

**Verträglichkeitsanalyse  
für die Ansiedlung  
eines Lebensmittelvollsortimenters  
in Wesseling, Berggeiststraße  
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhler  
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder

Dortmund, 04. Juni 2018

---

**Im Auftrag von:**

Thomas Klein  
Burgstraße 36  
50389 Wesseling

**Auftragnehmer**

**Stadt + Handel**

**Stadt + Handel**

Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbB

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund

Fon: +49 231 8626890  
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21  
22459 Hamburg

Fon: +49 40 53309646  
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe

Fon: +49 721 14512262  
Fax: +49 721 14512263

Markt 9  
04109 Leipzig

Fon: +49 341 92723942  
Fax: +49 341 92723943

[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)  
[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Abkürzungsverzeichnis	2
<b>1 Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>3</b>
<b>2 Methodik</b>	<b>5</b>
<b>3 Beschreibung Planvorhaben</b>	<b>9</b>
3.1 Mikrostandort	9
3.2 Sortimente und Verkaufsflächen	11
<b>4 Markt- und Standortanalyse</b>	<b>12</b>
4.1 Makrostandort	12
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	14
4.3 Angebotsanalyse	15
4.4 Nachfrageanalyse	17
4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	19
4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	22
<b>5 Marktposition des Vorhabens</b>	<b>24</b>
5.1 Einzugsgebiet	24
5.2 Umsatzprognose	25
<b>6 Auswirkungsanalyse</b>	<b>28</b>
6.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	28
6.2 Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	32
6.3 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des Masterplan EH Wesseling 2018	35
6.4 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen	38
<b>7 Zusammenfassung der Ergebnisse</b>	<b>43</b>
<b>Anhang</b>	<b>I</b>
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	I
Literatur und sonstige Quellen	II

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
bspw.	beispielsweise
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
Drog	Drogeriewaren
EW	Einwohner
EH	Einzelhandel
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i. H. v.	in Höhe von
i. S.	im Sinne
L	Landesstraße
LEP NRW	Landesentwicklungsplan NRW
m	Meter
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
NuG	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NRW	Nordrhein-Westfalen
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
o. g.	oben genannt
OVG	Oberverwaltungsgericht
p. a.	per annum
rd.	rund
S.	Seite
s.	siehe
s. o.	siehe oben
s. u.	siehe unten
siL	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	unter anderem
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
v. H.	von Hundert
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

## 1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Wesseling ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (Edeka) mit einer VKF von 1.800 m<sup>2</sup> an der Berggeiststraße geplant. Die Stadt Wesseling wird hierfür einen Bebauungsplan aufstellen und den Vorhabenstandort in diesem Bebauungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ ausweisen. Im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens sind die Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung zu beachten, die im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 (LEP NRW 2017) und im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln formuliert sind. In diesem Zusammenhang bedarf insbesondere die Wahrung des Integrationsgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes besonderes Augenmerk. Diesbezüglich stellt sich insbesondere die Frage nach der Konformität mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept sowie nach den absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens. Der Standort des Vorhabens liegt in siedlungsstrukturell integrierter Lage außerhalb eines im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs. In der Fortschreibung des „Masterplans Einzelhandel“ der Stadt Wesseling<sup>1</sup> ist der Standort als Nahversorgungsstandort für den Stadtteil Berzdorf ausgewiesen.

Zum Nachweis der Wahrung der voranstehend dargestellten Rahmenbedingungen soll eine Verträglichkeitsanalyse erstellt werden.

Im Rahmen der hier vorliegenden Verträglichkeitsanalyse wird geprüft,

- ob die Kongruenz des Vorhabens zu den raumordnerischen Zielstellungen gegeben ist,
- ob negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und/oder zentralen Versorgungsbereichen in Wesseling oder in Nachbarkommunen zu erwarten sind sowie
- ob die Konformität zum Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling gegeben ist.

Es werden daher im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

---

<sup>1</sup> Die Fortschreibung des „Masterplans Einzelhandel“ der Stadt Wesseling wurde am 29.05.2018 durch den Rat der Stadt Wesseling als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB einstimmig beschlossen.  
In der Folge abgekürzt: Masterplan EH Wesseling 2018.

## **Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen**

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder Entwicklungsmöglichkeiten der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum und/oder zentralen Versorgungsbereichen in Wesseling oder in Nachbarkommunen

## **Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen**

- Einordnung in den Masterplan EH Wesseling 2018

## **Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen**

- Einordnung in den LEP NRW 2017

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen u.a. auf:

- Daten und Bewertungen des Masterplan EH Wesseling 2018;
- Bestandserhebungen im Untersuchungsraum;
- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum Bestandsobjekt und dem geplanten Neuobjekt.

## 2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zugrunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

### Angebotsanalyse

Die Erfassung des Einzelhandelsbestands erfolgte für Wesseling im Juni 2016 im Rahmen der Bestandserfassung für den Masterplan EH Wesseling 2018. Die Bestandserfassung in Wesseling erfolgte für alle Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet (flächendeckende Erhebung), wobei eine sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen und außen liegender Verkaufsfläche) aller Einzelhandelssortimente erfolgte. Im weiteren Untersuchungsraum erfolgt eine sortimentspezifische Erhebung der untersuchungsrelevanten Angebotsstrukturen in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen sowie der strukturprägenden Anbieter in dezentralen Lagen im Sinne der Untersuchungsfragestellung wie folgt:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte<sup>2</sup> in den untersuchungsrelevanten Sortimenten,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestandes in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Nebensortiment.

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel<sup>3</sup> sowie Drogeriewaren für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

### Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt<sup>4</sup>. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Vorhabens bilden:

---

<sup>2</sup> Nahrungs- und Genussmittel: Lebensmittel-, Getränke- und Drogeriemärkte ab 400 m<sup>2</sup> VKF  
Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

<sup>3</sup> Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel umfasst die Sortimentsgruppen Nahrungsmittel (ohne Getränke), Backwaren (in Bäckereien/Backshop), Fleischwaren (in Fleischereien), sowie Getränke. Im Folgenden wird die Warengruppe mit „Nahrungs- und Genussmittel“ bezeichnet, umfasst jedoch immer auch Back-, Fleischwaren und Getränke.

<sup>4</sup> Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

## Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2017 für die Kommunen im Untersuchungsraum sowie auf von den Kommunen veröffentlichten Einwohnerzahlen.

## Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche des Masterplan EH Wesseling 2018 sowie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Brühl 2011<sup>5</sup> herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP NRW.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Vorhaben ermittelt und dargestellt werden.

## Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Vorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case-Fall<sup>6</sup> in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).

---

<sup>5</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Brühl, Fortschreibung 2011, BBE Handelsberatung GmbH Köln, September 2011/Januar 2012.  
Im Folgenden abgekürzt als EHK Brühl 2011.

<sup>6</sup> Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case- Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Vorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Vorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE), wengleich Umsatzverluste von mehr als 10 % tendenzielle als gewichtig angesehen werden (OVG NRW 10 A 1676/08).

## **Dynamische Wirkungsanalyse**

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Neuansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens drei Jahren zu rechnen (Ende 2020). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile). In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß Prognose IT.NRW 2017<sup>7</sup> eine positive Bevölkerungsentwicklung in Wesseling wie auch in der Stadt Brühl zu erwarten. Auch in den letzten Jahren (2014 - 2016) ist die Bevölkerung in Wesseling und Brühl angestiegen, weshalb auch perspektivisch von einer positiven Entwicklung auszugehen ist. Hinsichtlich der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum werden nachfolgend verschiedene Potenziale/Entwicklungen situativ angemessen einbezogen:

- Der prognostizierte Bevölkerungszuwachs für die Stadt Wesseling und für die Stadt Brühl bis zum Jahr 2020 wird berücksichtigt.
- Hinsichtlich des Kerneinzugsgebiets des Vorhabens (Stadtteil Berzdorf) finden insbesondere die in der näheren Umgebung des Planvorhabens geplanten Wohnungsneubauten bis zum Jahr 2020 eine verbal-argumentative Berücksichtigung (s. Kapitel 6.1).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2020 prognostiziert. Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt<sup>8</sup>. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

## **Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens**

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen Worst Case- Falles.

---

<sup>7</sup> Auf Basis der Einwohnerzahlen 2014.

<sup>8</sup> Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

### 3 Beschreibung Planvorhaben

In der Berggeiststraße, Stadtteil Wesseling-Berzdorf ist im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3/124 "Einzelhandel Berggeiststraße" die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (Edeka) mit 1.800 m<sup>2</sup> VKF geplant.

Grundlage der nachfolgenden Beurteilung ist u. a. der Masterplan EH Wesseling 2018.

#### 3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Berggeiststraße im Nordwesten der Stadt Wesseling im Stadtteil Berzdorf am nordwestlichen Siedlungsrand. Im Masterplan EH Wesseling 2018 ist der Vorhabenstandort als Nahversorgungsstandort ausgewiesen<sup>9</sup>. Der Standort befindet sich am Rande eines Wohngebiets, von welchem es nach Nordosten, Osten und Südosten umschlossen ist; somit weist der Standort eine integrierte Lage auf. Im aktuellen Regionalplan Köln ist der Vorhabenstandort größtenteils als ASB ausgewiesen.

Die nächste Bushaltestelle „Erlenweg“ befindet sich in rd. 150m fußläufiger Entfernung östlich des Standorts im Erlenweg. Von dort verkehrt die Buslinie 722 in Richtung des Stadtbahnhaltepunkts Wesseling-Nord (Stadtbahn 16) bzw. in Richtung der Wesselinger Innenstadt. Eine weitere Bushaltestelle (Godorfer Burg, Linie 930) befindet sich rd. 450m südlich des Vorhabenstandorts an der Hauptstraße. Diese Linie verkehrt zwischen dem Stadtbahnhaltepunkt Wesseling-Nord (Stadtbahn 16) und Brühl Mitte (Busbahnhof und Stadtbahn).

Über die Berggeiststraße und die Brühler Straße wird sowohl die Anbindung an das Siedlungsgebiet von Berzdorf wie auch an den östlichen Siedlungsbereich von Wesseling und im Westen die Anbindung an die Stadt Brühl sichergestellt.

Die fußläufige wie auch die Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts für den Radverkehr aus den anschließenden Berzdorfer Wohnsiedlungsbereichen ist über die Berggeiststraße und die Lindenstraße sichergestellt. Perspektivisch soll jedoch im Rahmen der Bebauung und Erschließung des Vorhabenstandorts die Erreichbarkeit für Fahrradfahrer und Fußgänger über eine entsprechende Zuwegung vom Espenweg/Pappelweg noch deutlich aufgewertet werden. Dadurch wäre dem Vorhabenstandort eine sehr gute Erreichbarkeit für Fahrradfahrer und Fußgänger aus dem angrenzenden Wohnsiedlungsbereich zu attestieren.

Der Vorhabenstandort weist damit eine gute verkehrliche Anbindung für den ÖPNV wie auch den MIV und perspektivisch eine sehr gute Anbindung für den Fuß- und Radverkehr auf.

---

<sup>9</sup> Vgl. Masterplan EH Wesseling 2018, Kapitel 7.2.5.  
Bereits vor der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel wurden durch die Stadt Wesseling in den vergangenen Jahren für die Weiterentwicklung der Nahversorgung im Stadtteil Berzdorf zahlreiche Standorte analysiert. Von den zahlreich geprüften Standorten ist allein der Standort Berggeiststraße als einzig realisierbare Standortoption verblieben. Hierzu sei auf detaillierte Ausführungen im entsprechenden Bauleitplanverfahren verwiesen.

Die nächsten zentralen Versorgungsbereiche sind das westlich gelegene Hauptzentrum Innenstadt Brühl in rd. 3,5 km Fahrdistanz sowie das südöstlich gelegene Hauptzentrum Innenstadt Wesseling in rd. 4 km Fahrdistanz. Der nächst gelegene Nahversorgungsstandort ist gemäß Masterplan EH Wesseling 2018 im Südosten in 3 km Fahrdistanz der Nahversorgungsstandort Im Blauen Garn (Wesseling, Stadtteil Keldenich).

Die nächstgelegenen Wettbewerber sind ein Aldi Lebensmitteldiscounter südöstlich des Vorhabenstandorts in städtebaulich nicht integrierter Lage in rd. 2,5 km Fahrdistanz (Berzdorf, West Devon Straße) sowie nordwestlich des Vorhabenstandorts, ebenfalls in städtebaulich nicht integrierter Lage, ein Kombinationsstandort Norma/Rewe-Center/Aldi sowie weiteren Fachmärkten in rd. 3 km Fahrdistanz (Brühl, Berzdorfer Straße).

**Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens – Nahversorgungsstandort Berggeiststraße**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Masterplan EH Wesseling 2018, S. 74.

### 3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben, welches ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment aufweist.

#### Vorhaben Lebensmittelvollsortimenter

Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei einem Lebensmittelvollsortimenter der geplanten Größenordnung des Betreibers Edeka i. d. R. bei max. 8 %, dies trifft auch auf den geplanten Lebensmittelvollsortimenter zu. Der Sortimentsschwerpunkt des Lebensmittelvollsortimenters liegt mit rd. 84 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Das Flächenprogramm des Lebensmittelvollsortimenters stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

**Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Lebensmittelvollsortimenters**

Sortimentsbereich	VKF-Anteil in %	VKF in m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel	84	1.512
Drogeriewaren	8	144
Sonstige Sortimente <sup>10</sup>	8	144
<b>Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>1.800</b>

Quelle: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Lebensmittelvollsortimenter nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2017.

Die VKF des Lebensmittelvollsortimenters für Nahrungs- und Genussmittel wird 1.512 m<sup>2</sup> betragen, die VKF für Drogeriewaren und die sonstigen Sortimente jeweils 144 m<sup>2</sup>.

<sup>10</sup> Gemäß Masterplan EH Wesseling 2018 zentrenrelevante, zentren und nahversorgungsrelevante sowie nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente. Der Schwerpunkt der sonstigen Sortimente liegt jedoch im Bereich der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente.

## 4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Vorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Vorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

### 4.1 Makrostandort

Das Mittelzentrum Wesseling im Rhein-Erft-Kreis befindet sich südlich des Oberzentrums Köln. Im Westen grenzt das Mittelzentrum Brühl an, im Süden das Mittelzentrum Bornheim (Rhein-Sieg-Kreis), im Osten erfolgt die Begrenzung durch den Rhein. Die Stadt Wesseling liegt im Verdichtungsraum der Metropolregion Rhein-Ruhr. Dabei ist insbesondere die Nähe zum Mittelzentrum Brühl bzw. dem Oberzentrum Köln als prägender Bestandteil der siedlungsräumlichen und nachfragebezogenen Entwicklung und Strukturen der Stadt Wesseling zu berücksichtigen.

Die Siedlungsstruktur der Stadt Wesseling gliedert sich in vier Stadtteile (Wesseling, Keldenich, Berzdorf und Urfeld). Der Stadtteil Wesseling zeichnet sich neben der Funktion als Stadtzentrum auch durch Industrieareale im Norden aus. Stadtteilprägend ist darüber hinaus die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bahntrasse, welche eine Barrierewirkung im Stadtgefüge entfaltet. Im Südwesten schließt der Stadtteil Keldenich an, der durch die A 555 vom Stadtteil Wesseling getrennt ist. Keldenich ist weitestgehend durch Wohnbebauung geprägt. Im Nordwesten befindet sich der Stadtteil Berzdorf, welcher durch Wohnbebauung und zwei periphere Gewerbegebiete geprägt ist. Im Südosten liegt der Stadtteil Urfeld, der überwiegend durch Wohnbebauung geprägt ist.

Derzeit leben in Wesseling rd. 37.718 Einwohner, verteilt auf die vier Stadtteile. Mit rund 41 % entfällt der Hauptteil der Einwohner auf den Stadtteil Keldenich. Rund 35 % der Einwohner leben im Stadtteil Wesseling und rd. 13 % bzw. rd. 11 % verteilen sich auf die Stadtteile Berzdorf und Urfeld<sup>11</sup>.

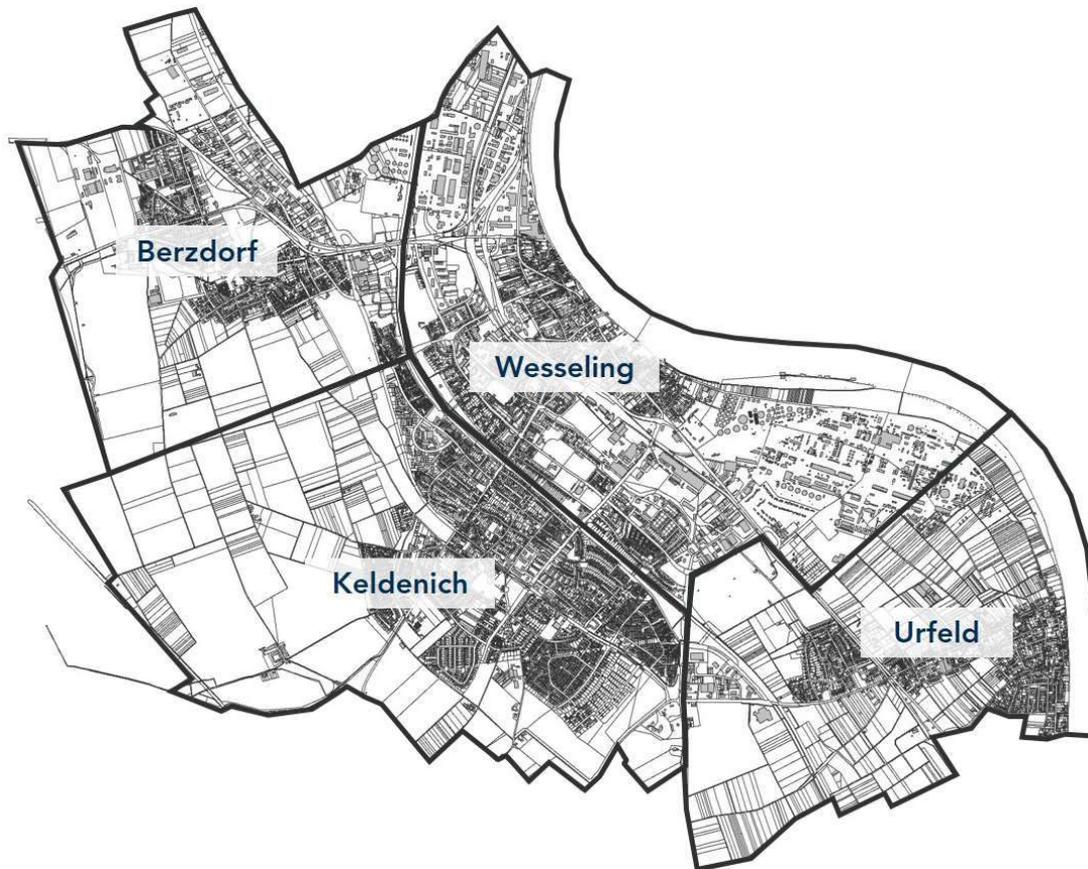
Für die Stadt Wesseling wird für Ende 2020 gemäß IT.NRW eine positive Bevölkerungsentwicklung von rd. 1,9 % und für die Stadt Brühl von rd. 1,1 %, bezogen auf die Einwohnerzahl des Jahres 2017, prognostiziert<sup>12</sup>.

---

<sup>11</sup> Quelle. Einwohnerzahlen Stadt Wesseling, Stand: 31.12.2016, nur Hauptwohnsitz; Prozentwerte gerundet.

<sup>12</sup> Berechnungen Stadt + Handel auf Basis IT.NRW 2017 (01.01.2018 bzw. 01.01.2021).

Abbildung 2: Siedlungsstruktur der Stadt Wesseling



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Wesseling.

### Verkehrsinfrastruktur

Die Stadt Wesseling verfügt über eine als sehr gut zu bewertende überörtliche Verkehrsanbindung. Das Stadtgebiet wird durch die A555, welche Köln mit Bonn verbindet, in Nord-Süd-Richtung durchquert. Darüber hinaus verbinden mehrere Landesstraßen Wesseling mit den umliegenden Mittelzentren Brühl und Bornheim.

Eine prägnante Trennwirkung besteht durch den Rhein. Vom Stadtgebiet Wesselings gibt es keine Brückenverbindungen zur östlichen Rheinseite. Lediglich eine Personenfähre überquert den Rhein in Richtung Niederkassel (Stadtteil Lülisdorf). In den Sommermonaten verkehrt die Fähre mehrmals täglich, in den Wintermonaten nur werktags.

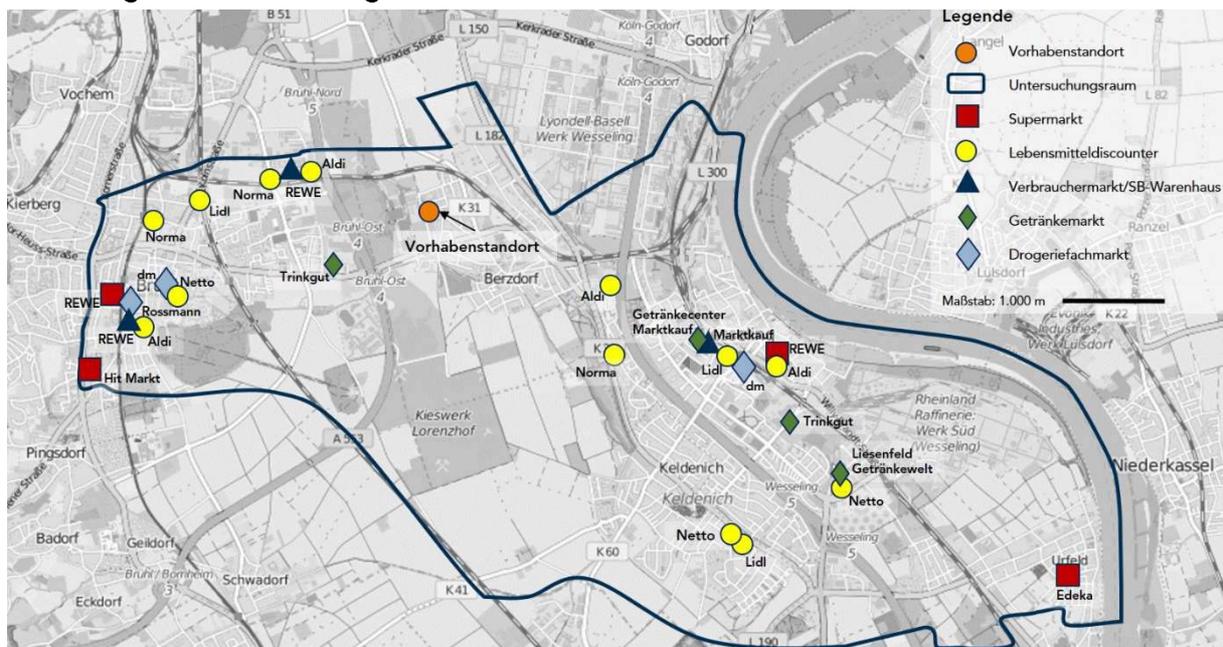
Wesseling ist über vier Bahnhaltdepunkte (Stadtteil Wesseling: Wesseling Nord, Wesseling, Wesseling Süd; Stadtteil Urfeld: Urfeld) an das Nahverkehrsnetz der Kölner Verkehrs-Betriebe in Richtung Köln und Bonn angebunden (Stadtbahn Linie 16). Das Busliniennetz der Rhein-Erft-Verkehrsgesellschaft bietet eine Verbindung nach Brühl an (Buslinie 930) und verbindet darüber hinaus die einzelnen Ortsteile untereinander (Buslinie 721). Ein als gut zu bewertender Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist somit gewährleistet.

## 4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

Für die Ableitung des Untersuchungsraums werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstypus des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren berücksichtigt. Zudem erfährt das Einzugsgebiet des Vorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren.

Der weiter als das Einzugsgebiet (s. Kapitel 5) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Abbildung 3: Untersuchungsraum des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Bestandserhebung Stadt + Handel 06-07/2016; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.  
 Dargestellt sind die strukturprägenden Wettbewerbsbetriebe (Lebensmittel-, Getränke- und Drogeriefachmärkte; s. hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 2 sowie Fußnote 2). Zum Zeitpunkt der Bestandserhebung Juni/Juli 2016 existierte in der Eichholzer Straße 84a noch der Betrieb Kaiser's Tengelmann, dieser wurde zwischenzeitlich (April 2017) als Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount wiedereröffnet. Der ehemals in der Straße Im Blauen Garn/Ecke Aachener Straße ansässige Netto-Markt ist am 01.03.2018 vom Netz abgegangen (s. hierzu textliche Ausführungen in Kapitel 4.3).

Der Untersuchungsraum umfasst im Wesentlichen die westlich des Vorhabenstandorts gelegene Stadt Brühl sowie das östlich gelegene Stadtgebiet von Wesseling.

Begrenzt wird der Untersuchungsraum im Norden durch verkehrliche Barrieren und v. a. durch Fahrzeitdistanzen zu nächst gelegenen Siedlungsbereichen in Verbindung mit Wettbewerbsstrukturen<sup>13</sup>. Im Westen begrenzen die umfangreichen Angebotsstrukturen in Brühl den Untersuchungsraum, im Osten die Angebotsstrukturen der Stadt Wesseling. Nach Süden wird der Untersuchungsraum durch fehlende Verkehrsverbindungen und somit auch Fahrzeitdistanzen begrenzt.

Daher umfasst der Untersuchungsraum das Stadtgebiet von Wesseling sowie große, dem Vorhabenstandort zugewandte Teilbereiche des Stadtgebiets von Brühl.

Im Untersuchungsraum liegen somit nach dem Masterplan EH Wesseling 2018 der ZVB Innenstadt Wesseling, das Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße, das potenzielle Nahversorgungszentrum Urfeld und der Nahversorgungsstandort Im Blauen Garn sowie im Stadtgebiet Brühl der ZVB Innenstadt Brühl.

### 4.3 Angebotsanalyse

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum.

Am 01. März 2018 ist der Betrieb Netto-Markt in der Straße Im Blauen Garn<sup>14</sup> Ecke Aachener Straße vom Markt abgegangen. Der Betrieb ist daher bei der Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens nicht mehr zu berücksichtigen (s. Kapitel 6). Die durch die Schließung des Marktes „frei gewordenen“ Kaufkraftpotenziale werden insbesondere durch die nahegelegenen Lebensmittelmärkte (u. a. Norma) gebunden. Die Umsatzumverteilung erfolgt dadurch auf Basis höherer betreiberspezifischer Bestandsumsätze und schwächt somit die einzelbetrieblichen Auswirkungen des Planvorhabens teilweise leicht ab. Eine im Ergebnis veränderte Bewertung des Planvorhabens ist mit der Standortaufgabe Netto Im Blauen Garn Ecke Aachener Straße somit nicht verbunden.

Weitere zu berücksichtigenden Veränderungen sind Stadt + Handel nicht bekannt.

---

<sup>13</sup> Die Angebotsstrukturen des südlichen Kölner Stadtteils Meschenich (Stadtbezirk Rodenkirchen) sind aufgrund der Verkehrswege und entsprechender Barrieren in Verbindung mit ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen, insbesondere im Brühler Norden und Meschenich selbst, nicht mehr dem Untersuchungsraum hinzuzurechnen.

<sup>14</sup> Bei dem Standort handelt es sich nicht um den Nahversorgungsstandort Im Blauen Garn.

Im Untersuchungsraum sind vier Lebensmittelvollsortimenter, zwei Verbrauchermärkte, ein SB-Warenhaus, dreizehn Lebensmitteldiscounter<sup>15</sup> sowie drei Drogeriefachmärkte angesiedelt. Das Angebot in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel wird durch vier größere Getränkemärkte arrondiert. Zwei Lebensmitteldiscounter, ein Lebensmittelvollsortimenter sowie zwei Drogeriefachmärkte sind im ZVB Innenstadt Brühl angesiedelt, ein Lebensmitteldiscounter, ein SB-Warenhaus, ein Getränkemarkt und ein Drogeriefachmarkt sind im ZVB Innenstadt Wesseling angesiedelt.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ergab die in Tabelle 2 dargestellten Werte für Verkaufsflächen und Umsätze. Aufgrund des mit nur einem Anbieter besetzten Nahversorgungsstandorts Im Blauen Garn (Wesseling, Stadtteil Keldenich), werden nachfolgend die Bestandsstrukturen dieses Standortbereichs aus Datenschutzgründen zusammen mit den Bestandsstrukturen der Sonstigen Lagen dargestellt.

In Wesseling weisen zwar die Angebotsstrukturen in den sonstigen Lagen die größte VKF-Ausstattung bzw. den größten Umsatzanteil im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf, in der Gesamtschau überwiegen jedoch sowohl was die VKF-Ausstattung als auch den Umsatzanteil betrifft, die Angebotsstrukturen des ZVB Innenstadt, der beiden Nahversorgungszentren sowie des Nahversorgungsstandorts. Im Sortimentsbereich Drogeriewaren dominieren in Wesseling die Angebotsstrukturen des ZVB Innenstadt (v. a. wegen des dort verorteten Drogeriefachmarkts).

In Brühler Bereich des Untersuchungsraums überwiegen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zwar von der VKF-Ausstattung die Angebotsstrukturen in den sonstigen Lagen, umsatzseitig werden diese jedoch von den Bestandsstrukturen des ZVB Innenstadt dominiert. Im Sortimentsbereich Drogeriewaren dominieren die Angebotsstrukturen des ZVB Innenstadt deutlich (v. a. wegen der dort verorteten Drogeriefachmärkte).

---

<sup>15</sup> Ohne den Netto-Markt in der Straße Im Blauen Garn Ecke Aachener Straße.

**Tabelle 2: VKF und Umsatz Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren im Untersuchungsraum<sup>16</sup>**

Kom-mune	Sortiment Lagedetail	Nahrungs-/Genussmittel		Drogeriewaren	
		VKF in m <sup>2</sup>	Umsätze in Mio. Euro	VKF in m <sup>2</sup>	Umsätze in Mio. Euro
Wes-seling	ZVB Innenstadt	6.350	29,3	1.850	8,8
	NVZ Eichholzer Straße	1.600	10,8	150	0,9
	Potenzielles NVZ Urfeld	650	2,9	50	0,2
	Sonstige Lagen *	7.850	42,1	550	3,6
Brühl	ZVB Innenstadt	6.550	38,3	1.800	11,4
	Sonstige Lagen **	7.400	31,7	800	3,9
<b>Gesamt ***</b>		<b>30.400</b>	<b>155,0</b>	<b>5.200</b>	<b>28,7</b>

Quelle: VKF: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06-07/2016; VKF auf 50 m<sup>2</sup> gerundet; Umsatzprognose: Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe), Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

\* Bestandsstrukturen in dezentralen städtebaulich integrierten und städtebaulich nicht integrierten Lagen sowie Nahversorgungsstandort Im Blauen Garn. Ohne den vom Netz gegangenen Netto (01.03.2018) in der Straße Im Blauen Garn Ecke Aachener Straße.

\*\* Bestandsstrukturen in dezentralen städtebaulich integrierten und städtebaulich nicht integrierten Lagen.

\*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

## 4.4 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Wesseling verfügt gemäß IFH über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 222,0 Mio. Euro pro Jahr<sup>17</sup>. Mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 100,12 liegt das Kaufkraftniveau der Wesseling Bevölkerung im bundesdeutschen Durchschnitt (= 100).

<sup>16</sup> Bezogen auf die untersuchungsrelevanten Angebotsstrukturen, s. Kap. 2.

<sup>17</sup> Vgl. IFH Köln 2017, Einwohnerzahlen auf Basis Angaben Stadt Wesseling: 37.718 Einwohner (Stand 31.12.2016, nur Hauptwohnsitz).

Brühl verfügt gemäß IFH über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 331,3 Mio. Euro pro Jahr<sup>18</sup>. Mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 105,24 liegt das Kaufkraftniveau der Brühler Bevölkerung leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich ein Kaufkraftpotenzial von rd. 204,0 Mio. Euro/Jahr und für den Sortimentsbereich Drogeriewaren von rd. 32,4 Mio. Euro/Jahr.

**Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum**

Stadt	Einwohner	Sortiment	
		Nahrungs- und Genussmittel *	Drogeriewaren *
Wesseling	37.718	89,6	14,1
Brühl	45.969	114,4	18,3
<b>Gesamt</b>	<b>83.687</b>	<b>204,0</b>	<b>32,4</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IFH 2017; Einwohnerzahlen Stadt Wesseling, (Stand: 31.12.2016) und Stadt Brühl (Stand 31.05.2017) jeweils nur Hauptwohnsitz;  
\* Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

## Berücksichtigung des steigenden Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa zwei Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2020 abgebildet.

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2020;
- Entwicklung der Inflationsrate;
- Entwicklung der Anteile des Onlinehandels in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren;
- Entwicklung der Kaufkraftzahlen.

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt ist in Wesseling mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung von insgesamt rd. 1,9 % sowie für die Stadt Brühl von rd. 1,1 % zu rechnen.

Aus der Inflationsrate, den steigenden Anteilen des Onlinehandels und den steigenden Kaufkraftzahlen, lässt sich insgesamt bis Ende 2020 eine leicht steigende Kaufkraft im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** von rd. 2,4 % und im **Sortiment Drogeriewaren** eine leicht sinkende Kaufkraftentwicklung von rd. 0,1 % ableiten. In Summe ergibt sich somit für die Stadt Wesseling ein durchschnittlicher Anstieg der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. 4,3 % bzw. rd. 3,8 Mio. Euro auf

<sup>18</sup> Vgl. IFH Köln 2017, Einwohnerzahlen auf Basis Angaben der Stadt Brühl: 45.969 Einwohner (Stand 31.05.2017, nur Hauptwohnsitz).

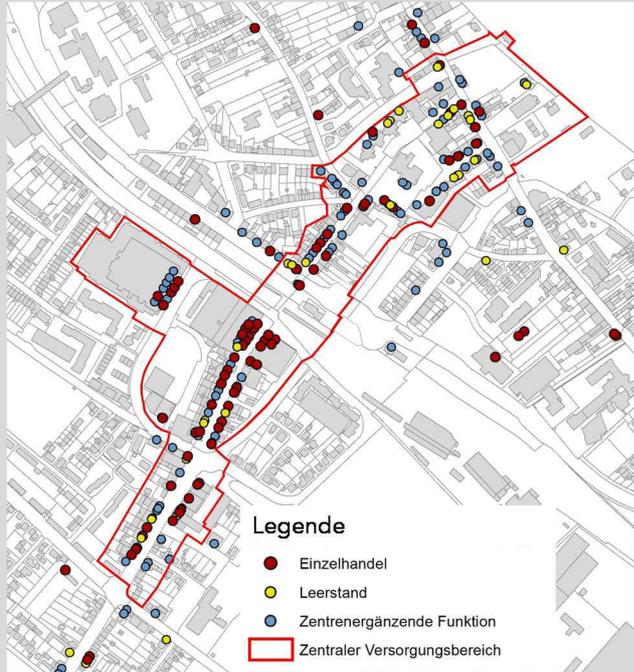
rd. 93,4 Mio. Euro und im Sortiment Drogeriewaren um rd. 1,8 % bzw. rd. 0,3 Mio. Euro auf rd. 14,4 Mio. Euro. Für die Stadt Brühl ergibt sich ein durchschnittlicher Anstieg der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um rd. 3,5 % bzw. rd. 4,0 Mio. Euro auf rd. 118,4 Mio. Euro und im Sortiment Drogeriewaren um rd. 1,0 % bzw. rd. 0,2 Mio. Euro auf rd. 18,5 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.1) wird davon ausgegangen, dass sich die zusätzlichen sortimentspezifischen Kaufkräfte (Bevölkerungsentwicklung, sortimentspezifische Kaufkraftentwicklung) vollständig gewichtet nach den Bestandsumsätzen auf die Bestandsbetriebe aufteilen, so dass die Betriebe perspektivisch höhere Flächenproduktivitäten und Bestandsumsätze erzielen werden.

## **4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse/Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum**

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Vorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf den Masterplan EH Wesseling 2018 sowie auf das EHK Brühl 2011 zurückgegriffen. Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 4: Standortprofil ZVB Innenstadt Wesseling

Innenstadtzentrum Wesseling	
<b>Lage</b>	
Stadtteil	Wesseling
Ausdehnung	Der ZVB erstreckt sich über die südlich des Bahnhofs gelegene Flach-Fengler-Straße, inkl. des Bereichs Westring bis zum Marktkauf, und die nördlich des Bahnhofs angrenzende Bahnhofsstraße. Im Bereich des Alfons-Müller-Platzes verläuft der ZVB bis zur Rheinpromenade.
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	
Angebotsstruktur	Innenstadttypische Angebotsstruktur jedoch mit starkem Fokus auf nahversorgungsrelevante Sortimente
Magnetbetriebe NuG und Drogeriewaren	Marktkauf, Lidl, dm
<b>Verkehrliche Einordnung</b>	
Motorisierter Verkehr	Überregionale Erreichbarkeit durch Anschlussstelle 4 (Godorf) und 5a (Wesseling) der Autobahn A 555. Die innerörtliche Anbindung des Innenstadtzentrums erfolgt über die Konrad-Adenauer-Straße, Jahnstraße/Hubertusstraße und Keldenicher Straße.
ÖPNV	Sehr gute ÖPNV-Anbindung durch Lage der Haltestelle Wesseling im ZVB. Die Haltestelle wird von der Stadtbahnlinie 16 der KVB (Kölner Verkehrs-Betriebe) angefahren, welche die Anbindung in Richtung Köln und Bonn sicherstellt. Diverse Bushaltestellen befinden sich in naher Umgebung, zudem ein zentraler Bushalteplatz an der Stadtbahnhaltestelle Wesseling.
<b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>	
Organisationsstruktur	Historisch gewachsene Mitte, wichtigster Einzelhandelsstandort und Hauptzentrum der Stadt.
Versorgungsfunktion	Als Hauptzentrum übernimmt die Innenstadt eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion.
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Masterplan EH Wesseling 2018.

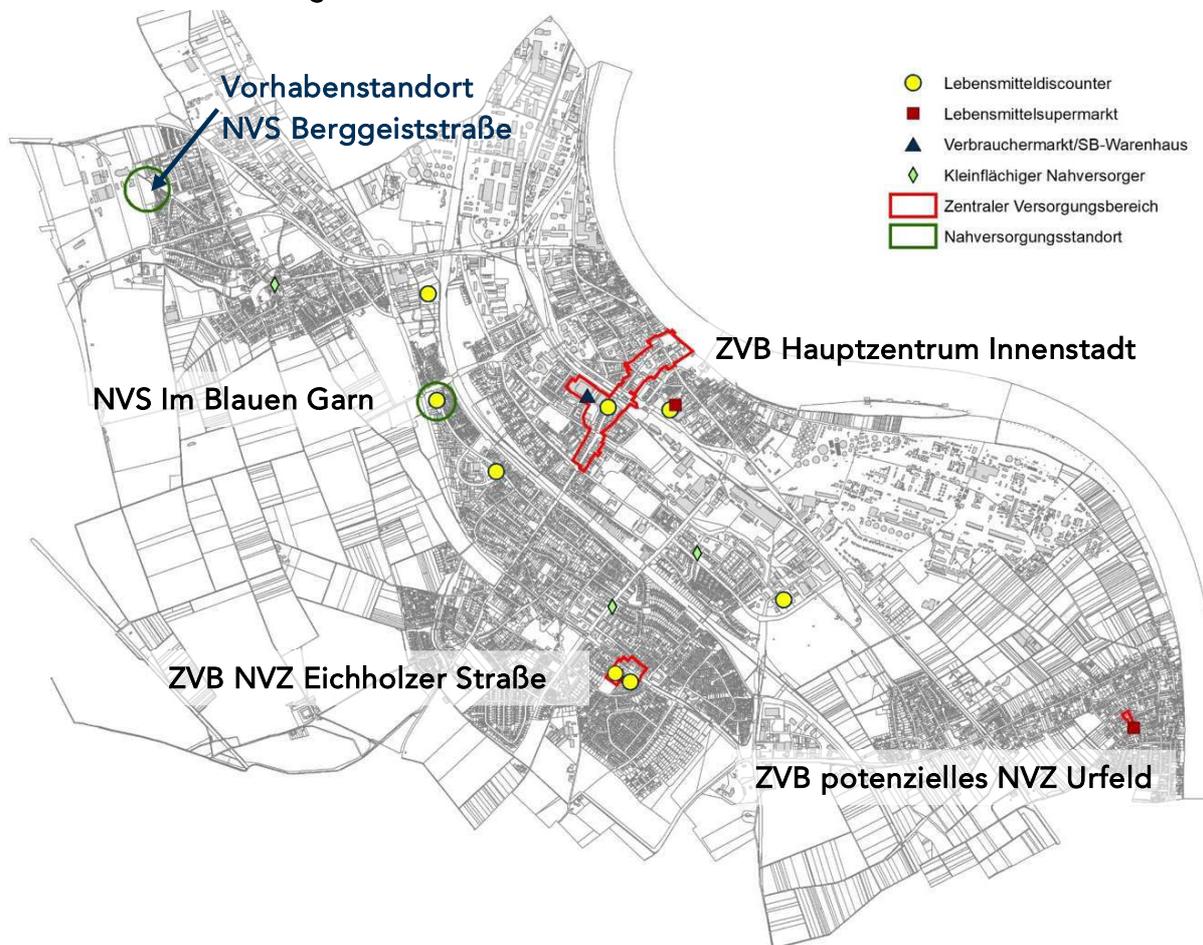
Tabelle 5: Standortprofil ZVB Innenstadt Brühl

Innenstadtzentrum Brühl	
<b>Lage</b>	
Stadtbezirk	Innenstadt
Ausdehnung	Der ZVB wird im Norden durch die Heinrich-Esser-Str./Comesstraße bzw. Kaiserstraße/Schildgesstraße begrenzt, die südliche Grenze bildet die Kreuzung Bonnstraße/Uhlandstraße. Die West-Ost-Begrenzung erfolgt durch den Balthasar-Neumann Platz bzw. das Bühler Schloss.
<b>Einzelhandelsstruktur</b>	
Angebotsstruktur	Auf Güter des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs ausgerichtetes Angebot
Magnetbetriebe NuG und Drogeriewaren	Netto, Aldi, Rewe, dm, Rossmann (Kaufhof)
<b>Verkehrliche Einordnung</b>	
Motorisierter Verkehr	Die überregionale Erschließung des Nahversorgungszentrums erfolgt über die Autobahn A 555 (Köln – Bonn) bis zur Abfahrt Godorf/Brühl und über die Autobahn A61 (Koblenz – Mönchengladbach) bis zur Abfahrt Brühl-Ost/Wesseling. Parkierungsmöglichkeiten gibt es in ausreichender Zahl.
ÖPNV	Der Brühler Bahnhof am Schloss ermöglicht als DB-Haltestelle eine schnelle Verbindung nach Köln und Bonn. Die U-Bahn Station Brühl Mitte sowie die diversen Bushaltestellen im ZVB sichern die Standorterreichbarkeit für den innerstädtischen öffentlichen Personennahverkehr.
<b>Räumlich-funktionale Einordnung</b>	
Organisationsstruktur	<b>Historisch gewachsene Mitte, wichtigster Einzelhandelsstandort und Hauptzentrum der Stadt.</b>
Versorgungsfunktion	Als Hauptzentrum übernimmt die Innenstadt eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion.
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 <p>Quelle: BBE (2011), S. 39.</p>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis BBE (2011).

Die Nahversorgungsstandorte und die strukturprägenden Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels in Wesseling stellen sich in der Übersicht wie folgt dar:

Abbildung 4: Wettbewerbsstrukturen strukturprägende Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe in Wesseling und Zentren- und Standortstruktur



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Masterplan EH Wesseling 2018; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel Juni/Juli 2016; Kartengrundlage: Stadt Wesseling.  
 Zum Zeitpunkt der Bestandserhebung Juni/Juli 2016 existierte in der Eichholzer Straße 84a noch der Betrieb Kaiser's Tengelman, dieser wurde zwischenzeitlich (April 2017) als Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount wiedereröffnet.  
 Der ehemals in der Straße Im Blauen/Garn/Ecke Aachener Straße ansässige und in der Karte noch dargestellte Netto-Markt ist am 01.03.2018 vom Netz abgegangen (s. hierzu textliche Ausführungen in Kapitel 4.3).

## 4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Vorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Dem Planvorhaben kann eine städtebaulich integrierte Lage in einem nach dem Masterplan EH Wesseling 2018 ausgewiesenen Nahversorgungsstandort attestiert

werden – der Vorhabenstandort ist demnach konzeptionell als Standort für die Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung in Wesseling, im Besonderen für den Stadtteil Berzdorf vorgesehen.

- Das Planvorhaben stellt einen großflächigen Lebensmittelvollsortimenter dar.
- Die nächsten zentralen Versorgungsbereiche sind das westlich gelegene Hauptzentrum Innenstadt Brühl in rd. 3,5 km Fahrdistanz sowie das südöstlich gelegene Hauptzentrum Innenstadt Wesseling in rd. 4 km Fahrdistanz. Beide Innenstädte weisen ein umfangreiches Einzelhandelsangebot auf, auch in den beiden untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen.
- Der nächstgelegene Nahversorgungsstandort gemäß Masterplan EH Wesseling 2018 ist im Südosten in 3 km Fahrdistanz der Nahversorgungsstandort Im Blauen Garn.
- Im Untersuchungsraum sind vier Lebensmittelvollsortimenter, zwei Verbrauchermärkte, ein SB-Warenhaus, dreizehn Lebensmitteldiscounter sowie drei Drogeriefachmärkte angesiedelt. Das Angebot in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel wird durch vier größere Getränkemärkte arrondiert.
- Die Zentralität im Untersuchungsraum (bezogen auf Angebots-/Nachfragestrukturen der Stadt Wesseling) liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel aktuell bei rd. 95 % und im Bereich Drogeriewaren aktuell bei rd. 96 %.
- Im Hinblick auf mögliche Auswirkungen ist relevant: zwei Lebensmitteldiscounter, ein Lebensmittelvollsortimenter sowie zwei Drogeriefachmärkte sind im ZVB Innenstadt Brühl angesiedelt, ein Lebensmitteldiscounter, ein SB-Warenhaus, ein Getränkemarkt und ein Drogeriefachmarkt liegen im ZVB Innenstadt Wesseling. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die nächstgelegenen strukturprägenden Anbieter ergeben. Dabei ist jedoch die systemische Überschneidung der Wettbewerbsstrukturen mit dem Planvorhaben (Lebensmittelvollsortimenter) zu beachten, d. h. dass Lebensmittelvollsortimenter sowie Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser vom Vorhaben stärker tangiert werden dürften als Lebensmitteldiscounter.

## 5 Marktposition des Vorhabens

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung eines Einzugsgebietes sowie die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

### 5.1 Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u.a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- die administrative Gliederung innerhalb des Untersuchungsraumes sowie traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung.

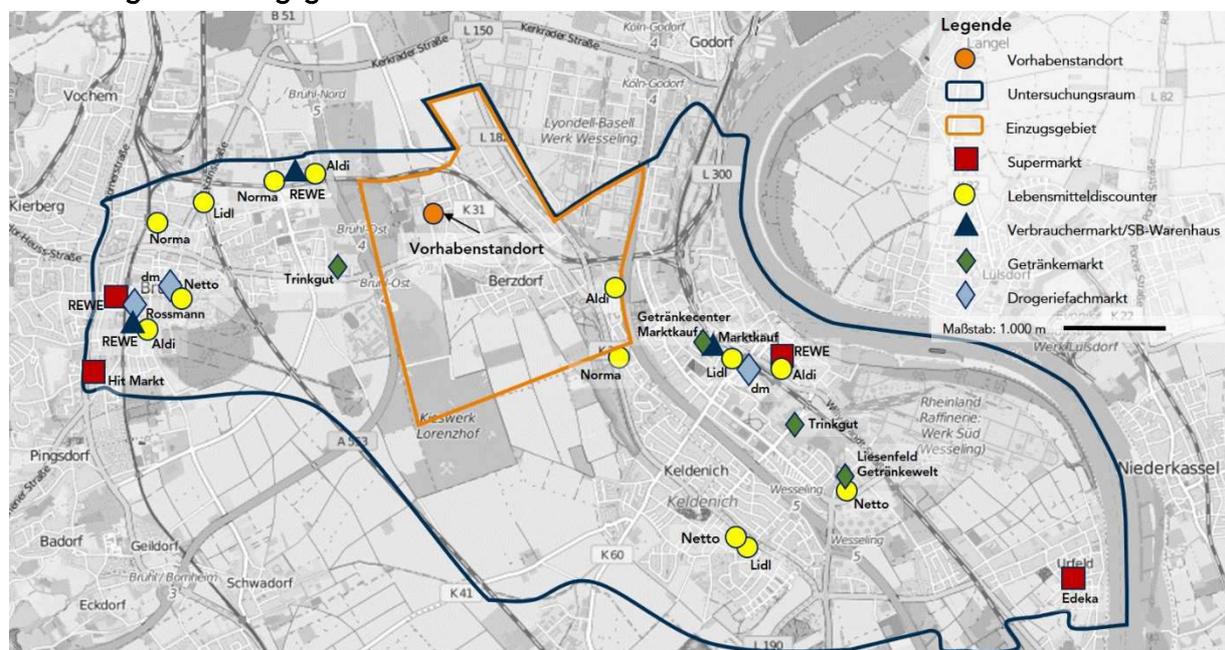
Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens orientiert sich unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfelds und der städtebaulich limitierenden Faktoren in etwa an der administrativen Begrenzung des Stadtteils Berzdorf. Im Westen wird das Kerneinzugsgebiet durch die Wettbewerbsstrukturen in Brühl sowie Zeit-Distanz-Faktoren und siedlungsräumliche Barrieren begrenzt. Nach Südosten wird das Kerneinzugsgebiet in Verbindung mit den Wettbewerbsstrukturen in Wesseling insbesondere durch siedlungsräumliche Barrieren und Fahrzeitdistanzen begrenzt. Nach Norden durch siedlungsräumliche und verkehrliche Barrieren.

Im Kerneinzugsgebiet, dem Wesseling Stadtteil Berzdorf, leben 4.961 Einwohner<sup>19</sup>.

Über das Kerneinzugsgebiet hinausreichende regelmäßige Einkaufsbeziehungen dürften aufgrund der Fahrzeitdistanzen in Verbindung mit den entsprechenden Wettbewerbsstrukturen in Wesseling und Brühl nicht besonders stark ausgeprägt sein. Somit dürfte das Einzugsgebiet des Lebensmittelvollsortimenters im Wesentlichen auf das voranstehend beschriebene Kerneinzugsgebiet beschränkt sein. Beachtung finden nachfolgend auch Wirkungen, die aus der Überschneidung der Einzugsgebiete des Planvorhabens mit den Einzugsgebieten der im Untersuchungsraum liegenden strukturprägenden Wettbewerber resultieren.

Abbildung 5 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet dar.

**Abbildung 5: Einzugsgebiet des Planvorhabens**



Quelle: Eigene Darstellung; Bestandserhebung Stadt + Handel 06-07/2016; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

## 5.2 Umsatzprognose

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort werden die zu erwartenden Flächenproduktivitäten des Lebensmittelvollsortimenters abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

<sup>19</sup> Einwohnerzahlen Stadt Wesseling, Stand: 31.12.2016, nur Hauptwohnsitz.

- Die durchschnittliche Flächenproduktivität eines Lebensmittelvollsortimenters des Betreibers Edeka beträgt rd. 4.410 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr<sup>20</sup> bei einer durchschnittlichen GVVKF von rd. 1.130 m<sup>2</sup>. Die zu untersuchende Verkaufsfläche liegt deutlich oberhalb der den Flächenproduktivitäten zugrunde liegenden durchschnittlichen Verkaufsflächen.
- Die avisierte Verkaufsfläche des Vorhabens liegt über dem Durchschnitt des Betreibers Edeka, liegt aber für ein entsprechendes Neuvorhaben in der Spannweite üblicher Dimensionierungen.
- Der Untersuchungsraum weist ein in etwa durchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (leicht über 100; vgl. IFH 2017).
- Für das Kerneinzugsgebiet stellt der Lebensmittelvollsortimenter den einzigen Anbieter seines Betriebstypus dar. Zugleich ist das Einzugsgebiet sehr deutlich durch systemgleiche und systemähnliche Angebotsstrukturen in Wesseling und Brühl auf den Wesseling Stadtteil Berzdorf begrenzt.
- Der Vorhabenstandort befindet sich in einem ausgewiesenen Nahversorgungsstandort in städtebaulich integrierter Lage. Allerdings kann das Vorhaben nicht von Kopplungsbeziehungen mit anderen bzw. bereits vorhandenen und etablierten Einzelhandelsbetrieben profitieren.
- Der Vorhabenstandort ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen nicht etabliert (Ansiedlungsvorhaben).
- Der Vorhabenstandort liegt nicht an einer Straße mit überörtlicher Verkehrsbedeutung.

Aufgrund des begrenzten Einzugsgebiets, der Vorhabenlage und den Wettbewerbsstrukturen ist nach fachgutachterlichen Dafürhalten davon auszugehen, dass der Lebensmittelvollsortimenter eine Flächenproduktivität erzielen wird, die leicht unter dem Bundesdurchschnitt des Betreibers Edeka liegt. Im Rahmen des Worst Case-Ansatzes zur Ermittlung der maximal zu erwartenden vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen stellt die durchschnittliche Flächenproduktivität von Edeka mit 4.410 Euro/m<sup>2</sup> VKF den oberen Wert der Flächenproduktivitätsspannweite (Worst Case) dar. Die Flächenproduktivitätsspannweite für den Lebensmittelvollsortimenter beträgt demnach zwischen 4.200 - 4.410 Euro/m<sup>2</sup> VKF.

Die angenommene Flächenproduktivitätsspannweite ist vor dem Hintergrund der dargelegten Rahmenbedingungen im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes zu verstehen.

---

<sup>20</sup> Berechnungen Stadt + Handel auf Basis branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe, EHI 2017).

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case).

**Tabelle 6: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens in Spannweiten**

Warengruppe	VKF in m <sup>2</sup>	Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro
<b>Lebensmittelvollsortimenter</b>			
Nahrungs- und Genussmittel	1.512	4.200 - 4.410	6,4 - 6,7
Drogeriewaren	144		~ 0,6
Sonstige Sortimente	144		~ 0,6
<b>Gesamt</b>	<b>1.800</b>	<b>4.200 - 4.410</b>	<b>7,6 - 7,9</b>

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzprognose: Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für den **Lebensmittelvollsortimenter** ein perspektivischer Jahresumsatz von insgesamt 7,6 - 7,9 Mio. Euro prognostiziert. Rund **6,4 - 6,7 Mio. Euro werden hiervon auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** entfallen sowie **rd. 0,6 Mio. Euro auf die Warengruppe Drogeriewaren** sowie in gleicher Höhe auf sonstige Sortimente.

Angesichts des untergeordneten Umfangs der Verkaufsflächen und des Umsatzes (144 m<sup>2</sup> VKF bzw. rd. 0,6 Mio. Euro) in den sonstigen Sortimenten<sup>21</sup> des Vorhabens, ist

- vor dem Hintergrund der ausgeprägten Wettbewerbs- und Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum,
- der sehr starken Ausdifferenzierung der Sortimentsgruppe sonstige Sortimente auf einzelne Sortimente und
- damit geringen einzelsortimentspezifischen VKF und Umsätzen des Vorhabens

nicht von negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen auszugehen. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

<sup>21</sup> Gemäß Masterplan EH Wesseling 2018 zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante sowie nicht zentrenrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente. Der Schwerpunkt der sonstigen Sortimente liegt jedoch im Bereich der zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Sortimente.

## 6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung des Masterplan EH Wesseling 2018 sowie den landesplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Welche absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Wettbewerber sind zu erwarten?
- Welche städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind zu erwarten?
- Welchen Beitrag leistet das Vorhaben zur räumlichen, qualitativen und quantitativen Versorgung im wohnortnahen Bereich?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des Masterplan EH Wesseling 2018 ein?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung ein?

### 6.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren werden in der folgenden Tabelle für das Planvorhaben dargestellt. Die Umsatzumverteilungen liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht abgemildert. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5.2) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2020 gegenübergestellt, wodurch eine leicht geringere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert.

Es ist davon auszugehen, dass neben dem prognostizierten Bevölkerungswachstum (s. Kapitel 4.4) durch die Realisierung weiterer Wohnbaupotenziale bis Ende 2020 in Berzdorf – nach Angaben der Stadt Wesseling wird für Berzdorf bis Ende 2020 mit rd. 220 - 300 zusätzlichen Einwohnern gerechnet – weitere Kaufkraftzuwächse im Kerneinzugsgebiet des Vorhabens entstehen. Diese würden sowohl den Bestandsstrukturen wie auch dem Planvorhaben zu Gute kommen. Die Kaufkraftzuwächse dieser zusätzlichen Wohnbaupotenziale – rd. 0,5 - 0,7 Mio. Euro<sup>22</sup> im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie rd. 0,1 Mio. Euro im

---

<sup>22</sup> Eigene Berechnungen auf Basis zusätzlicher 220 - 300 Einwohner (nach Angaben der Stadt Wesseling), IfH 2017 und branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (s. Kapitel 2).

Sortimentsbereich Drogeriewaren – werden i. S. d. Worst Case-Ansatzes für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nicht berücksichtigt.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Daten erfolgt die Darstellung sowohl rein informativ für die Bestandssituation (ohne Berücksichtigung Einwohner-/Kaufkraft-Entwicklung) als auch für den Prognosehorizont 2020. In der städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.2) erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens der Bezug auf die Prognose 2020.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehende Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden i. S. d. Worst Case-Ansatzes rd. 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren werden in der folgenden Tabelle für das Planvorhaben dargestellt. Beachtung findet hierbei auch die mit der Vorhabenrealisierung zu erwartenden Rückbindungen der aktuell aufgrund mangelnder Angebotsstrukturen aus dem Stadtteil Berzdorf in andere Stadtteile Wesselings sowie nach Brühl abfließenden Kaufströme.

Tabelle 7: Umsatzumverteilungen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

Kom- mune	Lage	Bestand			Prognose 2020		
		Umsätze	Umsatzum- verteilung		perspek- tische Umsätze	Umsatzum- verteilung	
		in Mio. Euro	in %		in Mio. Euro	in %	
Wes- seling	ZVB Innen- stadt	29,3	~ 1,6	5 - 6	30,6	~ 1,6	~ 5
	NVZ Eichhol- zer Straße	10,8	~ 0,1	~ 1	11,2	~ 0,1	~ 1
	Potenzielles NVZ Urfeld	2,9	*	*	3,0	*	*
	Sonstige Lagen **	42,1	1,5 - 1,6	~ 4	44,0	1,5 - 1,6	3 - 4
Brühl	ZVB Innen- stadt	38,3	~ 1,0	~ 3	40,4	~ 1,0	2 - 3
	Sonstige Lagen ***	31,7	1,8 - 1,9	~ 6	33,5	1,8 - 1,9	5 - 6
<b>Zwischensummen</b>		<b>155,0</b>	<b>6,0 - 6,3</b>	<b>~ 4</b>	<b>162,8</b>	<b>6,0 - 6,3</b>	<b>3 - 4</b>
Für die Bestandsstrukturen Untersu- chungsraum umverteilungsneutraler Umsatz ‚Streu-umsatz‘ i. H. v. 5 %			~ 0,3				
<b>Gesamt</b>		-	<b>6,4 - 6,7</b>	-	-	<b>6,4 - 6,7</b>	-

Quelle: Eigene Berechnungen; Umsatzprognose: laufende Auswirkungen einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

\* empirisch nicht valide darstellbar.

\*\* Bestandsstrukturen in dezentralen städtebaulich integrierten und städtebaulich nicht integrierten Lagen sowie Nahversorgungsstandort Im Blauen Garn. Ohne den vom Netz gegangenen Netto (01.03.2018) in der Straße Im Blauen Garn Ecke Aachener Straße.

\*\*\* Bestandsstrukturen in dezentralen städtebaulich integrierten und städtebaulich nicht integrierten Lagen.

Differenzen Gesamt- und Zwischensummen rundungsbedingt.

**Tabelle 8: Umsatzumverteilungen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Drogerie-waren**

Kom-mune	Lage	Bestand			Prognose 2020		
		Umsätze	Umsatzum- verteilung		perspek- tische Umsätze	Umsatzum- verteilung	
		in Mio. Euro	in %		in Mio. Euro	in %	
Wes-seling	ZVB Innen-stadt	8,8	0,1 - 0,2	~ 2	8,8	0,1 - 0,2	~ 2
	NVZ Eichhol- zer Straße	0,9	*	*	0,9	*	*
	Potenzielles NVZ Urfeld	0,2	*	*	0,2	*	*
	Sonstige Lagen **	3,6	~ 0,1	~ 3	3,7	~ 0,1	~ 3
Brühl	ZVB Innen- stadt	11,4	~ 0,2	1 - 2	11,5	~ 0,2	1 - 2
	Sonstige Lagen ***	3,9	~ 0,1	~ 3	3,9	~ 0,1	~ 3
<b>Zwischensummen</b>		<b>28,7</b>	<b>~ 0,6</b>	<b>~ 2</b>	<b>29,2</b>	<b>~ 0,6</b>	<b>~ 2</b>
Für die Bestandsstrukturen Untersu- chungsraum umverteilungsneutraler Umsatz ‚Streu-umsatz‘ i. H. v. 5 %				< 0,1			
<b>Gesamt</b>		<b>-</b>	<b>~ 0,6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>~ 0,6</b>	<b>-</b>

Quelle: Eigene Berechnungen; Umsatzprognose: laufende Auswirkungen einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet;  
 \* empirisch nicht valide darstellbar.  
 \*\* Bestandsstrukturen in dezentralen städtebaulich integrierten und städtebaulich nicht integrierten Lagen sowie Nahversorgungsstandort Im Blauen Garn. Ohne den Netto-Markt in der Straße Im Blauen Garn Ecke Aachener Straße.  
 \*\*\* Bestandsstrukturen in dezentralen städtebaulich integrierten und städtebaulich nicht integrierten Lagen.  
 Differenzen Gesamt- und Zwischensummen rundungsbedingt.

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für sonstige Lagen im Untersuchungsraum werden ebenfalls aufgezeigt.

## 6.2 Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

### Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche – ZVB Innenstadt Wesseling

Vom Ansiedlungsvorhaben gehen Umsatzumverteilungen auf den zentralen Versorgungsbereich **ZVB Innenstadt Wesseling**

- im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 1,6 Mio. Euro bzw. rd. 5 % sowie
- im Sortimentsbereich Drogeriewaren von rd. 0,1 - 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 2 %

aus.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilen sich die als moderat zu beurteilenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf differenzierte und leistungsfähige Wettbewerbsstrukturen. Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Vor diesem Hintergrund ist aufgrund der prozentualen Höhe der Umsatzumverteilung in diesem Sortimentsbereich nicht mit wesentlichen Auswirkungen zu rechnen. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktion und der Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Innenstadt Wesseling sind anhand der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in diesem Sortimentsbereich nicht zu erwarten.

Vor dem Hintergrund der monetären wie auch prozentualen Höhe der Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Drogeriewaren ist nicht mit wesentlichen Auswirkungen zu rechnen. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktion und der Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Innenstadt Wesseling ist anhand der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in diesem Sortimentsbereich nicht zu erwarten.

In der Gesamtschau stellt sich somit das Vorhaben als städtebaulich verträglich in beiden untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen dar.

Mehr als unwesentliche städtebauliche Auswirkungen sind durch den Lebensmittelvollsortimenter auf den **ZVB Innenstadt Wesseling** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

### Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche – Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße Wesseling

Vom Ansiedlungsvorhaben gehen Umsatzumverteilungen auf den zentralen Versorgungsbereich **Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße in Wesseling**

- im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 1 %

aus. Im Sortimentsbereich Drogeriewaren sind absatzwirtschaftliche Auswirkungen empirisch nicht nachweisbar.

Vor dem Hintergrund der monetären wie auch prozentualen Höhe der Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist nicht mit wesentlichen Auswirkungen zu rechnen. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktion und der Entwicklungsmöglichkeiten des Nahversorgungszentrums Eichholzer Straße Wesseling ist anhand der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in beiden Sortimentsbereichen nicht zu erwarten.

In der Gesamtschau stellt sich somit das Planvorhaben als städtebaulich verträglich in beiden untersuchten Sortimentsbereichen für das Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße in Wesseling dar.

Mehr als unwesentliche städtebauliche Auswirkungen sind durch den Lebensmittelvollsortimenter auf den **ZVB Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu erwarten.

## Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche – ZVB Innenstadt Brühl

Vom Ansiedlungsvorhaben gehen Umsatzumverteilungen auf den zentralen Versorgungsbereich **ZVB Innenstadt Brühl**

- im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 1,0 Mio. Euro bzw. 2 - 3 % sowie
- im Sortimentsbereich Drogeriewaren von rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 1 - 2 %

aus.

In beiden Sortimentsbereichen verteilen sich die als moderat zu beurteilenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf differenzierte und leistungsfähige Wettbewerbsstrukturen. Vor diesem Hintergrund ist aufgrund der prozentualen Höhe der Umsatzumverteilungen in beiden Sortimentsbereichen nicht mit wesentlichen Auswirkungen zu rechnen. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktion und der Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Innenstadt Brühl sind anhand der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in beiden Sortimentsbereichen nicht zu erwarten.

Zudem ist zu beachten, dass es sich bei den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für den ZVB Innenstadtzentrum Brühl größeren Teils um Rückbindung von aktuell (aufgrund mangelnder Angebotsstrukturen) aus Wesseling/Berzdorf abfließender Kaufkraft handelt.

In der Gesamtschau stellt sich somit das Planvorhaben als städtebaulich verträglich in beiden untersuchten Sortimentsbereichen für den ZVB Innenstadtzentrum Brühl dar.

Mehr als unwesentliche städtebauliche Auswirkungen sind durch den Lebensmittelvollsortimenter auf den **ZVB Innenstadtzentrum Brühl** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu erwarten.

## **Auswirkungen auf die Sonstigen Lagen in Wesseling (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)**

Vom Ansiedlungsvorhaben gehen Umsatzumverteilungen auf die **Sonstigen Lagen in Wesseling**

- im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 1,5 - 1,6 Mio. Euro bzw. rd. 3 - 4 % und
- im Sortimentsbereich Drogeriewaren von rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 3 %

aus.

Anhand der monetären wie auch prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in beiden Sortimentsbereichen sind keine Betriebsaufgaben strukturprägender Lebensmittelmärkte in den sonstigen Lagen – darunter auch ein Nahversorgungsstandort – in Wesseling zu erwarten. Diese Einschätzung gilt auch für die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortimentsbereich Drogeriewaren, da durch diese im Wesentlichen Auswirkung auf ein Randsortiment (Drogeriewaren) der strukturprägenden Lebensmittelmärkte in den sonstigen Lagen von Wesseling resultieren, anhand derer vorhabenbedingte Betriebsaufgaben, auch in Verbindung mit den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, nicht zu erwarten sind.

In der Zusammenschau der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen beider Sortimente sind somit keine mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Wesseling durch das Planvorhaben zu erwarten.

## **Auswirkungen auf sonstige Bestandsstrukturen in Brühl**

Vom Ansiedlungsvorhaben gehen Umsatzumverteilungen auf die **Sonstigen Lagen in Brühl**

- im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 1,8 - 1,9 Mio. Euro bzw. 5 - 6 % sowie
- im Sortimentsbereich Drogeriewaren von rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 3 %.

aus.

Anhand der monetären wie auch prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in beiden Sortimentsbereichen sind keine Betriebsaufgaben strukturprägender Lebensmittelmärkte in den sonstigen Lagen in Brühl zu erwarten. Zwar sind von den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen insbesondere Betriebe in der Lage Berzdorfer Straße betroffen. Die dort verorteten Bestandsstrukturen stellen sich jedoch in der Gesamtschau als leistungsfähig dar, so dass vorhabenbedingte Betriebsaufgaben nicht zu erwarten sind. Falls sich dennoch – wider Erwarten – eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe ergeben sollte, bliebe dies jedoch ohne städtebauliche Relevanz, da es sich bei dem Standortbereich um einen städtebaulich nicht integrierten Standort handelt, der zudem auch nicht als Nahversorgungsstandort definiert ist. Zum anderen würde bei einer Betriebsaufgabe die Versorg-

ungsfunktion des – städtebaulich nicht integrierten – Standorts durch die verbleibenden Lebensmittelmärkte weiterhin gewährleistet bleiben.

### Fazit zur städtebaulichen Einordnung des Planvorhabens

Durch das Vorhaben **Lebensmittelvollsortimenter** werden **keine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen induziert, welche zu mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen** auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Wesseling oder Brühl führen würden.

## 6.3 Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des Masterplan EH Wesseling 2018

Das Planvorhaben befindet sich an der an der Berggeiststraße in Berzdorf und ist gemäß Masterplan EH Wesseling 2018 in einem Nahversorgungsstandort verortet<sup>23</sup>.

Hinsichtlich der allgemeinen, gesamtstädtischen Ziele ist für das Planvorhaben Lebensmittelvollsortimenter relevant:

„e)

*Es soll darauf hingewirkt werden, dass die in der Stadt Wesseling vorhandenen integrierten, dezentralen Nahversorgungsstrukturen erhalten bleiben und somit eine wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs, unter besonderer Berücksichtigung weniger mobiler Bevölkerungsgruppen wie Senioren, Menschen mit Behinderungen, Kindern, Alleinerziehenden, sichergestellt ist.<sup>24</sup>*

Dieses Ziel des Masterplan EH Wesseling 2018 wird in Kapitel 7.2.5 konkretisiert:

*„Das Ansiedlungspotenzial für die beiden wesentlichen nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ist nicht unbegrenzt (vgl. Kapitel 5.1.3). Aus un gelenkten Ansiedlungen können in diesen beiden Warengruppen gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen in städtebaulich relevanten Größenordnungen resultieren, welche wiederum mit Betriebsschließungen, Störungen der Nahversorgungs- und Zentrenstruktur sowie daraus resultierenden Trading-Down-Effekten einhergehen können. Daher ist zu empfehlen, dass die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Wesseling den nachfolgenden Zielstellungen entsprechen.*

1. *Nahversorgungsangebot im ZVB Hauptzentrum Innenstadt sichern und weiter entwickeln.*

<sup>23</sup> Vgl. Masterplan EH Wesseling 2018, Kapitel 7.2.5.

<sup>24</sup> Vgl. Masterplan EH Wesseling 2018, S. 37.

2. *Nahversorgungsangebot im bestehenden Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße sowie im potenziellen Nahversorgungszentrum Urfeld sichern und weiter entwickeln.*
3. *Nahversorgungsangebot in räumlich unterversorgten Bereichen/Stadtteilen durch Entwicklung von städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten weiterentwickeln.*
4. *Keine Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Betrieben in städtebaulich nicht integrierten Lagen.*

*Wie die voranstehenden vier Zielstellungen darlegen, ist in Wesseling vorrangig das Nahversorgungsangebot im ZVB Hauptzentrum sowie im Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße und im potenziellen Nahversorgungszentrum Urfeld zu sichern und weiterzuentwickeln. Um darüber hinaus eine flächendeckende Nahversorgung, insbesondere in bisher unterversorgten Bereichen und Stadtteilen zu gewährleisten, wird empfohlen, Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierten Lagen zu sichern bzw. auszuweisen und vorhandene Standorte weiter zu entwickeln.<sup>25</sup>“*

Der Vorhabenstandort ist als Nahversorgungsstandort Berggeiststraße ausgewiesen (vgl. Kapitel 7.2.5 Masterplan EH Wesseling 2018); damit kommt ihm folgende Bedeutung zu:

*„Als zu versorgender Bereich ist dem Nahversorgungsstandort der Stadtteil Berzdorf zuzuordnen, so dass der planerisch zugeordnete Nahversorgungsbereich<sup>26</sup> 4.961 Einwohner<sup>27</sup> aufweist.“<sup>28</sup>*

Im Stadtteil Berzdorf ist aktuell kein Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt.

Im äußersten Südosten des Stadtteils ist in städtebaulich nicht integrierter Lage ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Aufgrund dessen nicht integrierter Lage und da er vom Siedlungsbereich Berzdorf deutlich abgesetzt ist, kommt dem Betrieb keine Nahversorgungsfunktion – auch nicht i. S. des Masterplan EH Wesseling 2018, nach welchem die fußläufige und wohnortnahe Nahversorgung durch Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen und in städtebaulich integrierten Lagen gewährleistet werden soll – für den Siedlungsschwerpunkt von Berzdorf zu.

---

<sup>25</sup> Vgl. Masterplan EH Wesseling 2018, Kapitel 7.2.5.

<sup>26</sup> Fußnote 42 im Masterplan EH Wesseling 2018: *Die Abgrenzung des planerisch zugeordneten Nahversorgungsbereichs stellt einen rein planerischen Ansatz zur Abbildung der Nahversorgung der Bevölkerung in Wesseling dar. Der planerisch zugeordnete Nahversorgungsbereich bzw. die in diesem ermittelten Einwohnerangaben stellen somit lediglich einen planerischen Anhaltswert dar, dies insbesondere, da die Abgrenzungen nicht abschließend und zudem fortlaufend der Marktdynamik unterworfen sind.*

<sup>27</sup> Fußnote 43 im Masterplan EH Wesseling 2018: *Einwohnerzahlen Stadt Wesseling, Stand: 31.12.2016, nur Hauptwohnsitz.*

<sup>28</sup> Vgl. Masterplan EH Wesseling 2018, Kapitel 7.2..

Im ehemaligen Versorgungsbereich Berzdorf (nach Masterplan EH Wesseling 2007<sup>29</sup>) ist ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt (VKF sehr deutlich unter 400 m<sup>2</sup>) ansässig. Dieser Betrieb kann aufgrund seiner betrieblichen Ausrichtung und seines begrenzten Angebots aufgrund seiner Größe keine vollumfängliche Nahversorgung für Berzdorf sicherstellen, sondern diese nur punktuell ergänzen.

Somit kommt dem Vorhaben Lebensmittelvollsortimenter eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Berzdorf zu.

Im Masterplan EH Wesseling 2018 sind weiterhin zur Entwicklung der Nahversorgung in Wesseling folgende Empfehlungen für Lebensmitteleinzelhandelsvorhaben definiert:

*„Zur Optimierung der Nahversorgung in Wesseling ist somit das Nahversorgungsangebot in den definierten zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten zu sichern und – je nach Lage typus – weiterzuentwickeln.*

*Grundsätzlich ist für Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Bestandsbetrieben zu prüfen, ob die geplante Neuansiedlung oder Erweiterung zur Sicherung der Nahversorgung des umgebenden Gebiets dient und ob dadurch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche – des Hauptzentrums Wesseling und der Nahversorgungszentren Eichholzer Straße und Urfeld – sowie auf die Nahversorgungsstrukturen ausgelöst werden.“<sup>30</sup>*

Der Vorhabenstandort befindet sich in dem nach dem Masterplan EH Wesseling 2018 im ausgewiesenen Nahversorgungsstandort Berggeiststraße. Wie voranstehend ausgeführt, dient das Vorhaben der Verbesserung bzw. Herstellung der fußläufigen und wohnortnahen Nahversorgung in Berzdorf, ohne dass zentrale Versorgungsbereiche in ihrem Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten noch Nahversorgungsstrukturen negativ beeinträchtigt werden (s. Kapitel 6.2).

Der Lebensmittelvollsortimenter ist abschließend anhand des Leitsatzes II des Masterplan EH Wesseling 2018 zu prüfen und zu bewerten:

### ***Leitsatz II***

#### ***Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ...***

***... ist vorrangig im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt und in den Nahversorgungszentren anzusiedeln oder auszubauen, wenn keine erheblichen Auswirkungen auf die anderen zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Grundversorgung zu erwarten sind.***

<sup>29</sup> Der Versorgungsbereich Berzdorf wird im Rahmen der Fortschreibung des Masterplan EH Wesseling nicht mehr ausgewiesen und gilt sodann als aufgehoben.

<sup>30</sup> Vgl. Masterplan EH Wesseling 2018, Kapitel 7.2.5.

*... kann zur Gewährleistung der Nahversorgung auch in Nahversorgungsstandorten und nachgeordnet auch an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des jeweils zugeordneten Gebietes angesiedelt oder erweitert werden,*

- *wenn gemäß 6.5-2 Ziel LEP NRW 2017 „... nachweislich eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*
- *wenn zudem keine erheblichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Grundversorgung zu erwarten sind,*
- *wenn eine Einzelfallprüfung durch ein Verträglichkeitsgutachten erfolgt.*

Die voranstehenden Ausführungen (s. Kapitel 6.1 - 6.3) wie auch die Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen des LEP Nordrhein-Westfalen (s. Kapitel 6.4) verdeutlichen, dass das Vorhaben Lebensmittelvollsortimenter dem Leitsatz II des Masterplan EH Wesseling 2018 vollumfänglich entspricht.

**Es ist festzuhalten, dass die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters im Nahversorgungsstandort Berggeiststraße den wesentlichen Zielsetzungen und Empfehlungen sowie dem Leitsatz II des Masterplan EH Wesseling 2018 entspricht.**

## 6.4 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden trotz der kommunalen Planungshoheit die landesplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2017) dargestellt.

### Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017

#### 6.5-1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

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

Bzgl. 6.5-1 Ziel ist festzuhalten:

Im aktuellen Regionalplan Köln ist der Vorhabenstandort größtenteils als ASB ausgewiesen. Das Vorhaben steht demnach 6.5-1 Ziel des LEP NRW 2017 nicht entgegen.

## 6.5-2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente

- Im Sinne von „2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen“ dürfen Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt werden, wenn nachweislich:
  - „eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
  - die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
  - zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Bzgl. 6.5-2 Ziel ist festzuhalten:

- In Berzdorf ist kein zentraler Versorgungsbereich vorhanden (vgl. Masterplan EH Wesseling 2018, Kapitel 7.2.2). Somit kann im Stadtteil Berzdorf ein entsprechendes Nahversorgungsvorhaben nicht in einem zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden.
- Der Vorhabenstandort ist als Nahversorgungsstandort Berggeiststraße im Masterplan EH Wesseling 2018 ausgewiesen. Dem Nahversorgungsstandort Berggeiststraße ist der Stadtteil Berzdorf (4.961 Einwohner) als Nahversorgungsbereich planerisch zugeordnet (vgl. Kapitel 7.2.5 Masterplan EH Wesseling 2018).
- Die Hauptsortimente des Planvorhabens Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren sind gemäß Sortimentsliste der Stadt Wesseling<sup>31</sup> als zentren- und nahversorgungsrelevant eingeordnet. Diese Sortimente werden i. d. R. wohnortnah bereitgestellt. Der Vorhabenstandort Berggeiststraße ist als Nahversorgungsstandort ausgewiesen.
- Die nächste Bushaltestelle „Erlenweg“ befindet sich in rd. 150m fußläufiger Entfernung östlich des Standorts im Erlenweg.
- Das Vorhaben stellt in seinem Einzugsgebiet den einzigen Lebensmittelvollsortimenter im Netz der Nahversorgung dar und wird daher räumlich eine besondere Rolle übernehmen. Für den Stadtteil Berzdorf stellt das Planvorhaben – mit Ausnahme eines kleinen Bereichs im Südosten – die einzig fußläufig erreichbaren strukturprägenden Nahversorgungsstrukturen dar. Qualitativ und quantitativ kann das Vorhaben zur Versorgung der Bevölkerung in Berzdorf in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren beitragen.

---

<sup>31</sup> Vgl. Masterplan EH Wesseling 2018, Kapitel 8.3.

- Bis zur der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens Ende 2020 ist in Wesseling mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung wie auch mit einer positiven Entwicklung der Kaufkraft in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zu rechnen (s. Kapitel 4.4). Für Berzdorf ist für das Jahr 2020 von 5.300 Einwohner auszugehen<sup>32</sup>.
- Somit ergibt sich für das Prognosejahr 2020 eine für das Planvorhaben bewertungsrelevante Kaufkraft<sup>33</sup> in Berzdorf in Höhe von rd. 14,5 Mio. Euro.

**Tabelle 9: Einwohner und sortimentspezifische Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren in Berzdorf 2017 / 2020**

Parameter	Berzdorf		
	Jahr	2017	2020
Einwohner		4.961	5.300
Kaufkraft NuG / EW in Euro		2.375	2.432
Kaufkraft NuG in Mio. Euro *		11,8	12,9
Kaufkraft Drog / EW in Euro		305	305
Kaufkraft Drog in Mio. Euro *		1,5	1,6
<b>Bewertungsrelevante nahversorgungsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro** Gesamt</b>		<b>13,3</b>	<b>14,5</b>
<b>... davon 50%</b>		<b>6,6</b>	<b>7,3</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IFH 2017; Einwohnerzahlen Stadt Wesseling, (Stand: 31.12.2016) und Stadt Brühl (Stand 31.05.2017) jeweils nur Hauptwohnsitz:

\* Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

- Zur *Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten* wird eine maximale Kaufkraftabschöpfung von 50 % der entsprechenden bewertungsrelevanten nahversorgungsrelevanten Kaufkraft<sup>34</sup> als zulässig erachtet. Für das Prognosejahr 2020 ergibt sich somit eine bewertungsrelevante Kaufkraft i. H. v. rd. 7,3 Mio. Euro.
- Für das Planvorhaben ist eine maximale Flächenproduktivität von 4.410 Euro/m<sup>2</sup> VKF (s. Kapitel 5.2) zu erwarten.
- Somit ergibt sich für das Planvorhaben für den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) eine rechnerisch zur

<sup>32</sup> Angaben der Stadt Wesseling.

<sup>33</sup> Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren.

<sup>34</sup> Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren.

*Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten* tragbare VKF von 1.645 m<sup>2</sup>.

- Unter Berücksichtigung, dass 92 % der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens durch die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren belegt sind (s. Kapitel 3.2 bzw. Tabelle 1), stehen noch 8 % der Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens für sonstige Randsortimente<sup>35</sup> zur Verfügung.
- **Somit ergibt sich zur *Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten* (zzgl. der 8 % VKF der sonstigen Randsortimente) eine Gesamtverkaufsfläche von 1.788 m<sup>2</sup> für das Planvorhaben.**
- Der Lebensmittelvollsortimenter dient demnach bei einer maximalen Größe von 1.788 m<sup>2</sup> VKF der Nahversorgung im zugewiesenen Nahversorgungsbereich, dem Stadtteil Berzdorf.
- Entsprechend der Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.1 und 6.2 werden durch das Vorhaben keine mehr als unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstrukturen in Wesseling oder Brühl ausgelöst.

Unter Berücksichtigung der Reduktion der GVKF des Planvorhabens auf 1.788 m<sup>2</sup> entspricht das Vorhaben 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2017.

### 6.5-3 Ziel Beeinträchtungsverbot

- *„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Bzgl. 6.5-3 Ziel ist festzuhalten:

- Das Vorhaben ist in der Ausprägung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.800 m<sup>2</sup> VKF kongruent zum Beeinträchtungsverbot (s. Kapitel 6.2).

Das Planvorhaben steht 6.5-3 Ziel des LEP NRW 2017 nicht entgegen.

### Fazit zur landesplanerischen Einordnung

- **Das Vorhaben steht 6.5-1 Ziel des LEP NRW 2017 nicht entgegen.**
- **Unter Berücksichtigung der Reduktion der GVKF des Planvorhabens auf 1.788 m<sup>2</sup> entspricht das Vorhaben 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2017.**

<sup>35</sup> Gemäß Masterplan EH Wesseling 2018 zentrenrelevante, zentren und nahversorgungsrelevante sowie nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente. Der Schwerpunkt der sonstigen Sortimente liegt jedoch im Bereich der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente.

- Das Vorhaben steht 6.5-3 Ziel des LEP NRW 2017 nicht entgegen.

## 7 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Wesseling ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (Edeka) an der Berggeiststraße geplant (1.800 m<sup>2</sup> VKF) geplant.

Das vorliegende Gutachten basiert auf den zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung vorliegenden aktuellsten Bevölkerungs-, Bevölkerungsprognose- und Kaufkraftdaten.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

### Beitrag zur räumlichen, qualitativen und quantitativen Nahversorgung

- Das Planvorhaben trägt für den Stadtteil Berzdorf zu einer deutlichen Verbesserung der fußläufigen und wohnungsnahen Nahversorgung bei und stellt für den Stadtteil Berzdorf den nächstgelegenen Standort des strukturprägenden Lebensmittelhandels dar.
- Die nächste Bushaltestelle „Erlenweg“ befindet sich in rd. 150m fußläufiger Entfernung östlich des Standorts im Erlenweg. Der Vorhabenstandort weist damit eine gute verkehrliche Anbindung für den ÖPNV wie auch den MIV und perspektivisch eine sehr gute Anbindung für den Fuß- und Radverkehr auf.

### Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum sowohl in deren Bestand als auch hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist ausgehend von dem Planvorhaben mit 1.800 m<sup>2</sup> VKF nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2).

### Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Der Vorhabenstandort ist als Nahversorgungsstandort gemäß Masterplan EH Wesseling 2018 ausgewiesen und ist somit für das geplante Vorhaben konzeptionell vorgesehen.
- Das Planvorhaben dient der Sicherung und Verbesserung sowie des Ausbaus der flächendeckenden wohnortnahen Versorgung durch Ausbau und Ergänzung des Standortnetzes in Wesseling.
- Die Realisierung des Planvorhabens führt zu keinen negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, welche zu einer strukturellen Schwächung oder gar zu Marktaufgaben innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche führen würden.

### Einordnung gemäß landesplanerischer- und regionalplanerischer Grundlagen

- Das Vorhaben ist kongruent zu 6.5-1 Ziel und 6.5-3 Ziel sowie – unter Berücksichtigung der Reduktion der GVKF auf 1.788 m<sup>2</sup> – zu 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2017.

Das Planvorhaben ist bei einer VKF von 1.800 m<sup>2</sup> als städtebaulich verträglich i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO und kongruent zu den kommunalen Zielstellungen einzuordnen.

Die Kongruenz zu den landesplanerischen Zielstellungen wird durch die Reduktion der GVKF auf 1.788 m<sup>2</sup> erreicht.

## Anhang

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens – Nahversorgungsstandort Berggeiststraße _____	10
Abbildung 2:	Siedlungsstruktur der Stadt Wesseling _____	13
Abbildung 3:	Untersuchungsraum des Planvorhabens _____	14
Abbildung 4:	Wettbewerbsstrukturen strukturprägende Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe in Wesseling und Zentren- und Standortstruktur _____	22
Abbildung 5:	Einzugsgebiet des Planvorhabens _____	25

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Lebensmittelvollsortimenters	11
Tabelle 2:	VKF und Umsatz Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren im Untersuchungsraum _____	17
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum _____	18
Tabelle 4:	Standortprofil ZVB Innenstadt Wesseling _____	20
Tabelle 5:	Standortprofil ZVB Innenstadt Brühl _____	21
Tabelle 6:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens in Spannweiten _____	27
Tabelle 7:	Umsatzumverteilungen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel _____	30
Tabelle 8:	Umsatzumverteilungen in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Drogeriewaren _____	31
Tabelle 9:	Einwohner und sortimentsspezifische Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren in Berzdorf 2017 / 2020 _____	40

## Literatur und sonstige Quellen

BBE (2008): Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Unna, Köln.

BBE (2011): Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Brühl, Köln.

EHI (2017): Handelsdaten aktuell, Köln.

Gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., 01. Februar 2014: Definitionen zur Einzelhandelsanalyse, Wiesbaden.

Hahn Gruppe (2016): Hahn Retail Real Estate Report Germany, Bergisch Gladbach.

IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017, Köln.

IT. NRW (2016): Einwohner NRW, Düsseldorf.

Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen (2017): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017, Düsseldorf.

Stadt + Handel (2018): Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling, Dortmund.

## Sonstige Quellen

[www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)

Stadt Wesseling: Bevölkerungsdaten.

Website IT NRW: Bevölkerungsdaten.