

BBE Handelsberatung GmbH · Goltsteinstraße 87 a · 50968 Köln

Lidl Immobilienbüro West GmbH & Co. KG
Gustav-Heinemann-Ufer 54
50968 Köln

Datum
30. Oktober 2015

Ihr Ansprechpartner
Corinna Küpper

E-Mail
kuepper@bbe.de

Telefon
+49 221 789 41 166

Sekretariat
Helma Dupré

E-Mail
dupre@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87 a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 78941-160
Fax +49 221 78941-169
E-Mail info@bbe.de
Web www.bbe.de

Hauptsitz
Brienner Straße 45
80333 München

Geschäftsführer
Dipl. oec. Alois Müller
BW Joachim Stumpf
Registergericht München
HRB 3136
USt-IdNr. DE129298916

Stadtsparkasse München
BLZ 701 500 00
Konto 909 118 002
IBAN
DE55 7015 0000 0909 1180 02
BIC SSKMDEMM

München
Hamburg
Köln
Leipzig
Erfurt

Ergänzende Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse Ansiedlung eines Drogeriemarktes am Standort Siegburg, Mühlengraben-Quartier vom Februar 2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der im Februar 2014 vorgelegten Auswirkungsanalyse haben wir die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Ansiedlung eines dm Drogeriemarktes mit ca. 720 m² Verkaufsfläche am Standort Mühlengraben-Quartier in Siegburg analysiert und bewertet.

Im Hinblick auf die Wettbewerbssituation für den Drogeriemarkt ist einerseits die zwischenzeitlich erfolgte Realisierung des innerstädtischen Kaiser's Lebensmittel-supermarktes und der Lebensmittelmärkte Edeka und Aldi im Nahversorgungszentrum Brückberg zu berücksichtigen. Da diese Wettbewerbsplanungen bereits zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung bekannt waren, wurden sie bereits als potenzielle Wettbewerber berücksichtigt. Andererseits ist zwischenzeitlich als Nachnutzung des ehemaligen Aldi-Standortes an der Luisenstraße ein Rossmann Drogeriemarkt an einem wohnungsnahen Standort nördlich des Nahversorgungszentrums Brückberg entstanden. Die Filiale verfügt über ca. 750 m² Verkaufsfläche und übernimmt eine Versorgungsbedeutung vor allem für das nördliche Stadtgebiet (Nordstadt/ Brückberg). Am Standort des Nahversorgungszentrums Brückberg wurde der geplante dm Drogeriemarkt mit ca. 750 m² Verkaufsfläche (noch) nicht realisiert.¹

¹ Nach vorliegenden Informationen wird der Betreiber dm an der Luisenstraße keine weitere Filiale errichten, sofern der Standort im Mühlengraben-Quartier realisiert werden kann.

Damit wird der projektierte Drogeriemarkt am Mühlengraben gleichermaßen mit den innerstädtischen Anbietern und dem in Brückberg ansässigen Drogeriemarkt in Wettbewerb treten, da Überschneidungen im Einzugsgebiet bestehen.

Bei einem maximalen Planumsatz von 4,0 Mio. € ergibt sich folgende aktuelle Prognose der Umsatzumverteilung bei Ansiedlung eines dm Drogeriemarktes am Standort Mühlengraben in Siegburg:

Abbildung 1: Umsatzumverteilung des Vorhabens

Umverteilung	Derzeitiger Wettbewerbsumsatz ¹ in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umverteilung in % des derzeitigen Wettbewerbsumsatz ¹
Drogerie-/ Parfümerieanbieter in der Siegburger Innenstadt	11,0	1,4	13
Lebensmittelmärkte in der Siegburger Innenstadt	0,7	(*)	(*)
Lebensmittelmärkte im Nahversorgungszentrum Brückberg	1,1	0,1	9
Drogeriemarkt an sonstigem wohnungsnahen Standort in Siegburg-Brückberg	2,5	0,8	32
Lebensmittelmärkte in den Nahversorgungszentren Stallberg/ Kaldauen	0,9	(*)	(*)
Lebensmittelmärkte an sonstigen wohnungsnahen Standorten in Siegburg	1,2	(*)	(*)
Lebensmittelmärkte im Gewerbegebiet Industriestraße	1,7	0,1	6
Lebensmittelmärkte im Gewerbegebiet Phrix	0,9	(*)	(*)
Sonstige Anbieter in Siegburg (ohne Drogerie-/ Parfümerieanbieter/ Lebensmittelmärkte)	./.	(*)	./.
Stadt Siegburg gesamt	20,0	2,4	12
Sonstige Anbieter in Nachbarkommunen	./.	0,3	./.
Drogerie-/ Parfümeriewaren gesamt	./.	2,7	./.
Sonstige Artikel (Lebensmittel/ Haushaltswaren, Bekleidung sowie Fotozubehör/ Bilderahmen)	./.	1,3	./.
Gesamt	./.	4,0	./.

¹ Umsatz mit Drogerie- und Parfümeriewaren

(*) marginal

Quelle: BBE-Berechnungen (Rundungsdifferenzen möglich)

Die wichtigsten Wettbewerber des projektierten Drogeriemarktes werden Rossmann an der Luisenstraße und die dm Drogeriemarkte in der Innenstadt darstellen. Die Wettbewerbswirkungen gegenüber Lebensmittelmärkten sind angesichts der Drogeriemarktausstattung im Untersuchungsraum als relativ gering zu bewerten

(ca. 0,2 Mio. €). Für den 800 m nördlich gelegenen Rossmann-Standort (Standort außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches Brückberg) sind Umsatzeinbußen von max. 0,8 Mio. € zu prognostizieren (ca. 32 % des Sortimentsumsatzes). Für die dm-Märkte in der Innenstadt ist eine Umsatzumverteilung in Höhe von max. 0,8 Mio. € zu erwarten, so dass sich die Umverteilungseffekte für die Betriebe aus demselben Filialnetz auf ca. 20 % des Umsatzes beziehen werden. Für die sonstigen Innenstadtanbieter werden sich die Umsatzeinbußen auf max. 8 % des Drogerieumsatzes beziehen.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage sind Umsatzumverteilungen auch für die Anbieter im Siegburger Umland zu erwarten, die jedoch mit ca. 0,3 Mio. € relativ gering sind, so dass negative städtebauliche Auswirkungen für die Nachbarkommunen ausgeschlossen werden können.

Die geplanten Randsortimente des Drogeriemarktes (u. a. Haushaltswaren, Baby- und Kinderbekleidung, Fotoartikel) stellen eine Abrundung des ergänzenden Innenstadtangebotes am Standort dar. Aufgrund des geringen Umsatzvolumens je Sortiment sind städtebaulich relevante Auswirkungen auszuschließen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die zu erwartenden Wettbewerbswirkungen auf eine Vielzahl von Betrieben beziehen werden.

Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen sind folgende Aspekte von Bedeutung:

- Der projektierte Drogeriemarkt stellt einen Nahversorgungsbetrieb in einer marktüblichen Größe dar. Neben dem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment der Drogerie- und Parfümeriewaren werden nur in untergeordnetem Umfang sonstige Sortimente (u. a. Haushaltswaren, Bekleidung, Fotoartikel) angeboten.
- Das Vorhaben ist geeignet, das Nahversorgungsangebot für die Bevölkerung im Siegburger Naheinzugsgebiet zu ergänzen, ohne eine darüber hinausreichende Ausstrahlungskraft zu entfalten. Einzig aufgrund der bereits bestehenden Einkaufsbeziehungen können Umsätze mit auswärtigen Kunden generiert werden.
- Die Umsatzumverteilungen in der Stadt Siegburg beziehen sich einerseits auf die innerstädtischen Drogeriemärkte, vor allem auf die dm-Märkte aus demselben Filialnetz, und andererseits auf den im Umfeld des Nahversorgungszentrums Brückberg realisierten Rossmann-Drogeriemarkt. Vor allem die Wettbewerbsauseinandersetzung mit dem ca. 800 m entfernt ansässigen Drogeriemarkt in Brückberg kann zu einer Betriebsgefährdung führen, da die Kaufkraft im Untersuchungsraum nicht zur rentablen Betriebsführung von zwei modernen Drogeriemärkten ausreicht. Dabei handelt es sich jedoch ausschließlich um wettbewerbliche Wirkungen, die Versorgung der Bevölkerung ist auch mit nur einem Drogeriemarkt im nördlichen Stadtgebiet gesichert.
- Für die Siegburger Innenstadt können städtebauliche Auswirkungen - trotz einer Umsatzumverteilung von bis zu 13 % im Drogeriewarensortiment - ausge-

geschlossen werden. Denn der Anbieter Drogerie Müller weist ein warenhaus-ähnliches Sortiment auf, so dass nur rd. die Hälfte des betrieblichen Umsatzes auf das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren entfällt. Damit kann die Wettbewerbsverschärfung abgefedert werden. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass der Betrieb aufgrund von Größe und Standort eine übergemeindliche Ausstrahlungskraft entfalten kann.

Darüber hinaus ist zu erwarten, dass die Betreiberfirma dm auch bei Realisierung einer zusätzlichen Filiale das innerstädtische Angebot aufrecht zu erhält, da das Planvorhaben eine auf die Nahversorgung und den Pkw-Kunden ausgerichtete Ergänzung der in Hauptgeschäftslagen der Fußgängerzone gelegenen Innenstadtfilialen darstellt. Selbst bei Schließung einer der innerstädtischen dm-Filialen können städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden, da ein adäquates innerstädtisches Angebot an Drogeriewaren durch die zweite dm-Filiale und Drogerie Müller weiterhin gewährleistet würde. Auch ist davon auszugehen, dass in beiden heute von dm genutzten Ladenlokalen aufgrund von Größe, Zuschnitt und Lage eine adäquate Nachnutzung realisiert werden kann.

Die Wettbewerbswirkungen auf die Parfümerieangebote der innerstädtischen Fachgeschäfte und des Warenhauses Galeria Kaufhof sind nur von untergeordneter Größe, so dass allenfalls geringe Umsatzeinbußen zu erwarten sind. Auch für die sonstigen Sortimente (u. a. Haushaltswaren, Bekleidung, Fotoartikel) sind angesichts der zu erwartenden Planumsätze keine Strukturgefährdungen für die Siegburger Innenstadt zu prognostizieren.

- Die Angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen in der Stadt Siegburg lassen allerdings nicht erwarten, dass zwei weitere Drogeriemärkte an den Standorten Nahversorgungszentrum Brückberg und Mühlengraben-Quartier realisiert werden. Die Entwicklungsstandorte sind nur rd. 800 m voneinander entfernt und würden weitgehend dasselbe Naheinzugsgebiet bedienen. Im Falle einer Realisierung beider Vorhaben würden sich erhebliche gegenseitige Wettbewerbswirkungen entfalten und auch der Konkurrenzdruck auf die in der Hauptgeschäftslage ansässigen Anbieter so hoch werden, dass eine Angebotsabschmelzung im Bereich Drogeriewaren wahrscheinlich wäre.
- Die weiteren Betriebe der Nahversorgung in der Stadt Siegburg werden nur von geringen Umsatzeinbußen betroffen (v. a. Drogerieabteilungen der Lebensmittelmärkte). Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass mit dem Drogeriemarktangebot an der Luisenstraße bereits ein vergleichbares Angebot im erweiterten Standortumfeld vorhanden ist. Damit übernehmen die Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum nur noch eine ergänzende Versorgungsbedeutung bei Drogeriewaren, so dass auch die Wettbewerbswirkungen gering ausfallen werden und eine Betriebsschließung von einzelnen Lebensmittelmärkten angesichts der absoluten Höhe der Umverteilungen auszuschließen ist. Dies gilt auch für den nächstgelegenen, im Gewerbegebiet Industriestraße ansässigen Hit-Markt.

- In der übergemeindlichen Betrachtung werden sich die Wettbewerbswirkungen auf eine Vielzahl von Betrieben bzw. Standorten in den benachbarten Städten und Gemeinden beziehen. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungsstandorte in den Nachbarkommunen können angesichts der relativ geringen Umsatzbedeutung des Planvorhabens ausgeschlossen werden.

Im Fazit ist somit Folgendes festzuhalten:

Der geplante Drogeriemarkt wird keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Siegburger Innenstadt entfalten.

Die zumindest zu einem früheren Zeitpunkt angefragte Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Nahversorgungszentrum Brückberg wird aber voraussichtlich nicht mehr umzusetzen sein, sollte zusätzlich zu der in Brückberg bereits ansässigen Rossmann-Filiale auch noch ein dm-Drogeriemarkt im Mühlengraben-Quartier realisiert werden.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten erscheint die Entwicklung am Ergänzungsstandort Mühlengraben-Quartier in zentraler Lage der Stadt Siegburg gerechtfertigt, da die Innenstadt aktuell über keine geeigneten Entwicklungsflächen für einen größeren Drogeriemarkt mit Nahversorgungsbezug verfügt. Damit ist die Ansiedlung mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts vereinbar.

Auch die Ziele und Grundsätze des LEP – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel – werden durch das Vorhaben eingehalten. Das Projektareal liegt innerhalb des im rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/ Rhein-Sieg-Kreis dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ (ASB). Der geplante Drogeriemarkt weist ein überwiegend nahversorgungsrelevantes Sortiment auf. Mit der Realisierung der projektierten Einzelhandelsnutzungen am innerstädtischen Ergänzungsstandort Mühlengraben-Quartier entwickelt sich der Standort faktisch zum Teil des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt, so dass mit der Zuordnung zum Hauptzentrum dem landesplanerischen Integrationsgebot entsprochen wird. Städtebaulich relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung können ausgeschlossen werden.

Mit freundlichen Grüßen

BBE Handelsberatung GmbH



i.V. Corinna Küpper
Projektleitung Köln



i.V. Rainer Schmidt-Illguth
Niederlassungsleitung Köln