

VERTRÄGLICHKEITSANALYSE

zur Errichtung eines REWE Nahversorgungsstandortes in Siegburg-Stallberg

erstellt im Auftrag der

Sanktjohanser & Höhne GbR, Wissen

Auftr.-Nr. 2009 - 16097

durch die

BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG

Jens Block

Rainer Schmidt-Illguth (Projektleitung)

Köln, im Januar 2010

Geschäftsführer: Thomas Grunewald
Aufsichtsratsvorsitzender: Josef Sanktjohanser, Präsident des HDE e.V.
Sitz der Gesellschaft: Köln/Registergericht Köln: HRA 25675
Komplementär: BBE Verwaltungs GmbH
Geschäftsführer: Thomas Grunewald
Sitz der Gesellschaft: Köln/Registergericht Köln: HRB 62231

BBE RETAIL EXPERTS
Unternehmensberatung
GmbH & Co. KG
Agrippinawerft 30/D-50678 Köln
Telefon +49(0)221 93655-123
Telefax +49(0)221 93655-124
info@bbe-retail-experts.de
www.bbe-retail-experts.de

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Ausgangslage, Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise	2
1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung	2
1.2 Methodische Vorgehensweise	3
2 Standortseitige Aspekte und Objektmerkmale	4
2.1 Makrostandort	4
2.2 Mikrostandort	6
2.3 Beschreibung des Planvorhabens	7
3 Angebots- und Wettbewerbssituation	8
4 Wirkungsanalyse und städtebauliche Beurteilung	10
4.1 Einzugsgebiet des REWE-XL Marktes und erwartete Kundenstruktur	10
4.2 Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung des Planvorhabens	12
4.3 Umsatzverlagerungseffekte	14
4.4 Potenzielle raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen der Planung	17
5 Fazit	20

1 Ausgangslage, Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Sanktjohanser & Höhne GbR, Wissen beabsichtigt, auf dem zur Zeit brachliegenden Areal der früheren chemischen Fabrik Kepec einen REWE Nahversorgungsstandort zu errichten. Im Detail sehen die Planungen einen REWE-XL Supermarkt (rd. 1.800 qm VKF), einen Getränkemarkt (rd. 500 qm VKF) sowie einen Backshop mit Bistro vor. Insgesamt ist eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.500 qm projektiert.

Das Planvorhaben geht u.a. auf Empfehlung eines gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes zurück, das die **BBE** RETAIL EXPERTS der Stadt Siegburg im Herbst 2009 vorgelegt hat. Demnach befindet sich der Planstandort innerhalb des vorgeschlagenen Nahversorgungszentrums Siegburg-Stallberg.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Siegburg, das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 11 Abs. 3 BauNVO einzuleiten. Um den Anforderungen dieses Genehmigungsverfahrens gerecht zu werden, sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet des neuen Angebotsstandortes zu untersuchen.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Grundlage der Analyse bilden Recherchen der Gutachter in der Stadt Siegburg. Die Ergebnisse der Untersuchung basieren insbesondere auf folgenden Datengrundlagen:

- Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der Makro- und Mikrostandort-Situation
- Aktualisierung der im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes erhobenen relevanten Anbietern von Nahrungs- und Genussmitteln. Hierzu gehören insbesondere Lebensmittel-Discounter, Super- und Verbrauchermärkte sowie SB-Warenhäuser im direkten und erweiterten Standortumfeld bzw. den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen
- Nutzung von aktuellen Datenmaterialien der **BBE**-Marktforschung (z.B. Kaufkraftkennziffern auf Stadt- und Kreisebene und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben)
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten (z.B. Einwohnerzahlen), aktuelle Veröffentlichungen von M & M / Trade Dimensions und des Eurohandelsinstitutes, insbesondere EHI: Handel Aktuell 2008/2009
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Siegburg
- Recherchen zu relevanten Einzelhandelsplanungen im Standortumfeld
- Erfahrungswerte der **BBE RETAIL EXPERTS** Unternehmensberatung GmbH & Co. KG aus einer Vielzahl ähnlich gelagerter Untersuchungen

Der 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 Standort- und Immobiliensituation
- Darstellung und Bewertung der Angebotssituation unter quantitativen und qualitativen Aspekten
- Ermittlung des Einzugsgebietes der Planmaßnahme und Berechnung des vorhandenen Nachfragevolumens

Im **zweiten Arbeitsschritt** wird unter Berücksichtigung der zu erwartenden Umsatzleistung und der daraus resultierenden Umsatzverlagerungen durch die Einzelhandelsplanung eine gutachterliche Bewertung des Vorhabens in Bezug auf seine städtebauliche Verträglichkeit vorgenommen.

2 Standortseitige Aspekte und Objektmerkmale

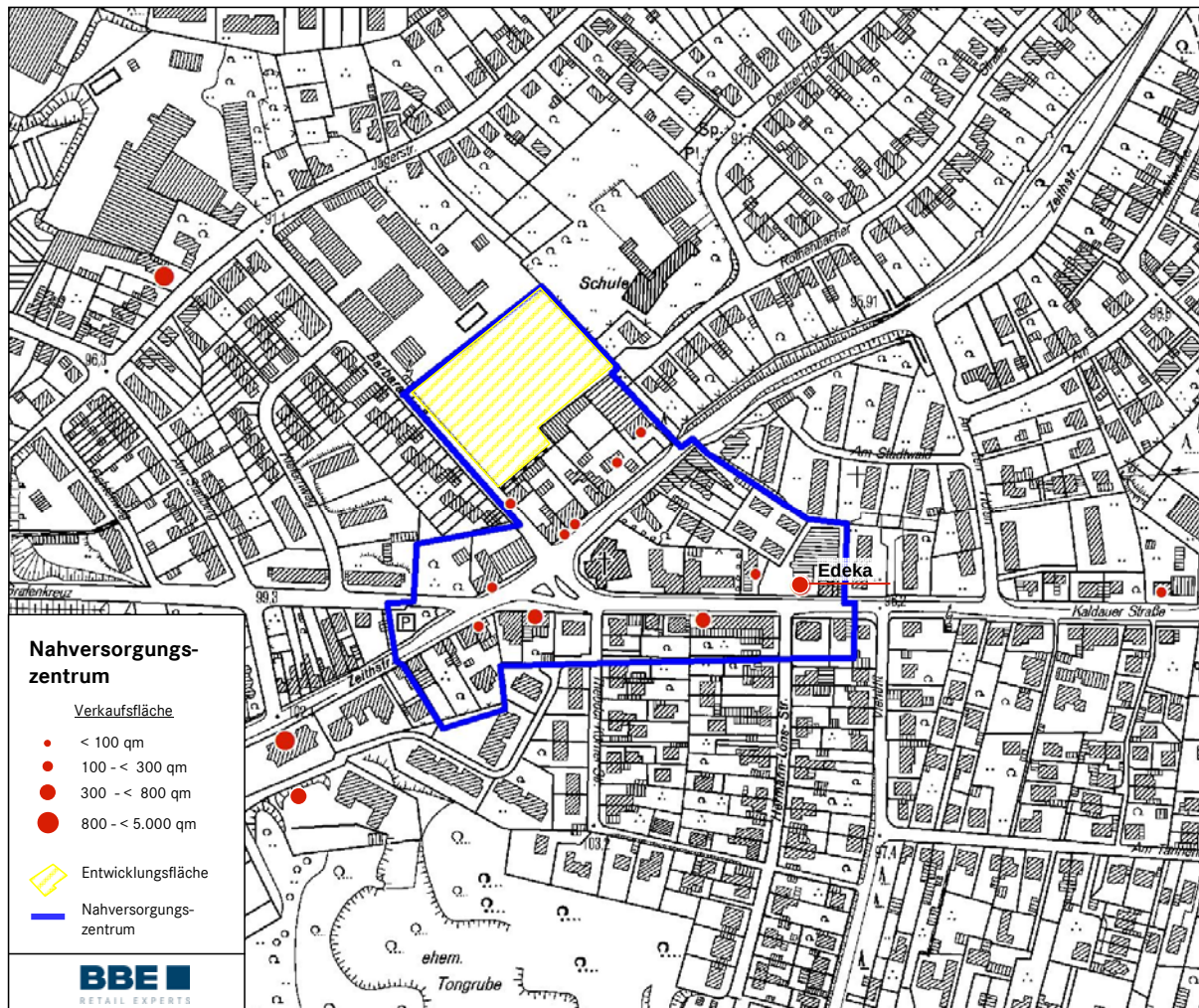
Bei der Bewertung des Planvorhabens sind neben der Untersuchung der Makro- und Mikrostandortsituation insbesondere die Objektmerkmale des geplanten Rewe-XL Marktes zu berücksichtigen.

2.1 Makrostandort

Lage im Raum:	der Stadtteil Stallberg liegt nordöstlich der Stadtmitte an der Grenze zur Stadt Lohmar.
Einwohnerzahlen:	Siegburg rd. 42.720 Einwohner (EW) ¹ , davon rd. 3.800 EW im Stadtteil Stallberg.
Zentralörtliche Funktion:	Mittelzentrum gemäß Landesentwicklungsplan NRW
Zentrenstruktur:	Lage in der Ballungsrandzone der Oberzentren Köln und Bonn
Verkehrsanbindungen:	Einbindung der Stadt Siegburg in das überregionale Fernstraßennetz durch die A 560 und die A 3. Die Bundesstraßen 484, 56 und 8 übernehmen wichtige innerstädtische Erschließungsfunktionen. Anbindung an das überregionale Schienennetz durch den ICE-Bahnhof Siegburg/Bonn. Einbindung in den regionalen Schienenverkehr durch RE 9, Stadtbahnlinie 66 und S 12.

¹ Quelle: Einwohnerstatistik der Kreisstadt Siegburg, Stand: 1.10.2009

Abb. 1: Lage des Planstandortes innerhalb des Nahversorgungszentrums Stallberg



Quelle: eigene Darstellung

2.2 Mikrostandort

Lage des Planvorhabens innerhalb des Stadtgebiets:	Der Planstandort liegt an der Barbarastraße am nordwestlichen Rand des Nahversorgungszentrums Stallberg.
Stadtteilstruktur:	Einfamilienhäuser, überwiegend hochwertige Wohnbebauung
Verkehrerschließung:	Der Standort ist innerhalb des Stadtteils Stallberg fußläufig und per Pkw gut zu erreichen; über die Barbarastraße ist der Projektstandort an die innerstädtische Erschließungsstraßen Zeithstraße und Kaldauer Straße angebunden.
Nutzungen im Umfeld:	Im direkten Umfeld finden sich Wohn- und Gewerbenutzungen; auf dem übrigen Kepec-Gelände sollen weitere Wohnnutzungen entstehen. Innerhalb des Nahversorgungszentrums befindet sich ein EDEKA Supermarkt mit rd. 600 qm VKF. Darüber hinaus finden sich innerhalb des Nahversorgungszentrums mehrere kleinere Einzelhandelsnutzungen (darunter Drogeriemarkt, drei Bäckereien, Metzgerei, Apotheke).
Bevölkerungspotenzial:	Der Verflechtungsbereich des Nahversorgungszentrums Stallberg umfasst den Stadtteil Stallberg sowie die östlich der Autobahn gelegenen Wohngebiete des Stadtteils Wolsdorf. Das Bevölkerungspotenzial beträgt dort rd. 4.000 Einwohner.

2.3 Beschreibung des Planvorhabens

Auf einer Teilfläche des ehemaligen Areales der chemischen Fabrik Kepec soll ein REWE-XL Markt mit rd. 1.800 qm VKF errichtet werden. Darüber hinaus ist ein Getränkemarkt mit rd. 500 qm VKF und ein Backshop/ Bistro geplant. Insgesamt weist das Planvorhaben eine Verkaufsfläche von rd. 2.500 qm auf.

Auf dem Gelände sollen rd. 150 ebenerdige Parkplätze errichtet werden. Die Zufahrt zum Areal soll nach dem derzeitigen Planungsstand über die Barbarastraße erfolgen. Darüber hinaus soll mit einer Fußwegeverbindung über die Zeithstraße die fußläufige Anbindung an die bestehenden Geschäftsstrukturen im Nahversorgungszentrum Stallberg sichergestellt werden.

Auf dem übrigen Gelände der ehemaligen Fa. Kepec sollen rd. 18 Baugrundstücke mit einer Größe zwischen 400 und 600 qm für eine Einfamilienhausbebauung erschlossen werden.

Ferner ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes vorgesehen, der eine Fußwegeanbindung zum benachbarten Schulgelände erhalten soll.

Abb. 2: Planskizze des Vorhabens



Quelle: Stadt Siegburg

3 Angebots- und Wettbewerbssituation

Um Aussagen über die wettbewerbsbezogenen Rahmenbedingungen sowie mögliche, durch das Planvorhaben ggf. hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen treffen zu können, wurden alle projektrelevanten Betriebe erhoben. Diese Erhebungen wurden im Rahmen der Arbeiten zum kommunalen Einzelhandelskonzept durchgeführt und im Zuge der Erstellung dieser Verträglichkeitsanalyse aktualisiert.

Wichtigster Träger der Nahversorgungsfunktionen im Stadtteil Stallberg ist der innerhalb des Nahversorgungszentrums gelegene EDEKA Supermarkt mit rd. 640 qm VKF. Nach vorliegenden Informationen wird der Betreiber des Marktes die Filiale mit Realisierung des Planvorhabens schließen. Somit gehen die Gutachter bei den folgenden Berechnungen davon aus, dass der heutige EDEKA-Standort im Realisierungsfall als Wettbewerber wegfällt.

Darüber hinaus finden sich ergänzend zu diesem Angebot einige Betriebe des Ladenhandwerks.

Im übrigen Stadtgebiet von Siegburg finden sich weitere Standorte im Bereich des Lebensmittelhandels. Dies sind differenziert nach Standortbereichen insbesondere:

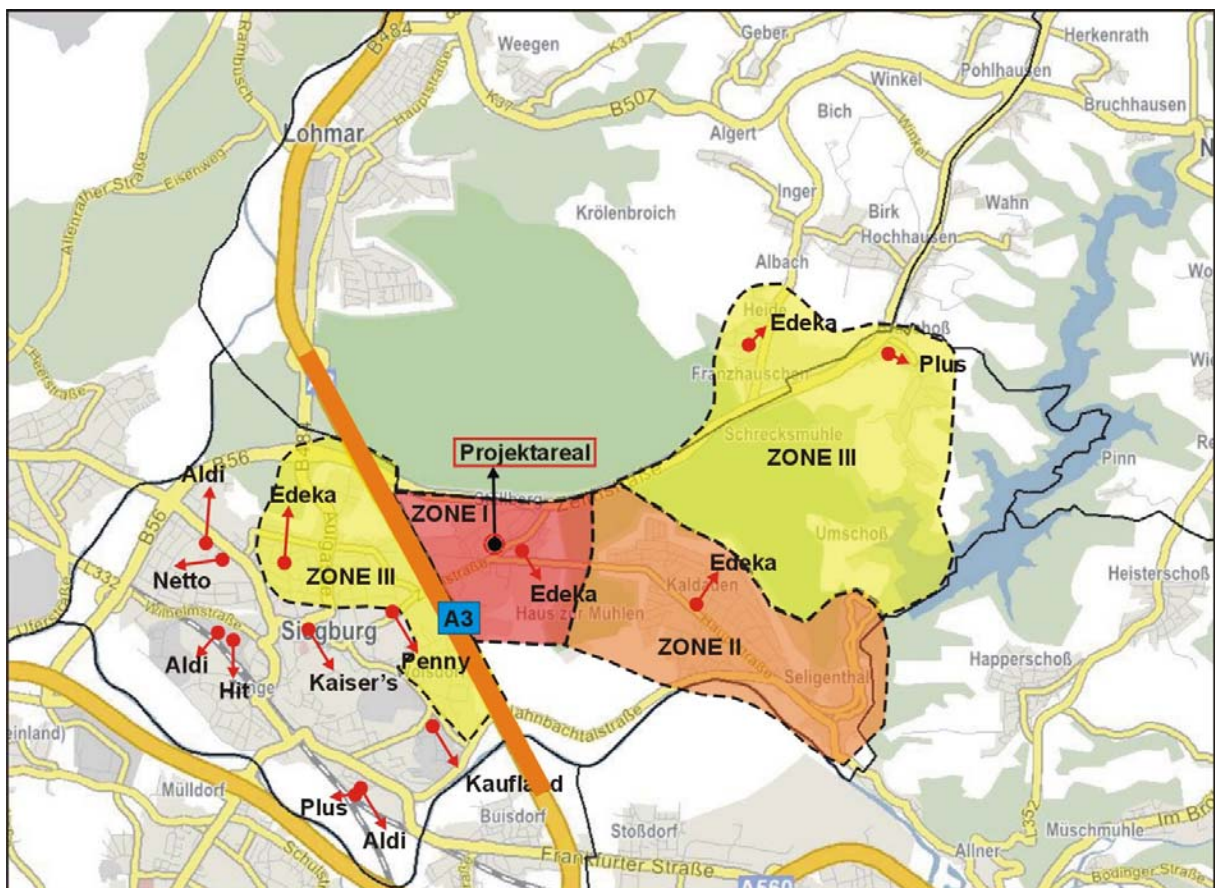
- NETTO, rd. 700 qm VKF (Braschoß)
- E-aktiv, rd. 880 qm VKF (Kaldauen)
- KAUF LAND, rd. 5.900 qm VKF (Gewerbegebiet Phrix)
- NETTO, rd. 700 qm VKF (Deichhaus)
- ALDI, rd. 750 qm VKF (Deichhaus)
- TRINKGUT, rd. 840 qm VKF (Deichhaus)
- HIT, rd. 2.550 qm VKF (Gewerbegebiet Industriestraße)
- ALDI, rd. 800 qm VKF (Gewerbegebiet Industriestraße)
- ALDI, rd. 800 qm VKF (Brückberg)
- NETTO, rd. 800 qm VKF (Brückberg)
- E-aktiv, rd. 470 qm VKF (Zentrum)
- PENNY, rd. 700 qm VKF (Siegburg, Zeithstraße)
- KAISER'S, rd. 380 qm VKF (Zentrum)

Hinsichtlich der Größenstruktur der Betriebe ist festzustellen, dass lediglich drei Betriebe eine Gesamtverkaufsfläche von mehr als 800 qm aufweisen und somit die Grenze zur Großflächigkeit überschreiten.

Das Angebot im Bereich der Getränkemarkte wird im Wesentlichen durch die Lebensmittelbetriebe abgedeckt. Im Stadtteil Deichhaus findet sich mit dem Anbieter TRINKGUT der einzige großflächige Getränkemarkt im Stadtgebiet. Darüber hinaus verfügen die Filialen von KAUF LAND und HIT über separate Getränkeabteilungen mit einer Verkaufsfläche von jeweils rd. 380 qm. Weiterhin finden sich einige kleinere Getränkemarkte im Stadtgebiet, die eine Verkaufsfläche von unter 200 qm aufweisen.

Die Betriebe innerhalb des Stadtgebietes generieren den Berechnungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes zufolge einen Jahresumsatz von rd. 104 Mio. EUR.

Abb. 3: Einzugsgebiet und ausgewählte Wettbewerbsstandorte



Quelle: **BBE RETAIL EXPERTS** (2009), eigene Darstellung.

4 Auswirkungsanalyse und städtebauliche Beurteilung

4.1 Einzugsgebiet des REWE-XL Marktes und erwartete Kundenstruktur

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

- Die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- 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,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung und
- die zentralörtliche Funktion des Stadtbezirks bzw. Ortsteils.

Bezogen auf den Projektstandort sind die Erreichbarkeitsbeziehungen, die Barrierewirkung von Verkehrswegen, die Siedlungsstruktur und nicht zuletzt die Angebotsstruktur im Bereich des Lebensmittelvollsortiments in der Stadt Siegburg entscheidend für die Abgrenzung des Einzugsgebietes.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass das **Kerneinzugsgebiet (Zone I)** der geplanten REWE-XL Filiale im Wesentlichen die Wohngebiete im Bereich des Stadtteils Stallberg umfasst. Innerhalb dieses Bereiches leben rd. 3.800 Einwohner.

Weiterhin sind zum **Einzugsgebiet (Zone II)** die Wohngebiete von Kaldauen und Seligenthal hinzuzurechnen. Das Bevölkerungspotenzial innerhalb dieser zweiten Zone des Einzugsgebietes beträgt rd. 8.300 Einwohner.

Darüber hinaus sind in einer weiteren Zone des Einzugsgebietes (Zone III) die Siegburger Ortsteile westlich der Autobahn A3 (Wolsdorf, Nordstadt), am östlichen Rand des Stadtgebietes (Schneffelrath, Braschoß und Schreck) sowie der Ortsteil Heide der Nachbarstadt Lohmar mit hinzuzurechnen. Hier leben rd. 14.900 Einwohner. Aufgrund der wachsenden Entfernung zum Projektareal, der Barrierewirkung der Bundesautobahn und der Wettbewerbsdichte im westlichen Stadtgebiet (KAUFLAND, HIT) ist in dieser Zone allerdings schon mit deutlich abgeschwächten Einkaufsverflechtungen zu rechnen.

Insgesamt ergibt sich im Einzugsgebiet somit ein Bevölkerungspotenzial von rd. 27.000 Einwohnern.

Der REWE-Markt würde seinen Umsatz im Wesentlichen aus dem skizzierten Einzugsgebiet generieren. Zusätzlich könnte am Standort aber auch von geringen **diffusen Umsatzzuflüssen** ausgegangen werden. Dies wird durch den Sachverhalt begründet, dass die umliegenden Straßen über jeweils hohe Verkehrsfrequenzen verfügen und der Standort von diesen Straßen sehr gut erreicht werden kann.

Nach den Zahlen der **BBE**-Marktforschung steht in diesem perspektivischen Einzugsgebiet in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ein **Nachfragevolumen in Höhe von rd. 63,1 Mio. EUR** im Jahr zur Verfügung.

Dieses Volumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet (rd. 27.000 Einwohner) mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag. Die Pro-Kopf-Ausgaben betragen im Untersuchungsgebiet in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten für das Jahr 2009 insgesamt rd. 2.341 EUR.

4.2 Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung des Planvorhabens

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

Den Berechnungen zufolge gehen die Gutachter davon aus, dass das Planvorhaben einen maximalen Umsatz von rd. 9,5 Mio. generieren würde. Hiervon entfielen rd. 7,7 Mio. EUR auf die Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Der Getränkemarkt würde zusätzlich rd. 0,9 Mio. EUR umsetzen. Weitere rd. 0,2 Mio. EUR entfielen auf den Backshop. Non-Food-Sortimente würden den Berechnungen nach eine Umsatzleistung von rd. 0,6 Mio. EUR erreichen.

Diesen Berechnungen liegt die Annahme zugrunde, dass der bestehende EDEKA-Markt in Stallberg mit Eröffnung des REWE-Marktes schließt und das Planvorhaben somit der einzige Lebensmittelvollsortimenter in Stallberg wäre.

Gemessen am vorhandenen Kaufkraftpotenzial im gesamten Einzugsgebiet im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente entspricht dies einer deutlichen Erhöhung der Kaufkraftbindung. In der folgenden Tabelle sind die prognostizierten Leistungskennziffern zusammengefasst:

Tabelle 1: Erwartete Umsätze und Kaufkraftbindung

	Erwarteter Umsatz		Kaufkraft	Kaufkraftbindung
	[Mio. EUR]	[%]	[Mio. EUR]	[%]
Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren				
Zone I	4,6	48%	8,9	51%
Zone II	2,1	22%	19,3	11%
Zone III	1,5	16%	34,9	4%
Non-Food / sonstiges Sortiment	0,6	6%		
Einzugsgebiet gesamt	8,8	92%	63,1	14%
diffuse Zuflüsse	0,8	8%		
Gesamt	9,5	100%		

Quelle: **BBE RETAIL EXPERTS** (2009), eigene Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich.

Aus dem eng gefassten Nahbereich der Zone I würde in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatz von rd. 4,6 Mio. EUR generiert. Dies entspräche einer sortimentspezifischen Kaufkraftbindungsquote von 51 % im unmittelbaren Umfeld des Objektstandortes. Gemessen am prognostizierten Gesamtumsatz des Marktes entspräche dies einem Umsatzanteil von knapp 48 %.

Rd. 22 % des Gesamtumsatzes würde in diesen Sortimentsbereichen (2,1 Mio. EUR) mit Kunden aus dem Einzugsgebiet der Zone II und weitere 16 % (rd. 1,5 Mio. EUR) aus der Zone III getätigt. Im erweiterten Einzugsgebiet läge die sortimentsspezifische Kaufkraftbindungsquote allerdings nur bei rd. 11 % in der Zone II und bei nur rd. 4 % in der Zone III.

Die Kaufkraftbindung des Planvorhabens im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente für das gesamte Einzugsgebiet würde somit rd. 14 % betragen.

Insgesamt 0,6 Mio. EUR Umsatz würde die REWE-Filiale im Bereich von **Non-Food**-Sortimenten erwirtschaften. Aufgrund der Heterogenität des Sortiments und der saisonbedingt wechselnden Angebote kann für diese Warengruppen keine Gegenüberstellung von Umsatzleistung und Kaufkraftpotenzial vorgenommen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass rd. 92 % oder rd. 8,8 Mio. EUR des Umsatzes durch Kunden aus dem Einzugsgebiet generiert würde. Von diesen 8,8 Mio. EUR würden mit rd. 4,6 Mio. EUR knapp die Hälfte mit Kunden aus dem zugewiesenen Versorgungsgebiet des Nahversorgungszentrums Stallberg erwirtschaftet. Rund 0,8 Mio. EUR oder rd. 8 % der prognostizierten Umsatzleistung würde aus **diffusen Zuflüssen** entstammen.

4.3 Umsatzverlagerungseffekte

Im Folgenden werden die durch die Planmaßnahme induzierten Umverteilungseffekte mit Hilfe einer Modellrechnung ermittelt und erläutert:

Anzunehmen ist dabei, dass Umsatz, der im Realisierungsfall am Planstandort zusätzlich gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Denn die Realisierung des Planvorhabens vergrößert nicht den verfügbaren „Kaufkraftkuchen“, sondern sorgt lediglich für eine räumliche Umverteilung des Umsatzes.

Insgesamt wird für das Planvorhaben nach Realisierung in einer Maximalvariante ein Umsatz von rd. 9,5 Mio. EUR prognostiziert, der durch Umsatzverlagerungen gegenüber anderen Standorten erzielt würde.

Hiervon entfallen auf die Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren rd. 8,9 Mio. EUR. In den folgenden Modellrechnungen wurde die Annahme getroffen, dass der bestehende EDEKA-Markt seinen Standort schließt und der so „frei werdende“ Umsatz zu rd. 95 % an den neuen REWE-Standort fließt. Somit werden nach den Berechnungen der Gutachter im Bereich der Kernsortimente zusätzlich zum Umsatz des ehemaligen EDEKA-Marktes weitere rd. 6,1 Mio. EUR zu Lasten anderer Standorte umverteilt. Dieser Wert von rd. 6,1 Mio. EUR stellt somit die Grundlage für die weiteren Analysen dar.

Der Backshop erreicht nach den Berechnungen einen Umsatz in Höhe von rd. 0,2 Mio. EUR. Da die Umsatzleistung des Backshops gering ausfällt und diese gegenüber einer Vielzahl von Angebotsstandorten umverteilt wird, können die Umverteilungseffekte in diesem Fall nicht einzelbetrieblich quantifiziert werden. Es ist allerdings davon auszugehen, dass ein Teil dieses Umsatzes zu Lasten der Lebensmittelmärkte im Einzugsgebiet umverteilt würde. Durch den geplanten Backshop entstünde eine attraktive Alternative zu den in den Super- und Discountmärkten angebotenen, abgepackten Brot- und Backwaren. Ebenfalls von geringen Umsatzumverteilungseffekten wären die im Einzugsgebiet des Planvorhabens ansässigen Bäckereien betroffen.

Die Umsätze, die durch das Non-Food-Sortiment generiert werden, erreichen eine Größenordnung von rd. 0,6 Mio. EUR und werden in erster Linie in den Warengruppen Papier/Bücher/Schreibwaren sowie Haushaltswaren generiert. Als Wettbewerber sind hier insbesondere systemgleiche Anbieter (Lebensmittelmärkte) und andere Filialkonzepte wie z.B. Kodi zu nennen. Spezialisierte Facheinzelhändler wären hier nur marginal von Wettbewerbseffekten betroffen.

Mögliche Umsatzverlagerungseffekte beziehen sich in diesen Sortimentsbereichen somit auf eine so hohe Zahl von Wettbewerbern, dass sich die Umsatzverluste auf einzelbetrieblichem Niveau nicht quantifizieren lassen.

Der für das **Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren** am Standort Stallberg prognostizierte Mehrumsatz in Höhe von max. rd. 6,1 Mio. EUR würde zu rd. 90 % zu Lasten von Standorten außerhalb des Einzugsgebietes generiert.

Von Umsatzeinbußen wären dabei insbesondere Anbieter an Solitärstandorten, in begrenztem Maße aber auch Betriebe innerhalb der Innenstadt von Siegburg betroffen.

Von den Solitärstandorten wären die großflächigen Anbieter HIT und KAUFLAND am stärksten von Wettbewerbswirkungen berührt. Mit dem Markteintritt des REWE-XL in Stallberg würden diese beiden Anbieter einen leistungsstarken und modernen Konkurrenten erhalten, so dass diese beiden Wettbewerber in den relevanten Kernsortimenten Umsatz (incl. ihrer Getränkeabteilungen) zwischen 7 % und 9 % hinzunehmen hätten. Dies würde Umsatzeinbußen von rd. 3,2 Mio. EUR entsprechen. Sonstige Anbieter an Solitärstandorten (z.B. TRINKGUT) in Siegburg hätten mit Umsatzverlusten von rd. 1,1 Mio. EUR bzw. rd. 2,8 % zu rechnen.

Anbieter in der Siegburger Innenstadt – darunter die beiden Supermärkte KAISER'S und E-aktiv – wären nur marginal von Umsatzverlusten betroffen. Diese würden sich in einer Größenordnung von rd. 2 % des heutigen Umsatzes (insgesamt rd. 0,3 Mio. EUR) bewegen.

Weitere 0,9 Mio. EUR bzw. rd. 10 % des Umsatzes von rd. 8,9 Mio. EUR würden die REWE-XL-Filiale zu Lasten von weiteren Standorten erwirtschaften. Diese Umsatzverluste verteilen sich insgesamt auf eine Vielzahl von Wettbewerbsstandorten außerhalb der Stadt Siegburg, so dass standortbezogene Aussagen aus methodischen Gründen nicht dargestellt werden können.

Rd. 0,7 Mio. EUR bzw. 11 % des Mehrumsatzes (ohne Umsatz der EDEKA-Filiale) würden zu Lasten von Betrieben innerhalb des Einzugsgebietes generiert. Gemessen am heutigen Umsatz bewegen sich die Umsatzverluste in einer Größenordnung von durchschnittlich 5 %.

In Stallberg selbst haben ansässige Ladenhandwerksbetriebe mit Umsatzeinbußen von rd. 6 % zu rechnen.

Der EDEKA-Markt sowie sonstige Betriebe in der Ortsmitte von Kaldauen hätten in ihren Kernsortimenten ebenfalls Umsatzverluste in einer Größenordnung zwischen 5 % und 7 % hinzunehmen. Anbieter in Wolsdorf und der Nordstadt hätten Umsatzverluste von max. rd. 5 % zu verzeichnen. Die Standorte von

NETTO in Braschoß und EDEKA in Lohmar-Heide wären den Berechnungen zufolge von Umsatzeinbußen von rd. 4 % betroffen.

Details zu den prognostizierten Umverteilungseffekten sind der Tabelle 2 zu entnehmen.

Tabelle 2: Umsatzverlagerungseffekte nach Standortbereichen

		Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren		
		Bestandsumsatz	Verlagerung	
		[Mio. EUR]	[%]	[Mio. EUR.]
Zone I	Stallberg (ohne Edeka Mülln)	1,4	6,0%	0,08
Zone II	Kaldauen	5,3	6,0%	0,32
Zone III	SU-Wolsdorf	0,4	5,0%	0,02
	SU-Nordstadt	0,2	5,0%	0,01
	SU-Braschoß, Schneffelrath, Schreck	3,2	4,0%	0,13
	Lohmar-Heide	2,9	4,0%	0,12
Einzugsgebiet		13,4	5,0%	0,68
großflächige Anbieter		35,9	8,8%	3,16
sonstige Anbieter		38,5	2,8%	1,09
sonstige Solitärstandorte Siegburg		74,4	5,7%	4,25
Innenstadt Siegburg		15,1	2,1%	0,32
sonstige Standorte außerhalb				0,89
Umsatzumverteilung insgesamt				6,13
Edeka Mülln		2,9	95,0%	2,76
Zielumsatz Planstandort				8,88

Quelle: eigene Berechnungen

4.4 Potenzielle raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen der Planung

Negative Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich wären dann zu erwarten, wenn in Folge der Ansiedlung bestehende Einzelhandelsbetriebe, denen für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs eine hohe Bedeutung zukommt, in ihrem Bestand gefährdet würden.

Der Einzelhandelserlass NRW führt dazu in Kap. 2.7 aus:

„Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung können sich dadurch ergeben, dass durch die zu erwartende Kaufkraftbindung an einem Standort und infolgedessen Geschäftsaufgaben in zentralen Versorgungsbereichen oder in Wohngebieten die ausreichende Versorgung insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs, vor allem für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, nicht mehr gewährleistet ist. Darüber hinaus geht es auch um eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs, die durch eine übermäßige Konzentration entsprechender Angebote an einem Standort gefährdet werden kann.

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden sind insbesondere Beeinträchtigungen der Funktionen des Hauptzentrums oder auch der Neben- und Nahversorgungszentren einer Gemeinde sowie Schädigung der Versorgung des Gemeindegebietes oder eines Teilbereiches. Die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs besteht darin, die Versorgung des Gemeindegebiets oder eines Teilbereichs mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs funktionsgerecht sicherzustellen. [...]

Liegt das Einzelhandelsvorhaben innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, können sich Auswirkungen auf die Entwicklung anderer zentraler Versorgungsbereiche dann ergeben, wenn der zu erwartende Umsatz eines Einzelhandelsvorhabens die Kaufkraft des ihm funktional zugeordneten Stadtteils überschreitet.“

Zunächst ist vor diesem Hintergrund darauf zu verweisen, dass das Planvorhaben nach der eigenen Umsatzprognose mit seinen nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren mit rd. 8,9 Mio. EUR eine Umsatzleistung erreichen würde, die fast exakt der relevanten Kaufkraft im funktional dem Nahversorgungszentrum zugeordneten Stadtteil Stallberg entspricht. Der mit dem Einzelhandelserlass vorgegebene Orientierungsrahmen wird vom Vorhaben somit eingehalten.

Bezüglich der durch das Vorhaben induzierten Umsatzumverteilungseffekte ist festzustellen, dass der neue REWE-XL den Großteil seines Umsatz durch Umsatzverlagerungen gegenüber Standorten außerhalb der definierten Versorgungszentren generieren würde.

Die quantitativ höchsten Umsatzverluste wären für die Betriebe HIT und KAUF LAND zu erwarten. Die Umsatzverluste in Höhe von rd. 9 % würden dabei eine wettbewerblich durchaus spürbare Größenordnung erreichen. Aufgrund der Leistungsfähigkeit der beiden Großbetriebe gehen die Gutachter jedoch nicht davon aus, dass diese Filialstandorte von den Betreibern im Realisierungsfall vom Markt genommen würden.

Darüber hinaus sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass sich beide Betriebe in Gewerbegebietslagen befinden und sich deshalb selbst im Falle einer Betriebsaufgabe keine städtebaulich relevanten Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO ergeben würden.

Gleiches gilt für alle anderen betroffenen Angebotsstandorte an Standorten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Siegburg werden mit dem Hauptzentrum City-Siegburg sowie den Nahversorgungszentren Stallberg und Kaldauen drei zentrale Versorgungsbereiche definiert. In allen drei Zentren befinden sich Betriebe, die im Realisierungsfall in unterschiedlicher Intensität von Umsatzverlusten betroffen würden.

Als betroffene Wettbewerber in der **City-Siegburg** sind in erster Linie die Filialstandorte von KAISER'S und EDEKA zu nennen. Diese Betriebe haben den Berechnungen der Gutachter zufolge mit einem Umsatzverlust von unter 4 % zu rechnen, was einem Umsatzrückgang in den relevanten Kernsortimenten von insgesamt 0,1 Mio. EUR für beide Standorte entspricht. Die übrigen Betriebe in der Siegburger Innenstadt sind von Umsatzeinbußen von rd. 1,6 % betroffen. Somit gehen die Gutachter davon aus, dass kein bestehender Wettbewerber in der Innenstadt durch Umsatzverluste, die durch das Planvorhaben induziert würden, in seiner Existenz gefährdet wäre.

Der im **Nahversorgungszentrum Kaldauen** ansässige EDEKA-Markt wäre von Umsatzverlusten von rd. 6 % betroffen. Die **BBE RETAIL EXPERTS** geht davon aus, dass dieser Standort auch nach Realisierung des Planvorhabens stark von Zuflüssen aus den umliegenden, fußläufig erreichbaren Wohngebieten profitieren würde. Demzufolge würde eine wesentliche Umorientierung der EDEKA-Kundschaft auf den neuen Standort in Stallberg unterbleiben und die Umsatzeinbußen auf das errechnete Maß begrenzt bleiben. Die prognostizierten Umsatzrückgänge erreichten zwar eine durchaus spürbare Grö-

Benordnung, die Gefahr einer Existenzgefährdung des Filialstandortes kann jedoch ausgeschlossen werden.

Für das **Nahversorgungszentrum Stallberg** ist festzustellen, dass nach der Realisierung des Planvorhabens der bestehende EDEKA-Markt schließt und der „frei werdende“ Umsatz somit auf andere Standorte übergehen würde. Hier ist anzunehmen, dass der Großteil am neuen Standort gebunden wird. Dennoch ist davon auszugehen, dass ein gewisser Anteil auch an bestehende Standorte in Stallberg (z.B. Ladenhandwerksbetriebe) oder an andere Standorte (z.B. EDEKA in Kaldauen) umverteilt würde. Per Saldo wären die bestehenden Betriebe (ohne EDEKA) in Stallberg von Umsatzeinbußen in einer Größenordnung von rd. 6 % betroffen und somit nach Ansicht der **BBE RETAIL EXPERTS** nicht in ihrer Existenz gefährdet.

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Nahversorgungszentrum Stallberg durch den REWE-XL Markt einen modernen, leistungsstarken und wettbewerbsfähigen Vollsortimentsbetrieb erhalten würde. Durch diesen würde die Versorgungsfunktion des Zentrums Stallberg nachhaltig verbessert und langfristig gesichert.

Zusammenfassend kommt das Gutachten somit zu folgenden Ergebnissen:

Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Siegburg und anderen Kommunen sind aus Sicht der Gutachter nicht zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung in Siegburg und umliegenden Gemeinden sind im Realisierungsfall ebenfalls auszuschließen.

5 Fazit

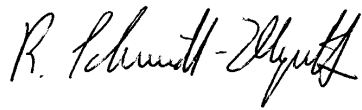
Unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse kommen die Gutachter zur folgenden Schlussfolgerungen:

- (1) Auf dem Gelände der ehemaligen chemischen Fabrik Kepec in Siegburg Stallberg ist die Errichtung eines REWE Nahversorgungsstandortes mit rd. 2.500 qm geplant.
- (2) Im Detail sollen ein Supermarkt (rd. 1.800 qm VKF) ein Getränkemarkt (rd. 500 qm VKF) und ein Backshop mit Bistrobereich errichtet werden.
- (3) Der Standort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums Stallberg und wird über einen Fußweg an die bestehenden Geschäftslagen des Zentrums angebunden.
- (4) Das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens erstreckt sich auf den Stadtteil Stallberg selbst. In der Zone II des Einzugsgebietes sind die Bereiche Kaldauen und Seligenthal mit einzubeziehen, in eine dritte Zone die Siegburger Stadtteile Wolsdorf, Nordstadt, Braschoß, Schneffelrath und Schreck sowie der Lohmarer Ortsteil Heide.
- (5) Gemäß den Prognoseberechnungen erreicht das Vorhaben eine Umsatzleistung von insgesamt rd. 9,5 Mio. EUR; davon entfallen rd. 8,9 Mio. EUR auf die Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren und rd. 0,6 Mio. EUR auf die Non-Food-Sortimente.
- (6) Das Planvorhaben würde mit seinen nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren mit rd. 8,9 Mio. EUR eine Umsatzleistung erreichen, die fast exakt der relevanten Kaufkraft im funktional dem Nahversorgungszentrum zugeordneten Stadtteil Stallberg entspricht. Der mit dem Einzelhandelserlass vorgegebene Orientierungsrahmen wird vom Vorhaben somit eingehalten.
- (7) Fast die Hälfte des Umsatzes würde mit Kunden aus dem zugewiesenen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Stallberg generiert.
- (8) Das Planvorhaben würde in der Zone I des Einzugsgebietes somit eine Kaufkraftbindung von 51 %, in der Zone II von 11 % und in der Zone III von 4 % erreichen.
- (9) Bei der Betrachtung der Umsatzverlagerungseffekte und der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist zu berücksichtigen, dass der bestehende EDEKA-Markt in Stallberg mit Eröffnung des REWE-XL Marktes seine Filiale schließt.
- (10) Die Auswirkungsanalyse hat gezeigt, dass Betriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in Siegburg (z.B. KAUFLAND und HIT) am stärksten von Wettbewerbseffekten betroffen sind.
- (11) Betriebe innerhalb zentraler Versorgungsbereiche wären nicht in dem Maße von Umsatzeinbußen betroffen, dass der Fortbestand der dortigen Anbieter gefährdet wäre.

- (12) Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Siegburg und anderen Kommunen können nach den Ergebnissen des Gutachtens somit ausgeschlossen werden.
- (13) Ebenfalls sind negative Auswirkungen auf die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung in Siegburg und den Nachbarkommunen nicht zu erwarten.

Köln, den 07. Januar 2010

BBE RETAIL EXPERTS
Unternehmensberatung GmbH & Co. KG



i.V. Rainer Schmidt-Illguth

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