

Auswirkungsanalyse

Erweiterung des Norma Lebensmittelmarktes am Standort Im Blauen Garn 101 in Wesseling-Keldenich

für
Herrn Elmar Scholzen
Am Markt 15
53937 Schleiden

Ihre Ansprechpartner
Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
(Senior Consultant)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail schmidt-illguth@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München - Hamburg - Berlin - Köln - Leipzig - Erfurt

Köln, im Januar 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	3
2	Einordnung des Norma-Planvorhabens in die Marktentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels	4
3	Makrostandort.....	6
4	Mikrostandort.....	9
5	Wettbewerbssituation in der Stadt Wesseling und den Nachbarkommunen.....	12
6	Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung	15
6.1	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	15
6.2	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	18
7	Auswirkungsanalyse	22
7.1	Umsatzumverteilungseffekte	22
7.2	Städtebauliche Bewertung gemäß dem Prüfraumen von § 11 Abs. 3 BauNVO	25
7.3	Einordnung des Vorhabens in die Ziele der Landesplanung.....	27
8	Fazit.....	32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lageplan	4
Abbildung 2:	Lage der Stadt Wesseling und zentralörtliche Gliederung	6
Abbildung 3:	Zentrenkonzept der Stadt Wesseling 2018	8
Abbildung 4:	Mikrostandort	10
Abbildung 5:	Hauptwettbewerber des Planvorhabens.....	13
Abbildung 6:	Lebensmittelanangebot im Untersuchungsraum nach Standortbereichen.....	14
Abbildung 7:	Naheinzugsgebiet	17
Abbildung 8:	Marktanteile und Umsatz des Norma-Marktes (nach Neuaufstellung).....	19
Abbildung 9:	Umsatzentwicklung des Planvorhabens (Bestand – Planung).....	20
Abbildung 10:	Umsatzumverteilung des Planvorhabens	24

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Eigentümer und Betreiber planen, den am Standort Im Blauen Garn 101 in Wesseling ansässigen Norma-Lebensmittelmarkt durch Errichtung eines Anbaus von heute ca. 796 m² auf künftig ca. 1.162 m² Verkaufsfläche zu erweitern. Die Geschäftsfläche für die Konzessionärsbetriebe einer Bäckerei und einer Metzgerei von zusammen ca. 120 m² bleibt unverändert.

Das Norma-Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/68 A „Im Blauen Garn“, der seit 04.06.1992 rechtskräftig ist und der für das Areal ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt.

Der Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling¹ weist dem Norma-Markt die Funktion eines Nahversorgungsstandortes zu. Eine angemessene Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes an diesem Standort folgt somit im Grundsatz den Zielen des Masterplanes.

Da ein großflächiger Lebensmittelmarkt die Grenzen der Gebietsversorgung sprengt und deshalb im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig ist, macht das Ansiedlungsvorhaben die Änderung des Bebauungsplanes mit Ausweisung eines Sondergebietes im Sinne von § 11 Abs. 3 (BauNVO) und eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens ist somit unter anderem der Nachweis zu erbringen, dass im Realisierungsfall negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Wesseling und in den Nachbargemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können.

Darüber hinaus ist aufzuzeigen, ob das Erweiterungsvorhaben mit den einzelhandelsrelevanten Zielen der Landesplanung übereinstimmt.

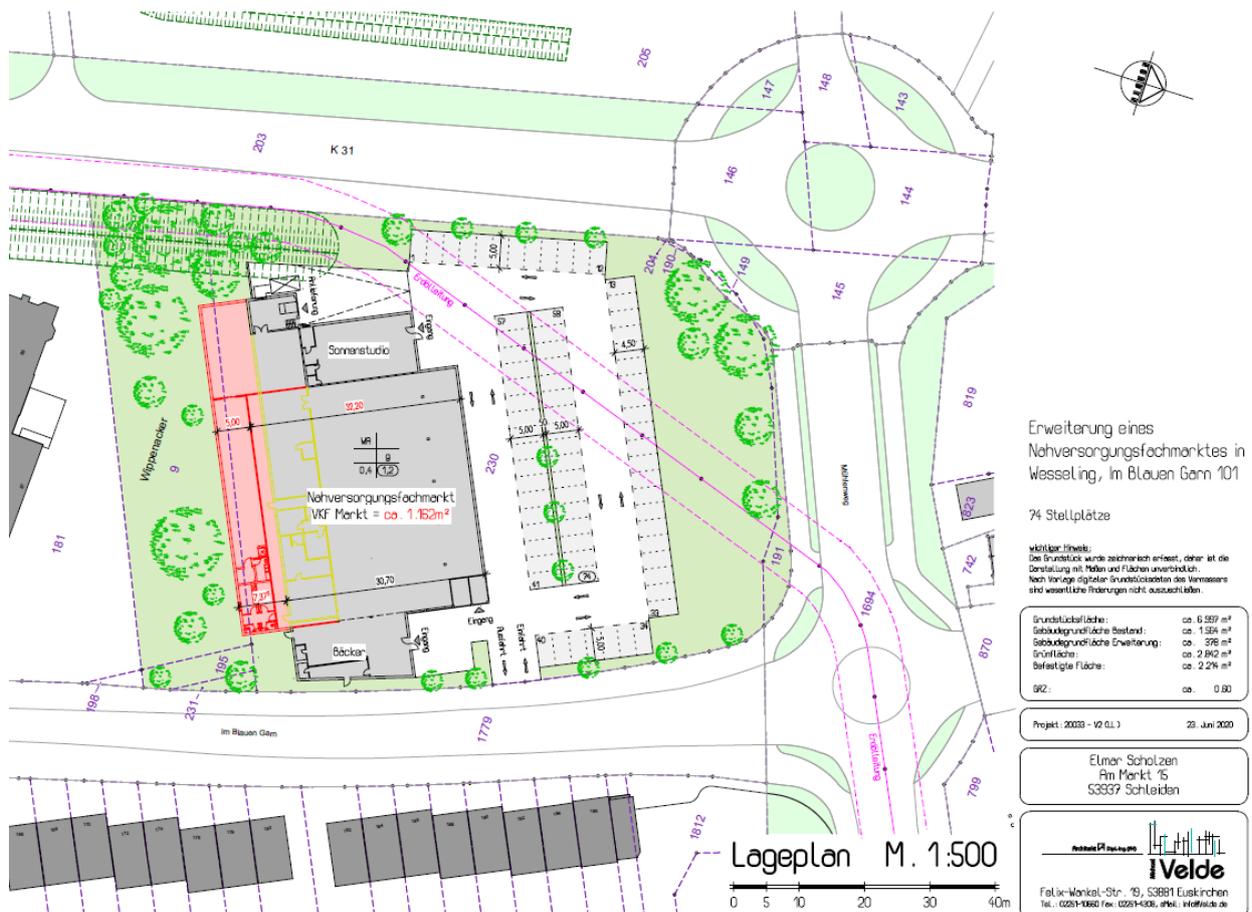
Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die im weiteren Genehmigungsverfahren als fundierte Entscheidungsgrundlage Verwendung finden kann.

¹ Stadt + Handel, Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling, 2018

2 Einordnung des Norma-Planvorhabens in die Marktentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels

Wie vorab bereits dargelegt, soll der ansässige Norma-Markt, der heute über eine Verkaufsfläche von ca. 796 m² verfügt, durch die Umwandlung von Lagerflächen auf ca. 1.162 m² erweitert werden. Die angestrebte Flächenentwicklung folgt den Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel und speziell im Marktsegment der Lebensmitteldiscounter.

Abbildung 1: Lageplan



Quelle: Architekt Velde, Stand 23.06.2020

Um die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln, verfügen die Discounter der neusten Generation regelmäßig über 1.200 m² Verkaufsfläche. Teilweise werden sogar Formate mit bis zu 1.500 m² VKF projektiert. Dabei realisieren die Lebensmitteldiscounter einen einheitlichen Marktauftritt, sodass der Kunde in jedem Markt des jeweiligen Betreibers dasselbe Sortiment vorfindet. Gleichzeitig wachsen die Verkaufsflächen der Lebensmitteldiscounter seit Jahren kontinuierlich. Hierfür sind vor allem folgende Ursachen anzuführen:

Auswirkungsanalyse Norma-Erweiterung – Wesseling, Im Blauen Garn

- Die Angebotsdiversifizierung und ansprechende Präsentation insbesondere von frischen und tiefgekühlten Produkten (Obst & Gemüse, Molkereiprodukten, Backwaren, Fleisch, Fisch) und Bio-Lebensmitteln hat neben einer qualitativen Aufwertung des Marktauftritts regelmäßig auch einen höheren Flächenbedarf zur Folge. Dagegen ist kein steigender Flächenbedarf für die Nonfood-Aktionswaren zu verzeichnen.
- Großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten, tragen zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen bei, sodass die Kunden mehr Platz haben und gleichzeitig die Bestückung des Ladens effizienter erfolgen kann.
- Zusätzliche Anforderungen an die Verkehrsflächen innerhalb des Marktes ergeben sich aktuell aus den aufgrund der Corona-Pandemie notwendigen Abstandsregelungen. Größere Gangbreiten vereinfachen es, den Einkaufsablauf auch bei Einhaltung der Mindestabstände aufrechtzuerhalten.
- Großzügigere Warenpräsentation und niedrigere Regalhöhen erleichtern auch älteren Kunden mit eingeschränkter Mobilität den Warenzugang.

Betrachtet man das Norma-Sortimentskonzept genauer, so ist festzustellen, dass die Ausrichtung der im Norma-Markt vorgehaltenen Waren auch nach der Erweiterung von ca. 796 m² auf zukünftig ca. 1.162 m² Verkaufsfläche insbesondere bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren) liegen wird. So nehmen zwischenzeitlich die Frischeartikel (Obst und Gemüse, Backwaren und Fleisch- und Wurstwaren) im Sortimentsangebot des Discounters eine wesentlich größere Bedeutung ein als in früheren Filialkonzepten. Auch im Bereich der Tiefkühlartikel und im Drogeriewarenangebot werden Sortimentsabrundungen vorgenommen, die sich auf den Verkaufsflächenbedarf auswirken.

Ergänzungen des Sortiments außerhalb des nahversorgungsrelevanten Bereiches sind nicht vorgesehen. Zentrales Anliegen ist vielmehr, die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe zu schaffen. Das Planvorhaben und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes sind somit als Maßnahmen zur Weiterentwicklung des bestehenden Marktes zu bewerten, die der Stabilisierung und dem Ausbau der erreichten Marktposition dienen.

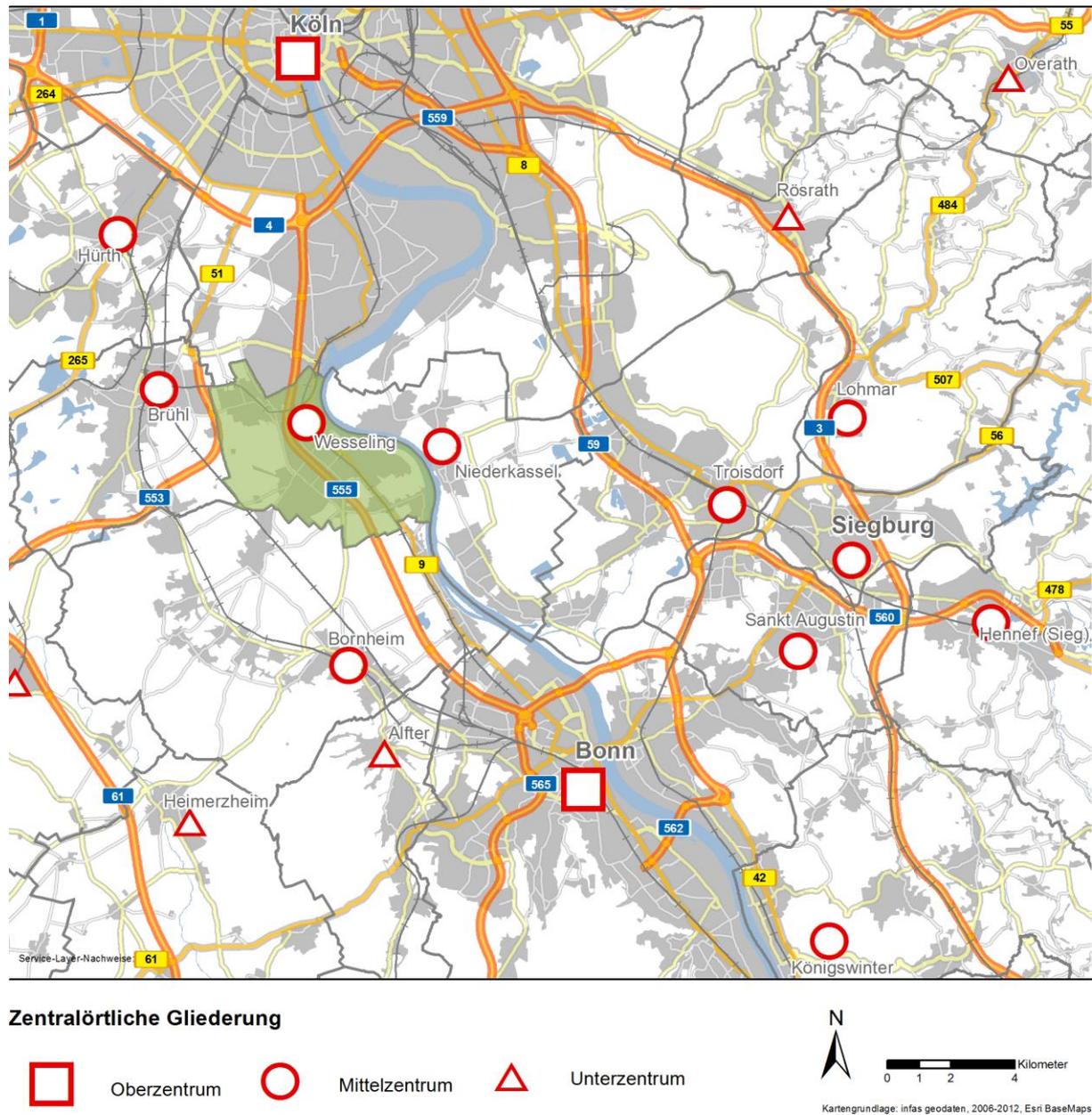
Der Verkaufsflächenzuwachs führt daher zu keiner Sortimentserweiterung, da das standardisierte Warenangebot von Norma bei etwa 1.720 Artikeln² - unabhängig von der Größe des Marktes - liegt. Neben einer weiteren Festigung der Marktposition ist vor allem die Steigerung der Rentabilität Grund für die projektierte Filialerweiterung. Denn die Filiale kann mit einer größeren Verkaufsfläche seltener beliefert und dadurch können Transportkosten eingespart werden. Darüber hinaus erlaubt der erweiterte Verkaufsraum eine effektivere Bestückung der Warenpräsentation, sodass der Personalaufwand für die Warenlogistik reduziert werden kann.

² Vgl. Anzahl der Einzelartikel in Lebensmittel-Discountern in Deutschland nach Unternehmen im Jahr 2019 (ohne Produktvarianten), Lebensmittel Zeitung, Ausgabe Nr. 29, 19.07.2019, Seite 6

3 Makrostandort

Die im Rhein-Erft-Kreis gelegene Stadt Wesseling ist Teil des Ballungsraums Köln / Bonn. Wesseling grenzt an die Städte Köln, Brühl und Bornheim. Im Osten stellt der Rhein die Stadtgrenze dar. Im Landesentwicklungsplan NRW ist der Stadt Wesseling die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Abbildung 2: Lage der Stadt Wesseling und zentralörtliche Gliederung



Quelle: BBE-Darstellung

Auswirkungsanalyse Norma-Erweiterung – Wesseling, Im Blauen Garn

Die Stadt mit ca. 37.120 Einwohnern³ gliedert sich in 4 Stadtteile, dabei stellen die Stadtteile Mitte (ca. 12.780 EW) und Keldenich (ca. 16.180 EW) einen zusammenhängenden Siedlungsbereich dar. Nordwestlich schließt sich der Stadtteil Berzdorf (ca. 4.920 EW) an. Der Stadtteil Urfeld (ca. 4.240 EW) ist am Rheinufer im Süden der Stadt gelegen.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesbetriebes Information und Technik NRW aus dem Jahre 2018 lässt für die Stadt Wesseling bis zum Jahre 2030 eine deutlich steigende Bevölkerungszahl (ca. + 7,1 %) erwarten. Zum Vergleich: Für den Rhein-Erft-Kreis wird im selben Zeitraum ein Bevölkerungszuwachs von 3,8 % vorhergesagt, für Nordrhein-Westfalen eine Zunahme um 1,3 % prognostiziert.⁴

Die Stadt fungiert als wichtiger Gewerbestandort im Ballungsraum Köln / Bonn (vor allem petrochemische Industrie). Mit dieser Funktion geht ein nahezu ausgeglichener Pendlersaldo einher.⁵

Dabei ist die Verkehrsanbindung an die Großstädte Köln und Bonn über die Autobahn 555 sowie die Landesstraßen 150 und 300 ein wichtiger Faktor. Darüber hinaus kommt der Landesstraße 184 im regionalen Verkehr zwischen Wesseling und Brühl eine hohe Bedeutung zu. Darüber hinaus ist die Stadt durch die Stadtbahnlinie 16 an die Städte Köln und Bonn angeschlossen. Darüber hinaus verkehrt die Stadtbuslinie 721 innerhalb der Stadt. Die Buslinie 930 schafft die Anbindung an die Nachbarstadt Brühl.

Die **Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling** aus dem Jahr 2018 weist als zentrale Versorgungsbereiche das Hauptzentrum Innenstadt, das Nahversorgungszentren Eichholzer Straße und das potenzielle Nahversorgungszentrum Urfeld aus. Darüber hinaus soll die wohnungsnah Versorgung durch nahversorgungsbezogene Ergänzungsstandorte (Nahversorgungsstandorte) sichergestellt werden. Eine besondere Bedeutung wird den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten Im Blauen Garn (Stadtteil Keldenich) und Berggeiststraße (Stadtteil Berzdorf) beigemessen, denen – wie den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen – jeweils ein Nahversorgungsbereich planerisch zugeordnet wird. So umfasst der Nahversorgungsbereich des Standorte Im Blauen Garn (Untersuchungsstandort) die südlich angrenzenden Wohngebiete bis zur Keldenicher Straße mit ca. 4.065 Einwohnern.⁶

Bei Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen von bestehenden Betrieben ist nach den Empfehlungen des Masterplans zu prüfen, ob das Vorhaben der Sicherung der Nahversorgung des umgebenden Gebietes (= Nahbereich) dient und ob dadurch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand

³ Quelle: Stadt Wesseling, Stand 31.12.2019

⁴ Quelle: IT.NRW, Bevölkerungsentwicklung in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden bzw. in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2018 bis 2040

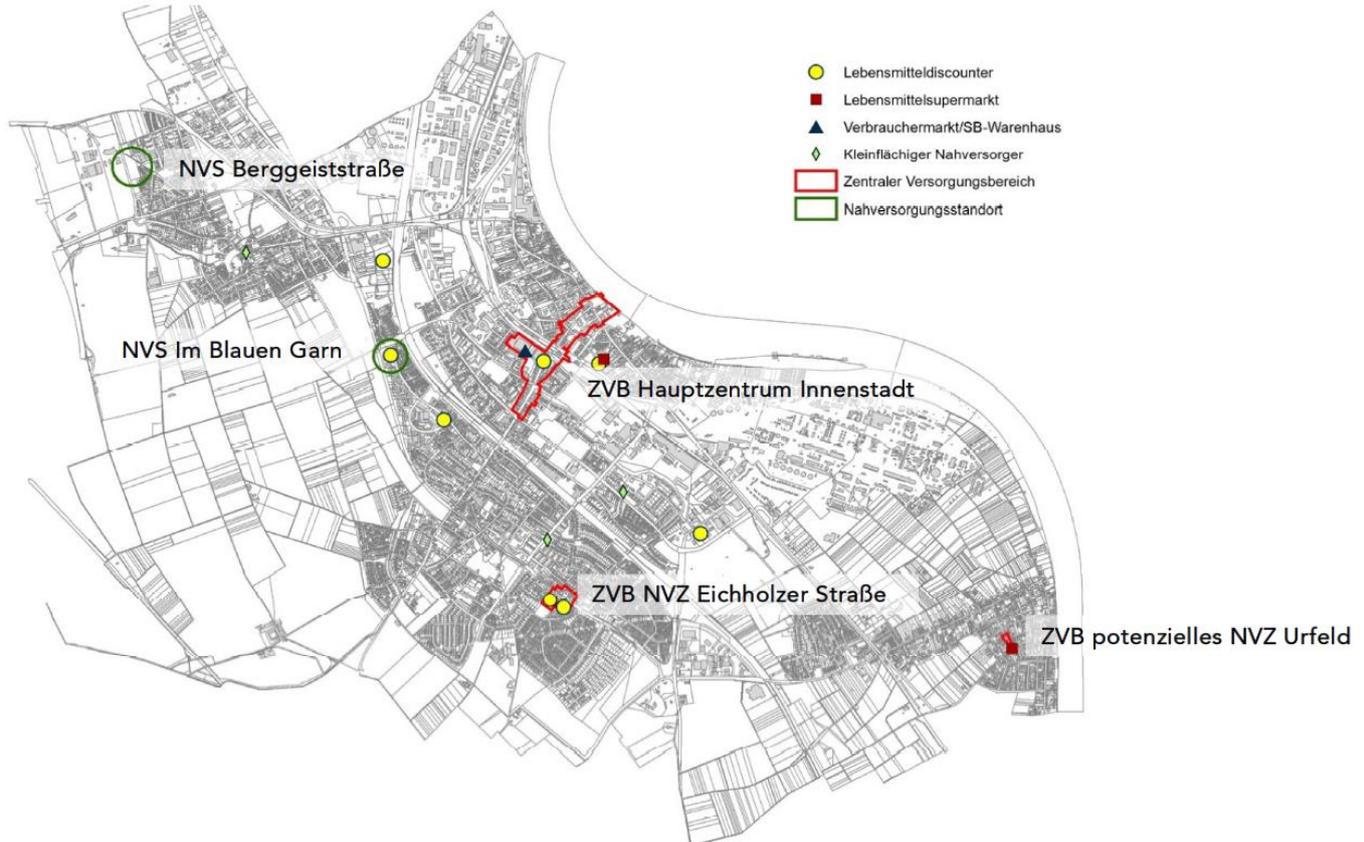
⁵ Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Stand: Juni 2019: ca. 10.722 Einpendler und ca. 11.294 Auspendler.

⁶ Vgl. Stadt + Handel, Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling, 2018, Seite 69

Auswirkungsanalyse Norma-Erweiterung – Wesseling, Im Blauen Garn

und die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen ausgelöst werden.⁷

Abbildung 3: Zentrenkonzept der Stadt Wesseling 2018



Quelle: Stadt + Handel, Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling, 2018, Seite 72

Im Fazit soll die wohnungsnaher Versorgung erhalten und durch die bedarfsgerechte Ansiedlung / Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten weiterentwickelt werden. Dazu ist neben der Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche die Weiterentwicklung von Nahversorgungsstandorten möglich. Dabei soll sich – nach den Empfehlungen des Masterplans – die Ausstattung mit Nahversorgungsbetrieben an der zu versorgenden Bevölkerung orientieren.

⁷ Ebenda, Seite 73 und 86

4 Mikrostandort

Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

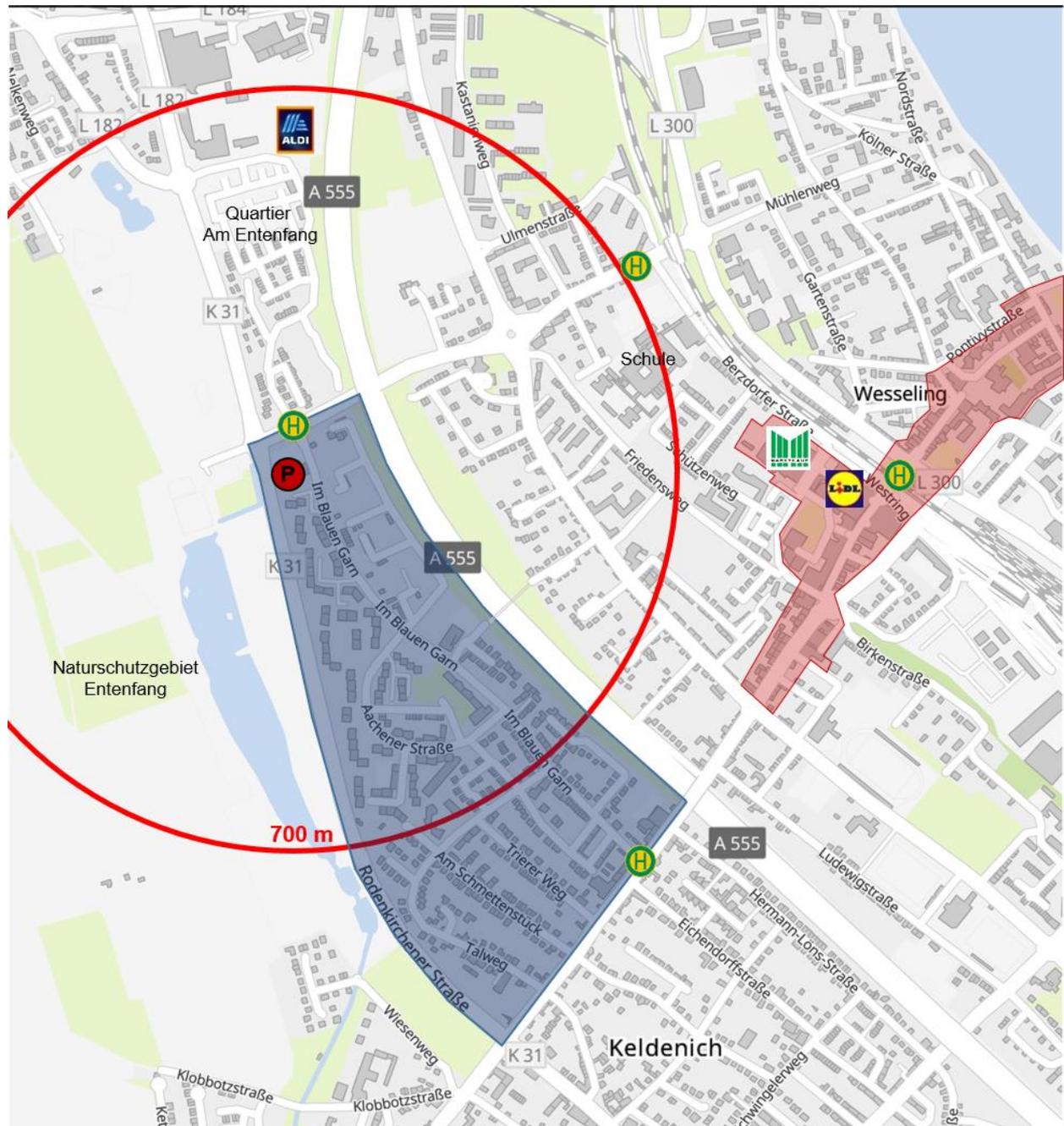
Der Stadtteil Keldenich stellt den westlich der Autobahntrasse A 555 gelegenen Teil des Hauptsiedlungsbereiches der Stadt Wesseling dar. Der Stadtteil erstreckt sich vom Gut Eichholz im Südosten bis zum Mühlenweg im Norden. Südwestlich schließt sich jenseits der weiträumigen, landwirtschaftlich genutzten Flächen der Bornheimer Stadtteil Sechtem an, im Norden grenzen das neue Wohngebiet Am Entenfang sowie das Gewerbegebiet Rodenkirchener Straße (Stadtteil Berzdorf) an. Das östlich der Autobahntrasse gelegene Siedlungsgebiet von Wesseling-Mitte ist über die Straßen Mühlenweg, Keldenicher Straße und Kronenweg sowie über die Fußgängerbrücken zwischen Essener Straße und Johannesstraße sowie zwischen Mertener Straße und Ertfstraße mit dem Stadtteil Keldenich verbunden.

Der Norma-Standort liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Keldenich, östlich der Rodenkirchener Straße (K 31) und südlich des Mühlenweges. Westlich der Rodenkirchener Straße erstreckt sich das Naturschutzgebiet Entenfang. Die angrenzenden Wohnsiedlungsflächen weisen eine Mischung aus kompakten Ein- und Mehrfamilienhäusern auf. Eine größere Wohnungsbauentwicklung wird aktuell mit dem Quartier "Am Entenfang" (56 Doppelhaushälften und 86 Reihenhäuser) nördlich des Untersuchungsstandortes realisiert. Im 700 m-Radius leben aktuell ca. 4.800 Einwohner, sodass eine hohe Bevölkerungsdichte im engeren fußläufig erreichbaren Umfeld zu verzeichnen ist.



Auswirkungsanalyse Norma-Erweiterung – Wesseling, Im Blauen Garn

Abbildung 4: Mikrostandort



Mikrostandort

-  Projektstandort
-  Planerisch zugeordneter Nahversorgungsbereich des Nahversorgungsstandortes Im blauen Garn
-  ZVB Innenstadt (Hauptzentrum)



Quelle: BBE-Darstellung 2021

Auswirkungsanalyse Norma-Erweiterung – Wesseling, Im Blauen Garn

Die Nahversorgungsstruktur im Siedlungsraum wird durch den zu untersuchenden Norma-Markt und die Konzessionäre (Bäckerei, Metzgerei, Kiosk) sichergestellt. Die weitere Nahversorgungsausstattung bezieht sich auf ergänzende Ladenhandwerksbetriebe und Fachgeschäfte (Bäckereien, Metzgerei, Obst & Gemüse/Feinkost) im Geschäftsbereich Kronenweg. Die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte sind im Hauptzentrum Innenstadt (Marktkauf, Lidl, Mevlana Market, ca. 1,5 km entfernt) und im Gewerbegebiet Rodenkirchener Straße (Aldi, ca. 1 km entfernt) gelegen. Das Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße im Süden des Stadtteil Keldenich (Netto, Lidl) ist ca. 2,4 km entfernt. Der Geschäftsstandort Gotenstraße in Wesseling-Mitte (Rewe, Aldi) befindet sich ca. 2 km südöstlich. Im benachbarten Stadtteil Berzdorf wird aktuell an der Berggeiststraße ein Edeka-Markt (ca. 2,5 km entfernt) zur Ergänzung der wohnungsnahen Versorgung realisiert.

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Kreisstraße K 31 (Rodenkirchener Straße) über den Mühlenweg und den Straßenzug Im Blauen Garn, die eine Erreichbarkeit aus den angrenzenden Siedlungsbereichen von Keldenich, Berzdorf und Wesseling-Mitte sicherstellen. Eine ÖPNV-Anbindung besteht durch die Buslinie 930 (Haltestelle Rodenkirchener Straße), die die Anbindung nach Wesseling-Mitte und nach Brühl herstellt.

Im Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling wird der Norma-Standort als wichtiger Ergänzungsstandort der Nahversorgung für den nördlichen Siedlungsbereich von Keldenich mit ca. 4.065 Einwohnern bewertet. Die Nahversorgungsstandorte erfüllen nicht die Kriterien für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches, da die erforderliche Nutzungsvielfalt (zentrentypisches Angebot unterschiedlicher Nutzungsarten, Betriebstypen und -größen sowie Sortimente) nicht erreicht wird. Gleichwohl ist die Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung durch Erhalt und Weiterentwicklung der Nahversorgungsstandorte Ziel des Masterplans Einzelhandel.

Damit sind auch großflächige Lebensmittelmärkte an Nahversorgungsstandorten mit den Empfehlungen des Masterplans Einzelhandel vereinbar, wenn der Einzelhandelsbetrieb der Grundversorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im zugeordneten Versorgungsbereich dient und damit die wohnungsnaher Versorgung in zentralen Versorgungsbereichen und in anderen Wohnsiedlungsbereichen / Stadtteilen nicht gefährdet wird.

Der Planstandort befindet sich gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches. Für den aktuell im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Standort sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes (aktuell Allgemeines Wohngebiet) mit Darstellung einer Sonderbaufläche bzw. Festsetzung eines Sondergebietes notwendig.

5 Wettbewerbssituation in der Stadt Wesseling und den Nachbarkommunen

Die Wettbewerbssituation wird wesentlich durch die im (nördlichen) Stadtgebiet von Wesseling ansässigen Lebensmittelmärkte geprägt. Der Untersuchungsraum umfasst die zentralen Versorgungsbereiche Wesseling-Innenstadt (Hauptzentrum), Eichholzer Straße (Nahversorgungszentrum) und Urfeld (potenzielles Nahversorgungszentrum) sowie die sonstigen Nahversorgungsstandorte in Wesseling-Mitte, Keldenich und Berzdorf.

Im nördlichen Siedlungsbereich von **Keldenich** übernimmt die zu untersuchende Norma-Filiale gemeinsam mit den benachbarten Ladenhandwerksbetrieben (Bäckerei, Metzgerei) wesentliche Nahversorgungsfunktionen. In einer Entfernung von ca. 2 km sind im Geschäftsbereich Kronenweg ergänzende kleinteilige Nahversorgungsbetriebe (Bäckereien, Metzgerei, Obst & Gemüse, Feinkost) ansässig. Das **Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße** mit den Lebensmittelmärkten Netto (inkl. Bäckerei) und Lidl dient der Versorgung der südlichen Siedlungsbereiche von Keldenich und steht nur in einer eingeschränkten Wettbewerbsbeziehung zu dem Untersuchungsstandort.

Der Versorgung der Bevölkerung in Keldenich-Nord dienen vor allem der im **Gewerbegebiet Rodenkirchener Straße** ansässige Aldi-Markt sowie das östlich gelegene **Hauptzentrum Innenstadt** mit einem Marktkauf SB-Warenhaus, einem Lidl Lebensmitteldiscountmarkt sowie einem kleinteiligen Angebot von Lebensmittelbetrieben (u. a. Mevlana Market, Bäckereien, Fisch, Feinkost). Eine gesamtstädtische Ausstrahlung ist darüber hinaus dem innerstädtischen **Ergänzungsstandort Gotenstraße** mit den Lebensmittelmärkten Rewe (inkl. Bäckerei) und Aldi beizumessen. Die weiteren Versorgungsstrukturen in Wesseling-Mitte (u. a. Geschäftsstandort Westerwaldstraße, Kölner Straße, Kronenweg, Friedrichstraße, Römerstraße) dienen vor allem der wohnungsnahen Versorgung, ohne dass sie eine bedeutsame Ausstrahlung über der Nahbereich entfalten.

Das **Gewerbegebiet Rheinbogen** nimmt einen verkehrsgünstigen Standort im Umfeld des Autobahnan schlusses Wesseling und an der Landesstraße 192 ein. Projektrelevant sind ein Netto Lebensmittelmarkt und der Getränkemarkt Liesenfeld.

Im Ortskern von **Berzdorf** ist ein Streubesatz vorhanden (u. a. zwei Bäckereibetriebe). Ein neuer Nahversorgungsstandort wird mit der Ansiedlung eines Edeka-Marktes an der Berggeiststraße (Eröffnung voraussichtlich Herbst 2021) realisiert.

In **Urfeld** beschränkt sich das Nahversorgungsangebot auf einen Edeka-Lebensmittel- und Getränkemarkt (inkl. Bäckerei).

Auswirkungsanalyse Norma-Erweiterung – Wesseling, Im Blauen Garn

Abbildung 5: Hauptwettbewerber des Planvorhabens



Wettbewerbssituation

-  Projektstandort
-  Zentraler Versorgungsbereich



Quelle: BBE-Darstellung 2021

Abbildung 6: Lebensmittelangebot im Untersuchungsraum nach Standortbereichen

Standort	Verkaufsfläche ¹	Umsatz ¹
	in m ²	in Mio. €
Hauptzentrum Innenstadt	9.530	35,9
Geschäftsstandort Gotenstraße	2.370	16,8
Sonstige städtebaulich integrierte Standorte in Mitte	1.050	3,8
Gewerbegebiet Rheinbogen	1.400	5,0
Stadtteil Wesseling-Mitte gesamt	14.350	61,5
Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße	1.900	13,7
Nahversorgungsstandort Im Blauen Garn	850	4,4
Sonstige städtebaulich integrierte Standorte in Keldenich (v. a. Geschäftsstandort Kronenweg)	250	2,0
Stadtteil Keldenich gesamt	3.000	20,1
Nahversorgungsstandort Berggeiststraße	1.800	7,7
Sonstige städtebaulich integrierte Standorte in Berzdorf	40	0,5
Gewerbegebiet Rodenkirchener Straße	900	8,5
Stadtteil Berzdorf gesamt	2.740	16,7
Stadtteil Urfeld gesamt	700	3,0
Stadt Wesseling gesamt	20.790	101,3

¹ Lebensmittelmärkte (inkl. Nonfood-Sortimente), Getränkemärkte, Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Metzgereien (ohne Kioske, Tankstellenshops, Hofläden)
Quelle: BBE-Berechnungen 2021

Bezogen auf die Bevölkerung in der Stadt Wesseling und der vorhandenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraft⁸ zeigt sich eine Umsatz-Kaufkraft-Relation bei Nahrungs- und Genussmitteln von ca. 85 %, so dass per Saldo über 10 Mio. € der vorhandenen Lebensmittelkaufkraft aus Wesseling abfließen. Besonders ausgeprägt ist das Angebotsdefizit in den Stadtteilen Keldenich (Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 43 %) und Urfeld (ca. 27 %), während die gesamtstädtische Versorgungsbedeutung von Wesseling-Mitte

⁸ Grundlagen der Kaufkraftberechnung: Pro-Kopf-Ausgaben für Nahrungs- und Genussmittel auf Basis des IFH-Brancheninformationssystem (Marktvolumen 2019) von 2.516 € p.a. und dem sortimentsbezogenen Kaufkraftniveau laut MB-Research, Sortimentskaufkraft in Deutschland 2019 für die Stadt Wesseling von 97,4. Vgl. auch Kapitel 6.1

in einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 146 % ablesbar ist. Auch das Versorgungsangebot im Stadtteil Berzdorf wird nach Realisierung des Edeka-Marktes am Standort Berggeiststraße per Saldo Kaufkraftzuflüsse aus den benachbarten Siedlungsbereichen (vor allem Brühl-Ost und Wesseling-Keldenich) generieren (Umsatz-Kaufkraft-Relation ca. 112 %).

6 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

6.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, aus dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit das Gebiet dar, in dem das Erweiterungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernimmt bzw. übernehmen wird.

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

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,⁹
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität der Projektvorhaben, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt bzw. des Stadtteils.

⁹ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

Auswirkungsanalyse Norma-Erweiterung – Wesseling, Im Blauen Garn

Ein Einzugsgebiet stellt grundsätzlich kein statisches Gebilde dar, sondern ist vielmehr ein modellhaftes Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes / Standortverbundes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden.

Für die Abgrenzung des Einzugsgebietes sind vor allem die Faktoren der Siedlungsstruktur, Verkehrsbindung und Wettbewerbssituation von Bedeutung. Die nächstgelegenen Wettbewerber stellen die Lebensmittelmärkte im Hauptzentrum Innenstadt und im Gewerbegebiet Rodenkirchener Straße dar. Die Kreisstraße 31 fungiert als wichtige Verkehrsachse im Stadtteil Keldenich, sodass der zu untersuchende Norma-Markt wichtige Versorgungsfunktionen für die angrenzenden Siedlungsbereiche übernimmt.

Damit ist dem Norma-Markt auch nach der projektierten Erweiterung vor allem eine Versorgungsfunktion für die fußläufig erreichbaren Siedlungsbereiche im unmittelbaren Umfeld beizumessen. Das absatzwirtschaftliche **Naheinzugsgebiet** umfasst neben den südlich angrenzenden Wohngebieten von Keldenich-Nord auch das unmittelbar nördlich angrenzende Quartier Am Entenfang (Stadtteil Berzdorf) und die östlich der Autobahntrasse gelegenen Wohnsiedlungen im Bereich Mühlenweg und Hubertusstraße, die max. 700 m vom Norma-Standort entfernt sind. Innerhalb dieser unter Berücksichtigung städtebaulicher Zäsuren modifizierten 700-Meter-Distanzzone leben aktuell ca. 5.250 Einwohner. Nach vollständiger Realisierung des Neubaugebietes Am Entenfang ist darüber hinaus mit einem Einwohnerzuwachs im Einzugsbereich von 300 – 350 Personen zu rechnen, die als erweitertes Nachfragepotenzial berücksichtigt werden.

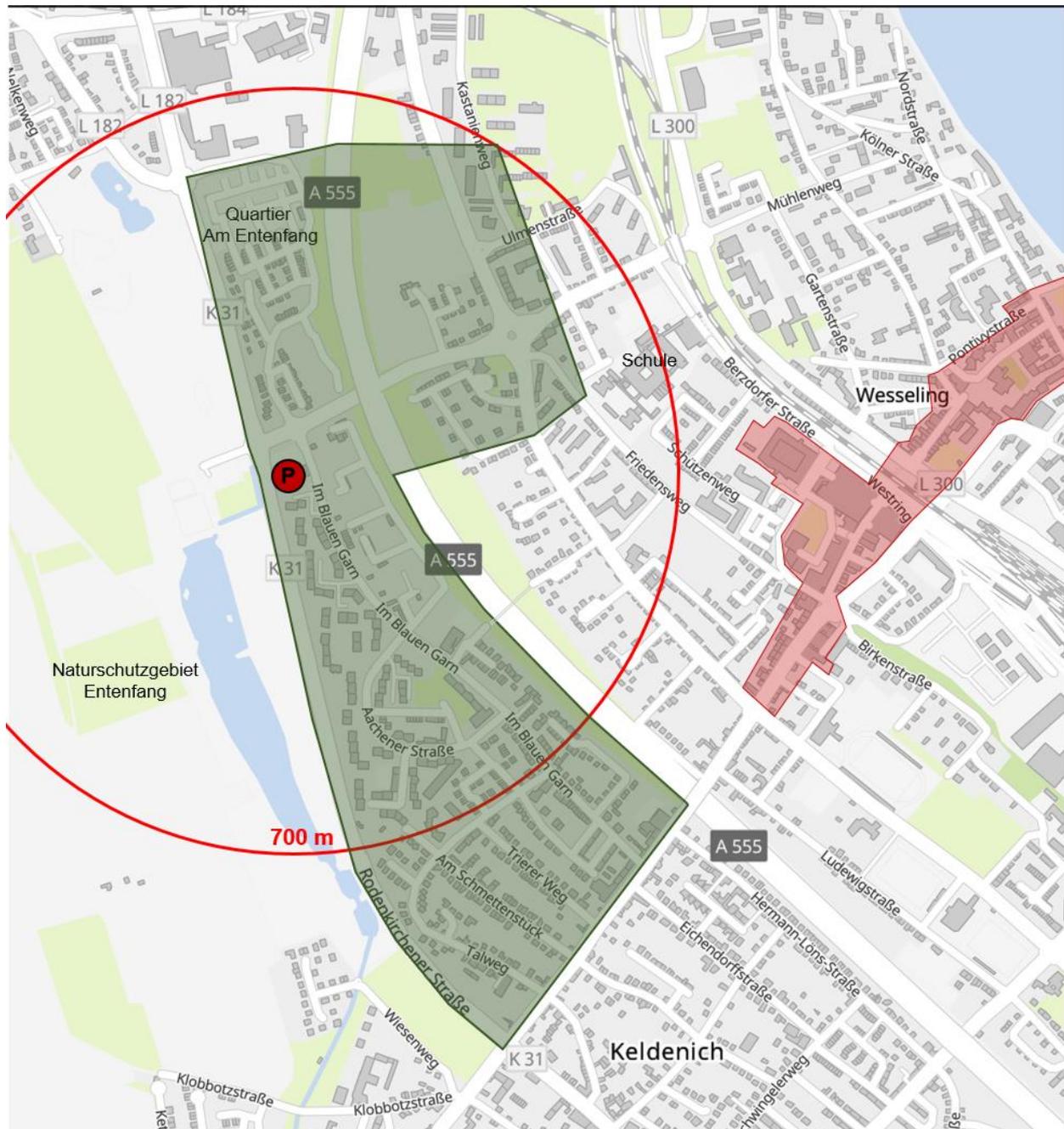
Darüber hinaus sind aufgrund der Verkehrslage begrenzte Streukundenanteile aus den benachbarten Siedlungsbereichen (u. a. Keldenich, Berzdorf) zu erwarten.

Dem planerisch zugeordneten Nahversorgungsbereich sind nach der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel ca. 4.065 Einwohner zugeordnet. Die Abweichungen zu dem abgegrenzten Einzugsgebiet resultieren daraus, dass der planerisch zugeordnete Nahversorgungsbereich einen „rein planerischen Ansatz zur Abbildung der Nahversorgung“ in Wesseling darstellt und die Abgrenzung „fortlaufend der Marktdynamik unterworfen“ ist.¹⁰

¹⁰ Ebenda, Seite 69 f

Auswirkungsanalyse Norma-Erweiterung – Wesseling, Im Blauen Garn

Abbildung 7: Naheinzugsgebiet



Einzugsgebiet

-  Projektstandort
-  Fußläufig erreichbares Naheinzugsgebiet (modifizierter 700 m-Radius)
-  ZVB Innenstadt (Hauptzentrum)



Quelle: BBE-Darstellung 2021

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 2.871 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.516 €, Drogeriewaren ca. 355 €), gewichtet mit der stadtspezifischen Kaufkraftkennziffer.¹¹

Die Höhe der **Kaufkraftkennziffer** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des in Wesseling verfügbaren Nettoeinkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente der Stadt Wesseling liegt bei 97,3 und somit unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).¹²

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter steht im Naheinzugsgebiet (modifizierter 700 m-Radius) ein **Kaufkraftvolumen** in Höhe von ca. 15,5 Mio. € im Jahr für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zur Verfügung.¹³

6.2 Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens

Die Einschätzung der durch die geplante Neuaufstellung zu erwartenden Umsätze bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes, die standortbezogene Wettbewerbsintensität und das zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren kann der Norma-Markt nach der geplanten Neuaufstellung max. 22 % von dem in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren verfügbaren Kaufkraftpotenzial im Naheinzugsgebiet abschöpfen. Der Norma-Markt dient somit auch nach der projektierten Erweiterung vor allem der Versorgung der in den fußläufig erreichbaren Siedlungsbereichen lebenden Bevölkerung.

¹¹ Vgl. IFH-Marktvolumen 2019, BBE-Berechnungen und Ergänzungen

¹² Vgl. MB-Research, Kaufkraft nach Sortimenten 2019

¹³ Davon entfallen ca. 0,8 Mio. € Kaufkraftpotenzial auf die zusätzlichen Einwohner im Quartier Am Entenfang.

Für den planerisch zugeordneten Nahversorgungsbereich mit ca. 4.065 Einwohnern beläuft sich das nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotenzial auf ca. 11,4 Mio. €.

Auswirkungsanalyse Norma-Erweiterung – Wesseling, Im Blauen Garn

Damit kann mit Kunden aus dem Naheinzugsgebiet nach der geplanten Neuaufstellung voraussichtlich ein Umsatz von rund 3,4 Mio. € mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten erzielt werden. Gemessen am prognostizierten Nahversorgungsumsatz des erweiterten Norma-Marktes entspricht dies einem Umsatzanteil von rund 85 %.

Die (diffusen) Streuumsätze resultieren aus der günstigen Verkehrslage und werden auf ca. 0,6 Mio. € Umsatz (gleichbedeutend rd. 15 % des Prognoseumsatzes) prognostiziert. Unter Berücksichtigung von Umsätzen mit den Norma-typischen Nonfood-Sortimenten (vor allem Aktionswaren) beläuft sich die Umsatzerwartung für den erweiterten Norma-Markt auf insgesamt max. 4,7 Mio. €.

Abbildung 8: Marktanteile und Umsatz des Norma-Marktes (nach Neuaufstellung)

Bereich	Kaufkraftpotenzial	Kaufkraftbindungsquote	Erwarteter Umsatz	Umsatzanteil
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Naheinzugsgebiet (modifizierter 700 m-Radius)	15,5	22	3,4	85
Diffuse Umsatzzuflüsse	./.	./.	0,6	15
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt	./.	./.	4,0	100
Nonfood-Sortimente	./.	./.	0,7	./.
Summe	./.	./.	4,7	./.

Quelle: BBE-Berechnungen 2021, Rundungsdifferenzen möglich

Da die **Aktionswaren eines Lebensmitteldiscountmarktes** häufig wechseln, sind Zuordnungen der Fläche und Umsätze auf einzelne Warengruppen nur bedingt möglich. Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Aktionswarenprogramm sämtliche Warengruppen des Einzelhandels umfasst, wobei insbesondere folgende Sortimentsbereiche regelmäßig im Angebot zu finden sind:

- Bekleidung / Textilien
- Schuhe / Lederwaren
- Papier / Schreibwaren / Bücher
- Haushaltswaren
- Spielwaren und Sportartikel
- Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik
- Heimwerker- / Gartenbedarf.

Auswirkungsanalyse Norma-Erweiterung – Wesseling, Im Blauen Garn

Nach eigenen Berechnungen auf Basis von Branchenveröffentlichungen und Ergebnissen der BBE-Marktforschung stellt das Textilsortiment unter den Nonfood-Artikeln von Lebensmitteldiscountmärkten das umsatzstärkste Teilsortiment dar. Im Durchschnitt über alle Discountmärkte entfallen rd. 6 % des Gesamtumsatzes auf das Textilsortiment. An zweiter Stelle folgt mit rd. 4 % des Umsatzes das Segment (Unterhaltungs-) Elektronik. Für die sonstigen Nonfood-Sortimente liegen die durchschnittlichen Umsatzanteile bei rd. 0,5 - 1 %.

Für den erweiterten Lebensmittelmarkt (ca. 1.162 m² Verkaufsfläche) ist ein Umsatzvolumen von rd. 4,7 Mio. € zu prognostizieren, sodass der Markt mit ca. 4.040 € je m² Verkaufsfläche innerhalb des Norma-Filialnetzes eine Flächenleistung erreicht, die deutlich über dem Filialnetz-Durchschnitt liegen wird.¹⁴

Die angesetzten Marktanteile sind angesichts der Wettbewerbs- und Siedlungsstruktur als Worst-Case-Ansatz zu bewerten.

Die BBE-Gutachter gehen davon aus, dass der bestehende Norma-Markt mit ca. 796 m² Verkaufsfläche unter Berücksichtigung der Standortqualität, der Angebotssituation sowie des im Einzugsgebiet vorhandenen Bevölkerungs- bzw. Kaufkraftpotenzials einen Umsatz von ca. 3,6 Mio. € pro Jahr erzielt, der aus einer im Norma-Filialnetz deutlich überdurchschnittlichen Flächenleistung (ca. 4.520 € je m² Verkaufsfläche) resultiert. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen hiervon aktuell rd. 3,0 Mio. € und auf Nonfood-Sortimente rd. 0,6 Mio. €.

Abbildung 9: Umsatzentwicklung des Planvorhabens (Bestand – Planung)

Sortiment	Discountmarkt (vorher)	Discountmarkt (nachher)	Veränderung
Umsatzerwartung in Mio. €			
Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren	3,0	4,0	+ 1,0
Nonfood-Sortimente	0,6	0,7	+ 0,1
Summe	3,6	4,7	+ 1,1

Quelle: BBE-Berechnungen 2021

Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wird für den Fall der Verkaufsflächenerweiterung um ca. 366 m² von einem Umsatzzuwachs ausgegangen, welcher bei einem unveränderten Sortiment nur aus einer

¹⁴ Die Norma-Filialen erreichen auf einer Verkaufsfläche von durchschnittlich ca. 741 m² einen Durchschnittsumsatz von ca. 2,6 Mio. €. Damit erzielt Norma durchschnittlich eine Flächenleistung von ca. 3.530 € je m² Verkaufsfläche (Quelle: Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2020 / 2021).

Auswirkungsanalyse Norma-Erweiterung – Wesseling, Im Blauen Garn

Attraktivitätssteigerung resultieren kann. So wird im Folgenden für das Planvorhaben nach erfolgter Verkaufsflächenerweiterung auf ca. 1.162 m² ein **Umsatz von max. 4,7 Mio. €** (gleichbedeutend einer Flächenproduktivität von ca. 4.040 € Umsatz je m² Verkaufsfläche) unterstellt. Dies entspricht einem jährlichen **Mehrumsatz von max. 1,1 Mio. €**.

Der Norma-Markt dient somit auch nach der Neuaufstellung vor allem der Versorgung der Bevölkerung im fußläufig erreichbaren Umfeld. Damit resultiert der zu erwartende Umsatz vor allem aus einer erhöhten Kaufkraftbindung im heutigen Einzugsgebiet, eine räumliche Ausdehnung des Marktgebietes ist angesichts der Siedlungs- und Wettbewerbsstrukturen nicht zu erwarten.

7 Auswirkungsanalyse

7.1 Umsatzumverteilungseffekte

Bei der Umsatzprognose werden die Abschöpfungsquoten des Planvorhabens im projektrelevanten Einzugsgebiet ermittelt und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung der Norma-Markt nach der geplanten Neuaufstellung im westlichen Stadtgebiet von Wesseling übernehmen kann.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind jedoch die durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist grundsätzlich das Gesamtvorhaben zu berücksichtigen.

Da die Bestandsfiliale am Standort allerdings bereits langjährig ansässig ist und ihre Wettbewerbswirkungen somit in der Vergangenheit entfaltet hat, ist im Zuge der geplanten Neuaufstellung nur der zu erwartende Mehrumsatz zu berücksichtigen, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der Attraktivitätssteigerung infolge der Modernisierung am Standort ergibt und der zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern / Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.

Diese Methodik ist in den letzten Jahren mehrfach vom OVG Münster - u. a. im Zuge der geplanten Centro-Neuaufstellung in Oberhausen - bestätigt worden.¹⁵ Bei der Beurteilung, ob im Rahmen einer Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Standortkommune oder benachbarter Kommunen zu erwarten sind, ist demnach zu beachten, dass der zu erweiternde Einzelhandelsbetrieb mit seiner bisherigen (genehmigten) Größe am Untersuchungsstandort bereits vorhanden ist.

Diese Verfahrensweise hat auch das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 12.02.2009 grundsätzlich bestätigt.¹⁶ Dort heißt es wörtlich: „Bei der Prognose der Auswirkungen ist [...] von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Neuaufstellung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt.“

Die Erweiterung eines bereits am Markt etablierten Einzelhandelsbetriebes stellt folglich keine Neuan siedlung dar, sodass bei der Beurteilung etwaiger Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung im Wesentlichen auf den sich aus der Neuaufstellung ergebenden zusätzlichen Attraktivitätsgewinn abzustellen ist.

¹⁵ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.06.2005; Aktenzeichen: 10 D 148/04.NE sowie vom 06.11.2008; Aktenzeichen 10 A 1417/07 bzw. 10 A 2601/07

¹⁶ Vgl. BVerwG 4 B 3.09

Auswirkungsanalyse Norma-Erweiterung – Wesseling, Im Blauen Garn

Wie bereits dargelegt, wird für die Erweiterung des Norma Lebensmittelmarktes am Standort Wesseling-Keldenich auf ca. 1.162 m² Verkaufsfläche ein Mehrumsatz in Höhe von maximal 0,5 Mio. € prognostiziert.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die durch die Erweiterungsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Norma-Marktes in erster Linie größere Lebensmittelmärkte anzusehen sind.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Das bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Betriebe.

Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

Grundsätzlich wären städtebaulich bedeutsame Auswirkungen dann anzunehmen, wenn es durch die projektierte Neuauftellung des Lebensmittelmarktes zu einer Störung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgungsstrukturen in Wesseling und ggf. in Nachbarkommunen käme. Dies wäre vor allem dann der Fall, wenn ein frequenzstarker Lebensmittelmarkt schließen müsste und damit die Funktionsvielfalt eines Zentrums oder der wohnungsnahen Versorgung eingeschränkt würde.

Die Wettbewerbswirkungen werden sich auf die nächstgelegenen Wettbewerber mit einem vergleichbaren Angebot beziehen. Demgemäß sind vor allem die Lebensmittelmärkte im Gewerbegebiet Rodenkirchener Straße (Aldi), im Hauptzentrum Innenstadt (Marktkauf, Lidl), am innerstädtischen Geschäftsstandort Gotenstraße (Rewe, Aldi) und am Nahversorgungsstandort Berggeiststraße (Edeka-in Bau) von Wettbewerbswirkungen (Umverteilung ca. 1 – 3 % des jeweiligen Umsatzes) betroffen, die wesentlich die Versorgung der Bevölkerung im abgegrenzten Einzugsgebiet übernehmen. Darüber hinaus wird für das Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße in Keldenich-Süd eine Umverteilung von ca. 1 % des Umsatzes prognostiziert.

Auswirkungsanalyse Norma-Erweiterung – Wesseling, Im Blauen Garn

Die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche bzw. wohnungsnahen Versorgungsstandorte u. a. in Keldenich und Berzdorf werden von der Erweiterung des auf die Nahversorgung ausgerichteten Lebensmittelmarktes – wenn überhaupt – nur in marginalem Umfang tangiert.

Abbildung 10: Umsatzumverteilung des Planvorhabens

Umverteilung	Derzeitiger Wettbewerberumsatz ¹	Umsatzumverteilung	Umverteilung
Standort	in Mio. €	in Mio. €	in % des derzeitigen Umsatzes ¹
Hauptzentrum Innenstadt	35,9	0,3	1
Geschäftsstandort Gotenstraße	16,8	0,2	1
Sonstige städtebaulich integrierte Standorte in Mitte	3,8	(*)	(*)
Gewerbegebiet Rheinbogen	5,0	(*)	(*)
Stadtteil Wesseling-Mitte gesamt	61,5	0,5	1
Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße	13,7	0,1	1
Sonstige städtebaulich integrierte Standorte in Keldenich (v. a. Geschäftsstandort Kronenweg)	2,0	(*)	(*)
Stadtteil Keldenich gesamt	15,7	0,1	1
Nahversorgungsstandort Berggeiststraße	7,7	0,2	3
Sonstige städtebaulich integrierte Standorte in Berzdorf	0,5	(*)	(*)
Gewerbegebiet Rodenkirchener Straße	8,5	0,3	3
Stadtteil Berzdorf gesamt	16,7	0,5	3
Stadtteil Urfeld gesamt	3,0	(*)	(*)
Untersuchungsraum gesamt	96,9	1,1	1

(*) marginal (< 0,1 Mio. € / < 1 %)
¹ Lebensmittelmärkte (inkl. Nonfood-Sortimente), Getränkemärkte, Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Metzgereien, ohne Nahversorgungsstandort Im Blauen Garn (zu untersuchender Norma-Standort)
 Quelle: BBE-Berechnungen 2021

Im Fazit ist festzuhalten, dass der erweiterte Norma-Markt einer Verbesserung des wohnungsnahen Versorgungsangebotes im Siedlungsbereich Keldenich-Nord und den unmittelbar angrenzenden, fußläufig erreichbaren Wohngebieten von Berzdorf und Wesseling-Mitte dienen wird. Angesichts der Höhe des maximalen Mehrumsatzes von ca. 1,1 Mio. € kann ein Umschlagen von wettbewerblichen in städtebaulich bedeutsame Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die sonstigen Versorgungsstruk-

turen im Untersuchungsraum der Stadt Wesseling und in den Nachbarkommunen ausgeschlossen werden. Das Erweiterungsvorhaben ist geeignet, die Nahversorgung im westlichen Stadtgebiet bedarfsgerecht weiterzuentwickeln, ohne Versorgungsstrukturen anderenorts zu gefährden.

7.2 Städtebauliche Bewertung gemäß dem Prüfraumen von § 11 Abs. 3 BauNVO

Für die städtebauliche Bewertung des Erweiterungsvorhabens ist entscheidend, ob durch die geplante Erweiterung des Norma-Marktes zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.¹⁷ Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Neuaufstellung des Lebensmittelmarktes solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung erheblich eingeschränkt wird, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind, bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Erweiterung des Norma Lebensmittelmarktes am Standort Im Blauen Garn 101 in Wesseling-Keldenich keine

¹⁷ Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen wird an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO angelehnt, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

Auswirkungsanalyse Norma-Erweiterung – Wesseling, Im Blauen Garn

mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in der Stadt Wesseling sowie in umliegenden Städten und Gemeinden ausgelöst werden. Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Der zu untersuchende Norma-Markt fungiert als Nahversorger im nördlichen Siedlungsbereich von Keldenich. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Wesseling wird dem Standort daher die Funktion eines Nahversorgungsstandortes für Keldenich-Nord mit ca. 4.065 Einwohnern zugewiesen. Die projektierte Erweiterung orientiert sich an der zugewiesenen Versorgungsfunktion. Auch nach der projektierten Erweiterung wird der Lebensmittelmarkt ca. 85 % seines nahversorgungsrelevanten Umsatzes mit Kunden aus den fußläufig erreichbaren Siedlungsbereichen (modifizierter 700 m-Radius) erzielen; eine räumliche Ausdehnung des Einzugsgebietes ist nicht zu erwarten. Damit stimmt das Einzugsgebiet des Norma-Marktes weitgehend mit der zugewiesenen Versorgungsfunktion überein.

Die Neuaufstellung des Lebensmittelmarktes ist als Maßnahme zur Verbesserung der wohnungsnaher Versorgung im westlichen Stadtgebiet zu bewerten, ohne dabei eine wesentliche Ausstrahlung auf die benachbarten Siedlungsbereiche oder negative Auswirkungen auf die dortigen Versorgungsstrukturen zu entfalten.

- Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes dient der Bestandssicherung und der Stabilisierung der erreichten Marktposition. Hierbei ist von Bedeutung, dass der Norma-Markt auch nach der Erweiterung einen Nahversorgungsbetrieb in einer marktüblichen Größenordnung darstellt.
- Im Rahmen einer „Worst-Case-Betrachtung“ wird eine Umsatzsteigerung um max. 1,1 Mio. € prognostiziert. Die größten Wettbewerbswirkungen werden sich gegenüber den nächstgelegenen Wettbewerbern einstellen, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen (u. a. Aldi / Gewerbegebiet Rodenkirchener Straße; Marktkauf, Lidl / Hauptzentrum Innenstadt, Rewe, Aldi / Geschäftsstandort Gotenstraße, Edeka / Nahversorgungsstandort Berggeiststraße und Lidl / Netto Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße). Dabei werden nur relativ geringe Wettbewerbswirkungen (Umsatzumverteilungen von max. 1 – 3 % des Wettbewerbsumsatzes) eintreten, sodass betriebsgefährdende Auswirkungen infolge der Norma-Neuaufstellung ausgeschlossen werden können.
- Im Bereich der sonstigen Sortimente / Nonfood-Sortimente ist mit einem Umsatz von rd. 0,1 Mio. € zu rechnen. Hier kann davon ausgegangen werden, dass die entsprechende Kaufkraft derzeitig bereits überwiegend von größeren Lebensmittelmärkten gebunden wird. Somit kann unterstellt werden, dass die hierdurch hervorgerufenen Umsatzverlagerungen in erster Linie Lebensmittelmärkte betreffen werden. Sonstige Einzelhandelsbetriebe werden dagegen nur in einem sehr geringen Maß wettbewerbslich tangiert, sodass die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Facheinzelhandels in zentralen Versorgungsbereichen nicht gefährdet wird.

Auswirkungsanalyse Norma-Erweiterung – Wesseling, Im Blauen Garn

- Städtebaulich relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt, Eichholzer Straße und Urfeld sowie auf den Nahversorgungsstandort Berzdorf sind somit nicht zu erwarten.

Im Fazit ist festzuhalten, dass durch die Neuaufstellung „mehr als unwesentliche Auswirkungen“ auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in Wesseling und den Nachbarstädten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können. Die Zentren und wohnungsnahen Versorgungsstandorte im Untersuchungsraum werden folglich auch nach der Realisierung der Norma-Erweiterung ihren jeweiligen Versorgungsauftrag, sowohl insgesamt als auch sortimentspezifisch, erfüllen können.

Dies resultiert vor allem daraus, dass auch der erweiterte Norma-Markt am Standort Im Blauen Garn vor allem der wohnungsnahen Versorgung im fußläufig erreichbaren Naheinzugsgebiet dient und keine wesentliche Ausstrahlung darüber hinaus entfaltet.

Die Erweiterung ist auch mit den Empfehlungen des Masterplans Einzelhandel der Stadt Wesseling vereinbar. Der Norma-Standort wird als Nahversorgungsstandort eingestuft. Diese Ergänzungsstandorte für die wohnungsnaher Versorgung sollen genauso wie die zentralen Versorgungsbereiche durch Anpassungen an die aktuellen Marktanforderungen weiterentwickelt werden, um die wohnungsnaher Versorgung im Stadtgebiet zu sichern.

7.3 Einordnung des Vorhabens in die Ziele der Landesplanung

Die anstehende Bauleitplanung für das Vorhaben hat die Ziele der Raumordnung einzuhalten. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen definiert diese Ziele und Grundsätze, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen. Das Planvorhaben ist im Hinblick auf die relevanten Ziele der Landesplanung wie folgt zu bewerten:

- Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.
Der Untersuchungsstandort ist im Regionalplan Köln als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, sodass das landesplanerische Ziel gewahrt wird.
- Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen
Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

Auswirkungsanalyse Norma-Erweiterung – Wesseling, Im Blauen Garn

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Der Untersuchungsstandort befindet sich ca. 1,5 km westlich des abgegrenzten Hauptzentrums Innenstadt und ca. 2 km nördlich des Nahversorgungszentrums Eichholzer Straße und fungiert als wohnungsnaher Ergänzungsstandort (Nahversorgungsstandort). Im Rahmen des Masterplans Einzelhandel konnten keine Entwicklungsflächen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zur Weiterentwicklung der (Nah-)Versorgungsausstattung für den nördlichen Siedlungsbereich von Keldenich aufgezeigt werden. Vielmehr soll der Untersuchungsstandort Nahversorgungsfunktionen für einen „eigenen“ planerisch zugeordneten Nahversorgungsbereich mit ca. 4.065 Einwohnern erfüllen.

Die bauliche Struktur im **innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich** von Wesseling ist durch eine verdichtete Bebauung geprägt, wobei sich eine innenstadtypische Mischung aus größeren bzw. großflächigen und kleinteiligen Laden- und Gewerbeflächen im Erdgeschoss ergibt. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind vor allem kleinteilige Leerstände vorhanden, die eine Belegung mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt nicht ermöglichen. Der zentrale Versorgungsbereich ist fast vollständig durch Nutzungen mit einer hohen baulichen Dichte geprägt. Eine größere Entwicklungsfläche besteht mit dem leerstehenden Parkhaus und der Grünfläche im Bereich Westring / Wilhelm-Rieländer Straße im unmittelbaren Umfeld des Marktkauf SB-Warenhauses und des innerstädtischen Einkaufszentrums Forum (u. a. Lidl), sodass diese

Auswirkungsanalyse Norma-Erweiterung – Wesseling, Im Blauen Garn

Fläche nach den Empfehlungen im Masterplan Einzelhandel „zur Weiterentwicklung des ZVB Hauptzentrum Innenstadt mit großflächigem Einzelhandel (insbesondere zentrenrelevante Sortimente)“ genutzt werden soll,¹⁸ während die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes im unmittelbaren Umfeld der innerstädtischen Magnetbetriebe zu Verdrängungseffekten führen würde.

Die wenigen sonstigen größeren unbebauten Flächen (z.B. Alfons-Müller-Platz) sind auch in Nutzung und übernehmen wesentliche Funktionen für die Innenstadt und stehen vor dem Hintergrund der Erhaltung der gewachsenen baulichen Strukturen nicht zur Verfügung.

Für das **Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße** wurde eine straßenbegleitende Abgrenzung unter Berücksichtigung der ansässigen Lebensmittelmärkte Lidl und Netto sowie der benachbarten Dienstleistungsbetriebe und einer Gärtnerei vorgenommen. Abgesehen von den großen Baukörpern der Lebensmittelmärkte sind freistehende Wohngebäude standortprägend, die nur teilweise Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss aufweisen. Das Gärtnereigelände wird perspektivisch als Potenzialfläche zur Ansiedlung weiterer Versorgungseinrichtungen bewertet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Grundstücksgröße auf ca. 1.500 m² beläuft, sodass ein großflächiger Lebensmittelmarkt dort nicht angesiedelt werden kann.

Vor dem Hintergrund fehlender Entwicklungsflächen für großflächige Lebensmittelmärkte in den beiden abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen, die eine bedarfsgerechte wohnungsnaher Versorgung für die Bevölkerung der Stadt Wesseling sicherstellen können, kommt den im Masterplan Einzelhandel ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten Im Blauen Garn und Berggeiststraße eine wichtige Ergänzungsfunktion für die wohnungsnaher Versorgung in Keldenich-Nord bzw. Berzdorf zu, sodass diese die zentralen Versorgungsbereiche funktional ergänzen.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die **Entwicklung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches** mit Einzelhandelsangeboten und Komplementärnutzungen an einem integrierten Standort möglich ist. Im Rahmen des Masterplans Einzelhandel der Stadt Wesseling ist dies flächendeckend erfolgt. Dabei können die bestehenden Geschäftslagen nicht die für einen zentralen Versorgungsbereich notwendige Nutzungsvielfalt erreichen. Insbesondere im Bereich des Einzelhandels fehlt ein ausreichend hohes Nachfragepotenzial, um ein ausreichendes, zentrentypisches Angebot unterschiedlicher Betriebstypen und -größen mit breiterem Sortimentsmix zu etablieren. Angesichts der zu versorgenden Bevölkerung und der Wettbewerbssituation fehlen einerseits die wirtschaftlichen Voraussetzungen für eine rentable Betriebsführung differenzierter, auch kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Andererseits bestehen in den vorhandenen Wohnsiedlungsstrukturen auch nicht die städtebaulichen Voraussetzungen zur Schaffung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches. Demnach ist eine Entwicklung des Nahversorgungsstan-

¹⁸ Vgl. ebenda, Seite 42

Auswirkungsanalyse Norma-Erweiterung – Wesseling, Im Blauen Garn

dortes Im Blauen Garn und des nächstgelegenen Geschäftsbereiches Kronenweg zu einem zentralen Versorgungsbereich mit einem umfassenden Nahversorgungsangebot für den zugeordneten Versorgungsbereich aufgrund der Siedlungsstrukturen, der Wettbewerbssituation und des Fehlens von geeigneten Entwicklungsflächen nicht möglich. Auch unter versorgungsstrukturellen Aspekten ist dies nicht sinnvoll, da für einen zentralen Versorgungsbereich weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen zu entwickeln sind, die über den Nahbereich ausstrahlen. In diesem Fall bestünde die Gefahr, dass das zu entwickelnde Nahversorgungszentrum in Wettbewerb zu den anderen zentralen Versorgungsbereichen treten würde.

Trotzdem kann durch die projektierte Erweiterung des ansässigen Norma-Marktes am Nahversorgungsstandort Im Blauen Garn die Versorgungsqualität für die Bevölkerung im Nahversorgungsbereich von Keldenich gesichert werden, ohne erhebliche Kaufkraftzuflüsse aus dem sonstigen Stadtgebiet und dem Umland zu generieren.

Die fußläufige Erreichbarkeit für die umgebende Wohnbevölkerung ist durch straßenbegleitende Fuß- und Radwege sowie durch Fußgängerüberwege gesichert. Der planerisch zugeordnete Nahversorgungsbereich umfasst ca. 4.065 Einwohner, im modifizierten 700-Meter-Radius (= absatzwirtschaftliches Naheinzugsgebiet) sind unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung im Quartier „Am Entenfang“ ca. 5.550 Einwohner vorhanden, die den Lebensmittelmarkt fußläufig erreichen können. Zudem ist das Untersuchungsgrundstück mit einem unmittelbar zugeordneten Bushaltepunkt in das ÖPNV-Netz eingebunden. Darüber hinaus ist auch auf die gute Einbindung des Standortes in das Radwegenetz hinzuweisen: so verläuft entlang der Rodenkirchener Straße ein von der Fahrbahn getrennter Radweg und die umliegenden Wohngebiete werden durch verkehrsarme Anliegerstraßen (Im Blauen Garn, Traunsteiner Straße) erschlossen, die einen sichere Befahrung durch Radfahrer ermöglichen.

Der Norma-Markt trägt somit wesentlich zur Sicherung einer bedarfsgerechten Versorgung der benachbarten Wohnquartiere bei. Deshalb kann die Netto-Markt-Erweiterung zu einer Festigung dieser wichtigen Nahversorgungsfunktion beitragen, ohne gleichzeitig die Entwicklungsperspektiven der planerisch festgelegten zentralen Versorgungsbereichen einzuschränken. Dabei ist von Bedeutung, dass aktuell keine bedarfsgerechte Nahversorgung für die Bevölkerung im zugeordneten Nahversorgungsbereich besteht, da der lebensmittelbezogene Einzelhandelsumsatz im Stadtteil Keldenich (ca. 17,0 Mio. €) deutlich weniger als 50 % der Kaufkraft der ansässigen Bevölkerung (ca. 16.180 Einwohner/ ca. 39,7 Mio. € Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel) beträgt.

Festzuhalten ist somit, dass auch der erweiterte Norma-Markt weit überwiegend der **Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung** dienen wird. Denn der Markt weist ein Kerneinzugsgebiet auf, das dem fußläufig erreichbaren Verflechtungsbereich (modifizierter 700-Meter-Radius) entspricht. Aus diesem Nahbereich wird nach der BBE-Prognose der weit überwiegende Teil des

Umsatzes (ca. 85 % des nahversorgungsrelevanten Umsatzes) erzielt, sodass auch die Tragfähigkeit des erweiterten Marktes sich insbesondere aus der Versorgungsfunktion für seinen Nahbereich ableitet.

Auch die Gegenüberstellung des Prognoseumsatzes mit der im fußläufig erreichbaren Naheinzugsgebiet (modifizierter 700 m-Radius) verfügbaren Kaufkraft zeigt, dass die Dimensionierung des Erweiterungsvorhabens von ca. 1.162 m² die Ebene der wohnungsnahen Versorgung keinesfalls überschreitet. Denn der zu erwartende nahversorgungsrelevante Umsatz von ca. 4,0 Mio. € erreicht einen Wert von ca. 26 % der Kaufkraft im Versorgungsbereich.¹⁹ Dieser vergleichbar niedrige Verhältniswert ist ebenfalls als ein Indiz dafür zu werten, dass der Lebensmittelmarkt auch nach der projektierten Erweiterung primär der Nahversorgung dienen wird.²⁰

Damit ist die geplante Dimensionierung des Marktes aus versorgungsstruktureller Sicht so zu bewerten, dass dieser überwiegend der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung dient und sich ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Umsatz des Marktes und der Nachfragepotenzialbasis im fußläufigen Einzugsgebiet einstellen wird.

■ Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Erweiterungsvorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden.

¹⁹ Bezogen auf den planerisch zugeordneten Nahversorgungsbereich wird die Umsatz-Kaufkraft-Relation nach Neuaufstellung des Norma-Marktes bei ca. 35 % liegen.

²⁰ Vgl. Entwurf des Einzelhandelserlasses NRW, Seite 39

8 Fazit

- Eigentümer und Betreiber planen, den auf dem Grundstück Im Blauen Garn 101 in Wesseling-Keldenich langjährig ansässige Norma-Markt zu erweitern, damit die Filiale dem aktuellen Filialkonzept entspricht. Es ist vorgesehen, durch einen Anbau die Verkaufsfläche von derzeit 796 m² auf zukünftig ca. 1.162 m² zu erweitern. Die Angebotsausrichtung des Lebensmittelmarktes wird primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen. Die angegliederte Konzessionärsfläche (Bäckerei/Metzgerei) bleibt unverändert.
- Der Untersuchungsstandort wird in der Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling (2018) als siedlungsstrukturell-integrierter Nahversorgungsstandort für den nördlichen Stadtteil Keldenich mit ca. 4.065 Einwohnern im funktional zugeordneten Nahversorgungsgebiet bewertet. Im fußläufig erreichbaren Naheinzugsgebiet (modifizierter 700 m-Radius) leben ca. 5.550 Einwohner (inkl. Einwohnerzuwachs durch Ausbau des Quartiers „Am Entenfang“). Aufgrund der Verkehrslage an der Rodenkirchener Straße (K 31) und dem Mühlenweg kann das Planvorhaben auch Streuumsätze mit sonstigen Kunden erzielen.
- Der erweiterte Lebensmittelmarkt wird voraussichtlich ca. 85 % seines zu erwartenden Nahversorgungsumsatzes mit Kunden aus dem Nahbereich tätigen. Darüber hinaus werden nur diffuse Umsätze mit sonstigen Kunden aus anderen Siedlungsbereichen (u. a. Keldenich, Wesseling-Mitte) erzielt werden. Somit wird der Lebensmittelmarkt auch nach der projektierten Erweiterung vornehmlich Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung im nördlichen Stadtteil Keldenich und die unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereich übernehmen. Nach den BBE-Prognoseberechnungen erreicht das Gesamtvorhaben eine jährliche Umsatzleistung von max. 4,7 Mio. €. Dies entspricht einem Mehrumsatz infolge der Erweiterung von max. 1,1 Mio. €.
- Die durch das Planvorhaben ausgelösten Wettbewerbswirkungen werden sich aufgrund der räumlichen Nähe und der Versorgungsbedeutung vor allem auf die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte im Gewerbegebiet Rodenkirchener Straße, im Hauptzentrum Innenstadt, im innerstädtischen Geschäftsbereich Gotenstraße, am Nahversorgungsstandort Berggeiststraße und im Nahversorgungszentrum Eichholzer Straße beziehen. Dabei sind die zentralen Versorgungsbereiche und wohnungsnahen Versorgungsstandorte nur von geringen Umverteilungseffekten (max. 1 – 3 % des jeweiligen Wettbewerbsumsatzes) betroffen. Damit können städtebaulich relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgungsstandorte in Wesseling und in Nachbarkommunen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO infolge der Neuaufstellung des Norma-Marktes im Stadtteil Keldenich ausgeschlossen werden.
- Die projektierte Größenordnung von ca. 1.162 m² Verkaufsfläche ist angesichts der Marktbedingungen im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden „Mantelbevölkerung“ als versorgungsstrukturell angemessen zu bewerten. Die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wesseling

Auswirkungsanalyse Norma-Erweiterung – Wesseling, Im Blauen Garn

weisen keine geeigneten Entwicklungsflächen zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes auf, der eine bedarfsgerechte wohnungsnaher Versorgung im Untersuchungsraum sicherstellt.

- Im Fazit ist festzuhalten, dass das Einzelhandelsvorhaben der Sicherung der Nahversorgung im westlichen Stadtgebiet von Wesseling dienen wird. Aufgrund der Größe des Vorhabens und der Wettbewerbssituation sind städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung auszuschließen. Im Hinblick auf die Ziele der Landesplanung kann für das Nahversorgungsvorhaben die Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW geltend gemacht werden.

Köln, im Januar 2021

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper
Senior Consultant



i. V. Rainer Schmidt-Illguth
Leitung Niederlassung Köln