugehen ist.

Teil der zweiten regionalen Prüfung gemäß dem Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist die Ermittlung von Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche. Vor dem Hintergrund des Planvorhabens sind dabei die folgenden Kriterien relevant:

- Die relative Umsatzumverteilungsquote liegt gegenüber den zentrenrelevanten Sortimenten bei deutlich unter 10 %.
- Das Vorhaben befindet sich nicht in Konkurrenz mit Magnetbetrieben innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Entsprechende Betriebe sind dort nicht vorhanden. Aus diesem Grund bestehen auch keine Überschneidungen im Einzugsbereich.
- Die Verkaufsfläche des Vorhabens (rd. 1.300 m²) liegt zwar deutlich über der gesamten branchenspezifischen Verkaufsfläche innerhalb tangierter Zentren (rd. 20 m²) - dies ist allerdings vielmehr als Beleg dafür zu sehen, dass das Segment Reitsportartikel die Funktionalität der Zentren **nicht** bestimmt. Es handelt sich bei Reitsportartikeln **nicht** um „zentrenrelevante Leitbranchen“.

- Dem Bonner Hauptzentrum – dem einzigen zentralen Versorgungsbereich, in dem zumindest ein Anbieter Reitsportartikel im Randsortiment verkauft – ist durch die bereits vorhandenen Reitsport-Händler an nicht-integrierten Standorten im Einzugsbereich des Versorgungsbereichs keine Vorschädigung zu attestieren. Auch durch das Hinzutreten des Planvorhabens wird die Funktionsfähigkeit des Versorgungsbereichs nicht bzw. nicht früher beeinträchtigt werden, als das ohne „Vorschädigung“ der Fall wäre.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Planvorhaben den Zielen des Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler damit in vollem Umfang entspricht.

5.5 Kompatibilität mit den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzepts

Die städtebaulichen Zielvorstellungen und Ansiedlungskriterien für (großflächige) Vorhaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bornheim spiegelt das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept wider.

Den aktuellen und zukünftigen Sortimentsschwerpunkt des Pferdesport-Fachmarktes stellen nicht-zentrenrelevante Sortimente dar. Für die übrigen Sortimente konnte im Rahmen der vorangegangenen Untersuchung ein Atypik im Hinblick auf eine mögliche Zentrenrelevanz nachgewiesen werden.

Dies entspricht auch den Vorgaben des Bornheimer Einzelhandelskonzepts, wonach: „...alle diejenigen Sortimente als **nicht-zentrenrelevant** anzusehen [sind], die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind und für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen.“

Als Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentren- und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird das Sondergebiet Bornheim-Süd (Alexander-Bell-Str.) ausgewiesen. **Der Standort des Planvorhabens ordnet sich in diese Funktion des Ergänzungsstandorts ein.**

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Planvorhaben den Zielen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts damit in vollem Umfang entspricht.

5.6 Prüfung der Tragfähigkeit an Standorten innerhalb des Hauptzentrums Bornheim/ Roisdorf

Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Bornheim setzt sich deren Hauptzentrum aus zwei Abschnitte zusammen: der historisch gewachsenen Ortsmitte Bornheim und dem Rathaus-Umfeld in Roisdorf, das die Funktion eines Ergänzungsstandorts übernimmt und schwerpunktmäßig für die Aufnahme von denjenigen großflächigen zentrenrelevanten Betrieben vorgesehen ist, die in die gewachsene Struktur der Königstraße baulich nicht integriert werden können.

Diese Ausweisung verdeutlicht, dass aufgrund der kleinteiligen Immobilienstruktur für großflächige Vorhaben ohnehin nur das Rathaus-Umfeld in Roisdorf in Frage kommt. Allerdings ist auch in diesem Bereich einerseits **keine entsprechende Freifläche vorhanden bzw.** in absehbarer Zeit aufgrund z.B. mindergenutzter Gewerbeareale **realisierbar**, die die Aufnahme des Planvorhabens unter ökonomisch tragfähigen Bedingungen ermöglichen würde:

- Für das Gesamtvorhaben ist bei einer projektierten Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.300 m² (inkl. Freigelände) von einer notwendigen Grundstücksfläche von rd. 6.000 m² auszugehen. Diese besteht die zu einem wesentlichen Teil aus Vorführ- und Grünflächen, sowie einer umlaufenden Fahrtrasse für Gespanne und großzügigen Parkflächen für diese Zugfahrzeuge und die Pferde-Anhänger. Zusätzlich müssen für das Vorhaben ein Sicherheitszaun und entsprechende Abstandsflächen eingeplant werden.

Hinzu kommt,

- dass das Vorhaben betriebsformenbedingt keine so hohe Flächenleistung erreichen kann, dass ein innerörtlicher Standort mit ausreichender Rentabilität betrieben werden könnte.

Schließlich ist zu beachten,

- dass das Vorhaben einen Standorten mit hoher Verkehrszentralität belegen muss, um sein weiträumiges Einzugsgebiet wettbewerbsfähig erschließen zu können.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass Alternativstandorte für das Vorhaben innerhalb des Hauptzentrums Bornheim/ Roisdorf dauerhaft nicht realisierbar sind.

Ebenso kann festgestellt werden, dass auch in den Nachbarkommunen keine Standorte innerhalb von Hauptzentren bzw. weiteren zentralen Versorgungsbereichen vorhanden sind, die die Ansiedlung eines vergleichbaren Krämer-Pferdesportfachmarktes unter marktüblichen Bedingungen als realistisch erscheinen ließen.

6 Städtebauliche Bewertung des Vorhabens und Fazit

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte Zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt würden. Diese negativen Effekte wären zu unterstellen, wenn im Realisierungsfall Betriebe, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, so stark unter Druck gerieten, dass sie sich von dem betroffenen Standort zurückziehen.

Die Gutachter vertreten die Ansicht, dass durch die geplante Errichtung eines Krämer Pferdesport-Fachmarktes am Standort Alexander-Bell-Straße in Bornheim keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Bornheim und in Nachbarstädten und Nachbargemeinden zu erwarten sind.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Das durch Krämer Pferdesport angebotene Sortiment setzt sich zum überwiegenden Teil aus nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zusammen. Die üblichen Randsortimente - insbesondere Reitsport-Funktionsbekleidung - könnten zum Teil als zentrenrelevant bewertet werden.
- Der Pferdesport stellt im deutschen Vergleich eine Nischensportart dar. Die Zielgruppe entspricht nur etwa 3,2 % der Gesamtbevölkerung.
- Das Sortiment Reitsportartikel ist weder in den gewachsenen Versorgungsbereichen der Stadt Bornheim noch in den Innenstädten und Stadtteilzentren der Nachbarkommunen sowie den Versorgungsschwerpunkten der Nachbargemeinden als funktional prägende Angebotsstruktur vorhanden.

Das Sortiment Reitsportartikel kann deshalb insgesamt als NICHT-ZENTREN-RELEVANT betrachten werden.

- **In der Summe dieser Aspekte kann aufgrund des schmalen Warensortiments und seiner Atypik im Hinblick auf die fehlende Zentrenrelevanz für das Vorhaben eine atypische Fallgestaltung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO konstatiert werden.**
- **Für das Planvorhaben kann zusammenfassend festgestellt werden, dass alle Sportartikelanbieter in zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des Untersuchungsraums durch das Planvorhaben aufgrund der unterschiedlichen Sortimentsausrichtung praktisch nicht tangiert werden.**

Selbst der Anbieter Deckers innerhalb des hochfrequenten Hauptzentrums der Bundesstadt Bonn führt Reitsportartikel lediglich als Ergänzungssortiment auf insgesamt geringer Ver-

kaufsfläche. Von einem unmittelbaren Wettbewerbsverhältnis gegenüber dem Planvorhaben ist deshalb auch in diesem Fall nicht auszugehen.

Sonstige Einzelhandelsbetriebe in weiteren zentralen Versorgungsbereichen der umliegenden Städten und Gemeinden wären ebenfalls nur in einem so geringem Maße tangiert, dass auch diese Umsatzverlagerungseffekte im Rahmen der Prognose nicht standortbezogen bilanziert werden können.

Es wären gegenüber allen diesen Betrieben keine so hohen Umsatzverluste zu erwarten, dass einer der Betriebe in seiner wirtschaftlichen Tragfähigkeit infrage gestellt werden müsste.

- Mögliche negative städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens auf Zentren- bzw. Versorgungsstrukturen in benachbarten Städten und Gemeinden können ebenfalls grundsätzlich ausgeschlossen werden.
- Das Planvorhaben entspricht den Zielen des Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler in vollem Umfang.
- Das Planvorhaben entspricht den Zielen des kommunalen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts der Stadt Bornheim in vollem Umfang.
- Wirtschaftlich tragfähige Alternativstandorte für das Vorhaben sind unter marktüblichen Bedingungen innerhalb des Hauptzentrums Bornheim/ Roisdorf dauerhaft nicht realisierbar.
- Ebenso kann festgestellt werden, dass auch in den Nachbarkommunen keine Standorte innerhalb von Hauptzentren bzw. weiteren zentralen Versorgungsbereichen vorhanden sind, die die Ansiedlung eines vergleichbaren Krämer-Pferdesportfachmarktes unter marktüblichen Bedingungen als realistisch erscheinen ließen.

Köln, im Juli 2011

BBE Handelsberatung GmbH



i.V. Rainer Schmidt-Illguth
(Leitung Niederlassung Köln)



i.V. Franz J.W. Hrabak
(Standortberatung)

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.
