

Auswirkungsanalyse

zur Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes
am Standort Stadt Wesseling, Gotenstraße

erstellt im Auftrag der

Ten Brinke Projektentwicklung GmbH
Dinxperloer Straße 18 - 20
46399 Bocholt

Projektbearbeitung:

Corinna Küpper
Rainer Schmidt-Ilguth

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a/D-50968 Köln
Telefon +49(0)221 789 411-60
Telefax +49(0)221 789 411-69
info@bbe.de
www.bbe.de

Köln, im August/ September 2012

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise	3
1.1 Aufgabenstellung	3
1.2 Methodische Vorgehensweise der Auswirkungsanalyse	5
2 Marktsituation im deutschen Lebensmitteleinzelhandel	6
3 Standortseitige Aspekte	9
3.1 Makrostandort	9
3.2 Mikrostandort	10
4 Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbsstrukturen	12
5 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	15
6 Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung	18
7 Umsatzverlagerungseffekte	20
8 Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens	23
9 Einordnung des Vorhabens in die geplanten Ziele/ Grundsätze des Landesentwicklungsplanes	26
10 Fazit	28

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan	3
Abbildung 2: Marktanteilsentwicklung im deutschen Lebensmittelhandel	6
Abbildung 3: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp (in 1.000 Artikel pro Filiale)	7
Abbildung 4: Eigenschaften von Handelsformen aus Verbrauchersicht	8
Abbildung 5: Standortumfeld Gotenstraße	11
Abbildung 6: Lebensmittelangebot der Stadt Wesseling nach Betriebsformen	13
Abbildung 7: Lebensmittelmärkte in Wesseling nach Standorten	13
Abbildung 8: Wettbewerbssituation	14
Abbildung 9: Einzugsgebiet des Planvorhabens	16
Abbildung 10: Erwartete Kundenstruktur und Kaufkraftbindung des Planvorhabens	18
Abbildung 11: Umverteilungseffekte des geplanten Lebensmittelsupermarktes	22

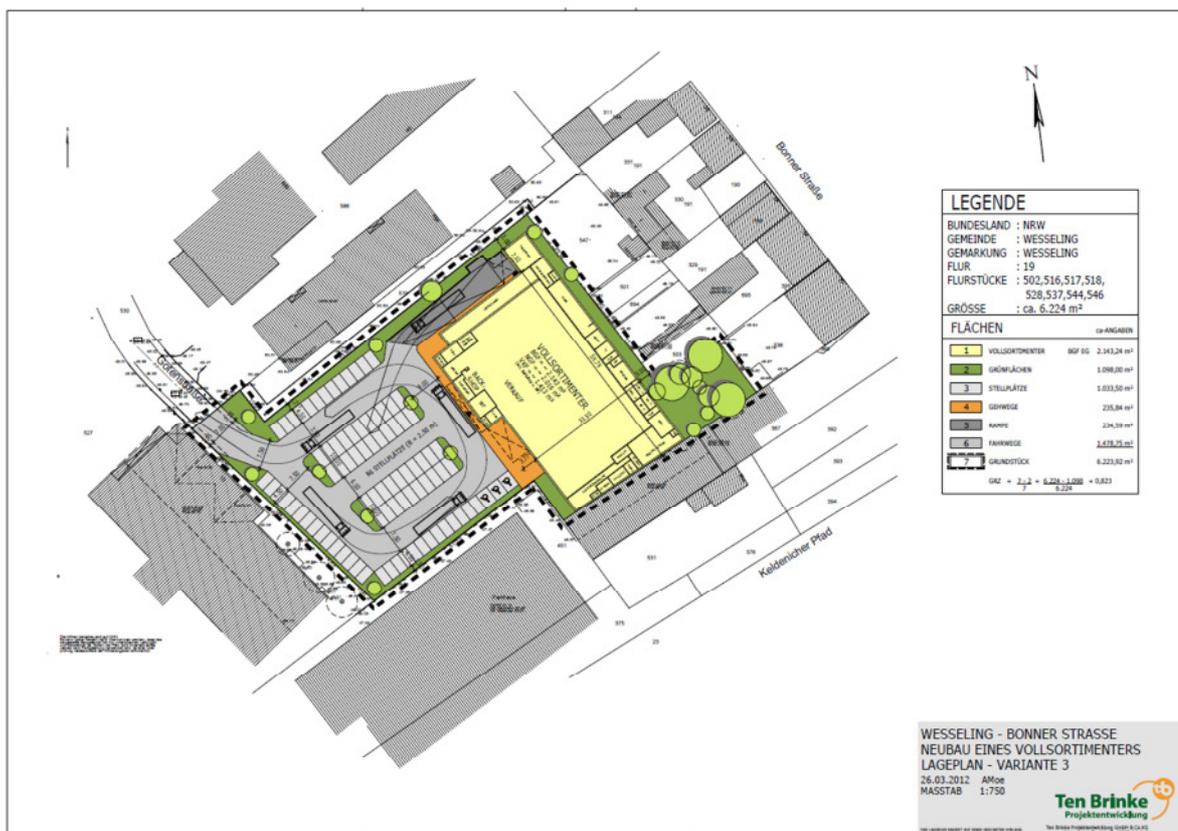
1 Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise

1.1 Aufgabenstellung

Die TEN BRINKE Projektentwicklung GmbH plant, an der Gotenstraße in Wesseling einen Lebensmittel-Supermarkt mit angeschlossenen Backshop zu errichten. Zu Beginn der Planung war für diesen Betrieb eine Verkaufsfläche von ca. 1.600 m² projektiert. Auf Basis der grundstücksbezogenen Rahmenbedingungen wurde die Flächenkonzeption jedoch zwischenzeitlich auf eine Bruttogeschossfläche von ca. 2.143 m² und eine Verkaufsfläche von ca. 1.413 m² (inkl. Backshop und Windfang) reduziert (vgl. Abbildung 1). Diese aktuelle Planungsvariante des Investors wird der vorliegenden Untersuchung zugrunde gelegt und kann auch Basis der weiteren Bauleitplanung sein.

Im August 2011 wurde für das ca. 6.200 m² große Plangebiet ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1/106.1 „Gotenstraße-Innenbereich“ mit dem Ziel getroffen, die Bebauung und Erschließung der unbebauten Innenbereichsflächen zu ermöglichen. Gleichzeitig wurde auch der Aufstellungsbeschluss zur FNP-Änderung gefasst.

Abbildung 1: Lageplan



Quelle: TenBrinke Projektentwicklung GmbH & Co. KG

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens soll das Planvorhaben einer gutachterlichen Überprüfung unterzogen werden. Das Gutachten soll aufzeigen, ob im Falle einer Realisierung des Planvorhabens nachteilige Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in Wesseling oder Nachbarkommunen im Sinne von §11 Abs.3 BauNVO zu erwarten wären.

Im Rahmen der Vorprüfung (April 2011) konnte dargelegt werden, dass dem Vorhaben keine grundlegenden städtebaulichen und/ oder landesplanerischen Vorbehalte gegenüber stehen. Im Ergebnis der Vorprüfung heißt es:

- Der projektierte Lebensmittelsupermarkt weist eine betriebsformentypische Dimensionierung für eine umfassende wohnungsnaher Versorgung auf. Im Standortverbund mit dem bereits ansässigen Aldi Discountmarkt kann eine attraktive, städtebaulich integrierte Nahversorgung für das Rheinviertel geschaffen werden.
- Das Planvorhaben kann einen Naheinzugsbereich versorgen, der rund 4.600 Einwohner umfasst und der - abgesehen von dem benachbarten Aldi-Markt - keine adäquate Versorgung im Bereich des Lebensmittelvollsortiments aufweist. Die wohnungsnaher Versorgung im östlichen Siedlungsgebiet des Stadtteils Wesseling-Mitte würde im Ansiedlungsfall somit deutlich verbessert.
- Der Planstandort befindet sich außerhalb der Innenstadt. Positive Impulse sind jedoch trotzdem im Zusammenhang mit der innenstadtnahen Entwicklungsfläche der „Stadtbandfläche“ zu erwarten, die sich im Standortumfeld befindet.
- Wesentliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen für die Innenstadt sind nicht zu erwarten, bleiben jedoch der Prüfung im Rahmen einer Auswirkungsanalyse überlassen. Die Entwicklungsmaßnahme im Gebäudekomplex des ehemaligen Hertie-Warenhauses erscheint nicht gefährdet, da der dort geplante Lebensmitteldiscountmarkt in Verbindung mit dem benachbarten Marktkauf SB-Warenhaus einen deutlich größeren Versorgungsbereich abdeckt.
- Das Planvorhaben erscheint somit geeignet, die Nahversorgungsfunktionen der Stadt sinnvoll weiterzuentwickeln. Eine Bewertung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sollte einer vertiefenden Auswirkungsanalyse vorbehalten sein.

1.2 Methodische Vorgehensweise der Auswirkungsanalyse

Die Grundlage der Analyse bilden Recherchen der BBE-Gutachter in der Stadt Wesseling und in den benachbarten Städten Köln, Brühl und Bornheim. Die Ergebnisse der Untersuchung basieren insbesondere auf folgenden Datengrundlagen:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der Mikrostandort-Situation.
- Erhebung relevanter Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Hierzu gehören vor allem größere Lebensmittelmärkte (Lebensmittel-Discounter, Supermärkte, Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser) im Untersuchungsgebiet.
- Nutzung von aktuellen Datenmaterialien der BBE-Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffer und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten (z. B. Einwohnerzahlen der Stadt Wesseling nach Stadtteilen).
- Berücksichtigung der Aussagen des Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling (Beschlussfassung März 2007).

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen wird unter Zugrundelegung der folgenden Faktoren durchgeführt:

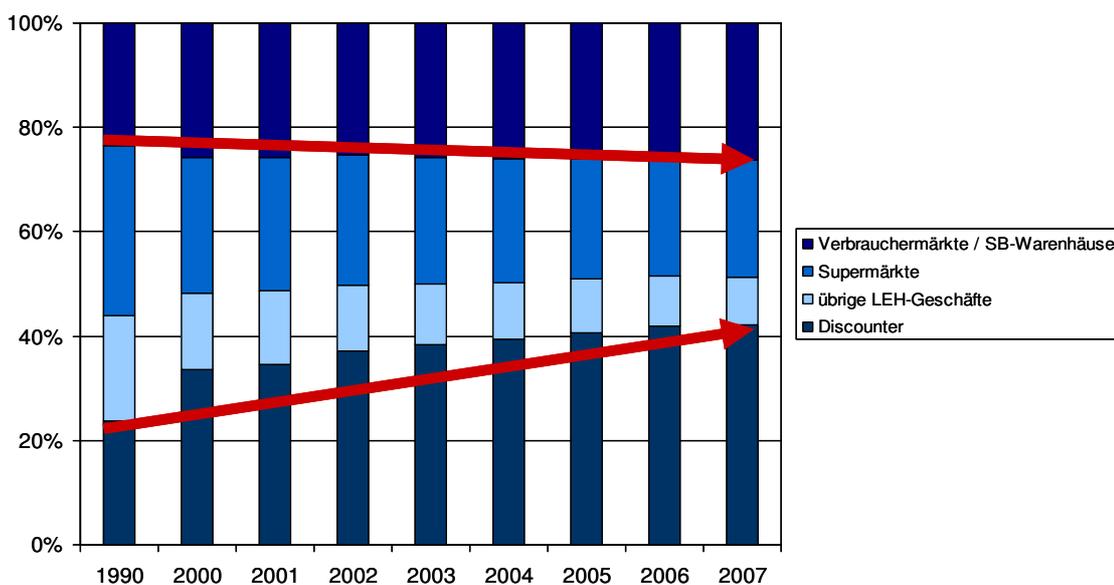
- Zeitdistanzen zwischen den Wohnortstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,
- Einwohnerzahlen im Einzugsgebiet,
- einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet,
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur und die Erreichbarkeit,
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.¹

¹ Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfs (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfs (u. a. Sportartikel oder Bekleidung/Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

2 Marktsituation im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

Durch veränderte Verbraucherwünsche hat die Marktbedeutung der (großen) Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser einerseits und der Lebensmitteldiscounter andererseits seit den 1970er Jahren stark und kontinuierlich zugenommen. Diese Zunahme ging zu Lasten der herkömmlichen Lebensmittelgeschäfte und Supermärkte (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Marktanteilsentwicklung im deutschen Lebensmittelhandel

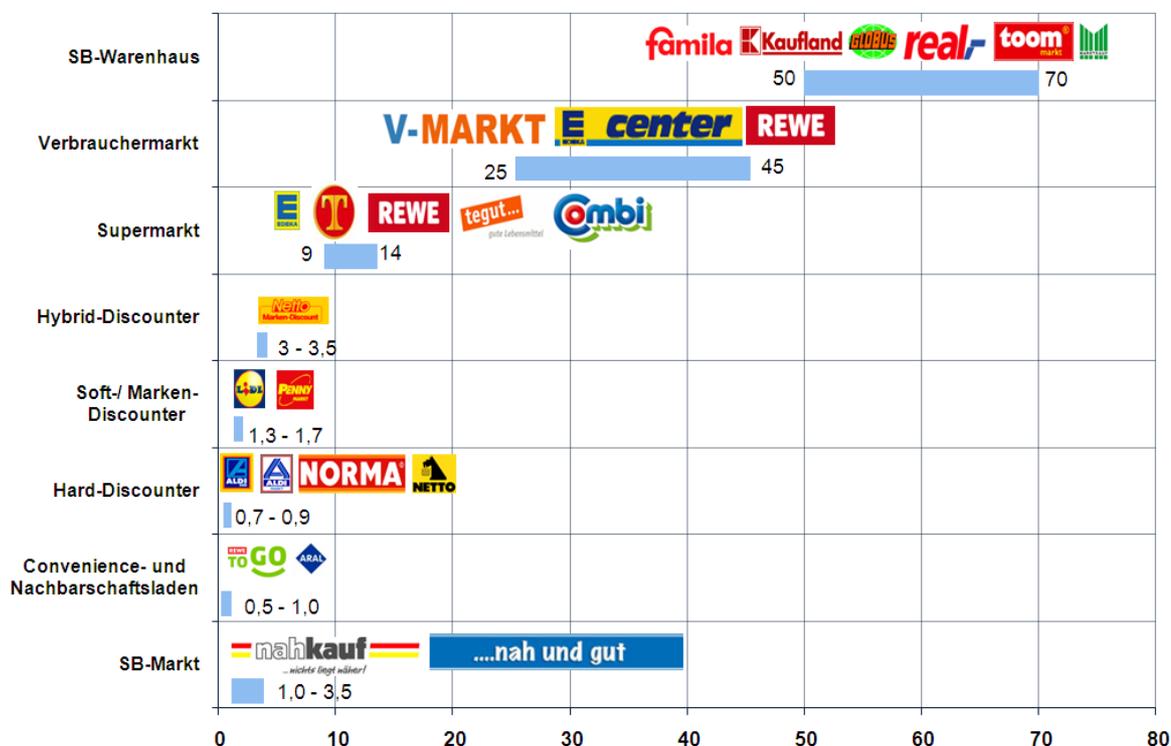


Quelle: EHI, 2008/2009; eigene Berechnungen BBE; Ab 1991 inkl. Der neuen Bundesländer und Aldi.

Der Ausgabenanteil für Lebensmittel hat im Gegensatz zu anderen Bereichen des Handels aktuell wieder leicht zugenommen. Nachfrageseitig haben verschiedene Lebensmittelskandale ein Umdenken in Gang gesetzt, welches bei den Verbrauchern zu einer leicht gestiegenen Ausgabebereitschaft für qualitativ hochwertige Lebensmittel geführt hat. Insbesondere lässt sich dies an der boomenden Nachfrage nach Bio-Lebensmitteln ablesen, welche vom Lebensmitteldiscounter bis zum Bio-Supermarkt heute alle Wettbewerber zunehmend im Sortiment führen.

Anders als die Lebensmitteldiscounter stellen Supermärkte Lebensmittelvollsortimenter dar. Auf einer Verkaufsfläche von min. 1.200 - 1.500 m² bei Neuansiedlungen bieten diese ein umfassendes Sortiment der Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren mit i. d. R. über 10.000 Artikeln an (vgl. Abbildung 3).

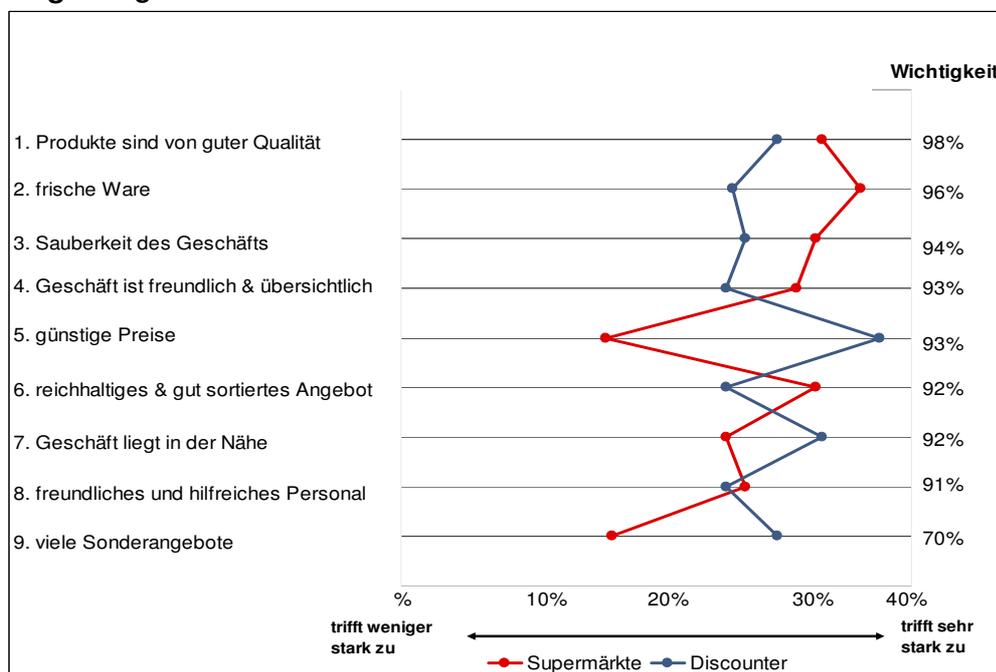
Abbildung 3: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp (in 1.000 Artikel pro Filiale)



Quelle: BBE-Zusammenstellung auf Daten der Trade Dimensions

In der Praxis versorgt sich der Verbraucher nicht nur bei einer Betriebsform, sondern statistisch bei durchschnittlich 4,25 Betrieben. Ideal typischerweise wird der Grundbedarf beim Lebensmitteldiscounter eingekauft, die Produkte, die dort nicht erhältlich sind oder die man dort nicht kaufen möchte, werden bei ergänzenden Wettbewerbern besorgt. So sind auch kleinere, konzessionsgeführte SB-Märkte oder Bio-Märkte in der Lage, erfolgreich in Konkurrenz zu einem größeren Wettbewerber wie einem Supermarkt, einem SB-Warenhaus oder einem Lebensmitteldiscounter zu bestehen, da sie andere Bedürfnisse befriedigen und den Verbraucher auf anderen Ebenen ansprechen; sei es durch Spezialisierung im Sortiment, die fußläufige Nähe zur Wohnung oder auch die nachbarschaftsbildende Funktion.

Supermärkte bedienen andere Verbraucherbedürfnisse als beispielsweise Lebensmitteldiscounter, wie die folgende Abbildung 4 veranschaulicht:

Abbildung 4: Eigenschaften von Handelsformen aus Verbrauchersicht

Quelle: ZMG (Branchenreport LEH), Bearbeitung BBE Handelsberatung GmbH.

Während Supermärkte vor allem wegen ihrer Service-Elemente, aber auch wegen der größeren Sortimentsvielfalt beim Konsumenten gefragt sind, werden Lebensmitteldiscounter eindeutig zum preisgünstigen Versorgungseinkauf aufgesucht.

Für alle Vertriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel ist ein deutlich steigender Flächenbedarf zu konstatieren. Die Ursachen liegen vor allem im Bereich der Prozessoptimierung:

- Gesetzliche Vorgaben machen einen zusätzlichen Platzbedarf erforderlich. Beispielhaft sind die Anforderungen der geänderten Verpackungsverordnung zu nennen, nach der Kunden Verpackungsmaterial sofort im Laden entsorgen können.
- Großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten, tragen zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen bei.
- Großzügigere Warenpräsentation und niedrigere Regalhöhen erleichtern vor allem den älteren Kunden (u. a. mit Blick auf den demographischen Wandel) den Wareneingang.

Größere Flächen führen dabei jedoch nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern zu einer abnehmenden Flächenleistung.

3 Standortseitige Aspekte

3.1 Makrostandort

Die Stadt Wesseling ist geprägt von der chemischen und petrochemischen Industrie. Sie übernimmt als Mittelzentrum Versorgungsfunktionen vor allem für die städtische Bevölkerung. Das Stadtgebiet untergliedert sich in die Stadtteile Wesseling-Mitte, Keldenich, Berzdorf sowie Urfeld und weist umfangreiche Gewerbegebietsflächen am Rheinbogen, in Eichholz und Berzdorf auf. Wesseling-Mitte stellt mit dem benachbarten Siedlungsbereich Keldenich die bevölkerungsreichsten Stadtteile (ca. 12.200 bzw. 14.700 Einwohner) dar.

Wesseling grenzt an die Nachbarstädte Köln (Stadtbezirk Rodenkirchen), Brühl und Bornheim, die als Ober- bzw. Mittelzentren über ausgeprägte eigene Versorgungsstrukturen verfügen.

Die Stadt wird durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Verkehrsachsen der A 555, der L 300 (Theodor-Heuss-Straße/ Konrad-Adenauer Straße/ Willy-Brand-Straße) und der L 182/ K 31 (Rodenkirchener Straße/ Eichholzer Straße) gegliedert.

Die Stadt ist mit den Bahnhöfen Wesseling-Mitte und Urfeld an die Stadtbahnlinie 16 (Köln - Bonn-Bad Godesberg) angeschlossen. Darüber hinaus bestehen regelmäßige Busverbindungen innerhalb der Stadt sowie in die Nachbarstädte.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Wesseling sieht ein innerstädtisches Hauptzentrum, fünf Nahversorgungszentren (Kronenweg, Westerwaldstraße, Berzdorf, Eichholzer Straße, Keldenicher Straße) und ein zu entwickelndes Nahversorgungszentrum (Urfeld) vor.

Das innerstädtische Hauptzentrum erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Bahnhofstraße/ Flach-Fengler Straße zwischen den Kreuzungsbereichen Kölner Straße/ Bonnerstraße im Norden und Hubertusstraße/ Jahnstraße im Süden. Es ist geprägt durch kleinteiligen Einzelhandel, ergänzende Dienstleistungen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen. Als größter Einzelhandelsbetrieb ist das Marktkauf SB-Warenhaus dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Für die ehemalige Hertie-Immobilie ist eine Umgestaltung zu einem Einkaufszentrum mit ca. 6.500 m² Verkaufsfläche geplant. Als Ankermieter sind Lidl, Woolworth und die Kreissparkasse vorgesehen.

Als Ziele des Masterplans Einzelhandel werden neben der Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktionen vor allem die Weiterentwicklung der Innenstadt sowie der Erhalt der dezentralen Nahversorgungsstrukturen genannt. Damit kann die Ansiedlung von Lebensmittelbetrieben außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden, wenn

- es sich um einen integrierten Standort handelt (umgebende Wohnbebauung, gute fußläufige Erreichbarkeit für die in der Umgebung wohnenden Bevölkerung),

- der Standort der Versorgung des Gebietes dient (Nahversorgungsfunktion) und
- die zentrenrelevanten Randsortimente im Nonfood-Bereich (Aktionsware) auf max. 15 % der Verkaufsfläche beschränkt wird.

3.2 Mikrostandort

Der Planstandort befindet sich im Stadtteil Wesseling-Mitte und ist direkt benachbart zu dem Aldi Lebensmitteldiscountmarkt an der Gotenstraße. Im Standortumfeld ist Wohnnutzung und Kleingewerbe prägend. Der Standort ist städtebaulich integriert und verfügt über eine gute fußläufige Erreichbarkeit für die Einwohner des „Rheinviertels“.

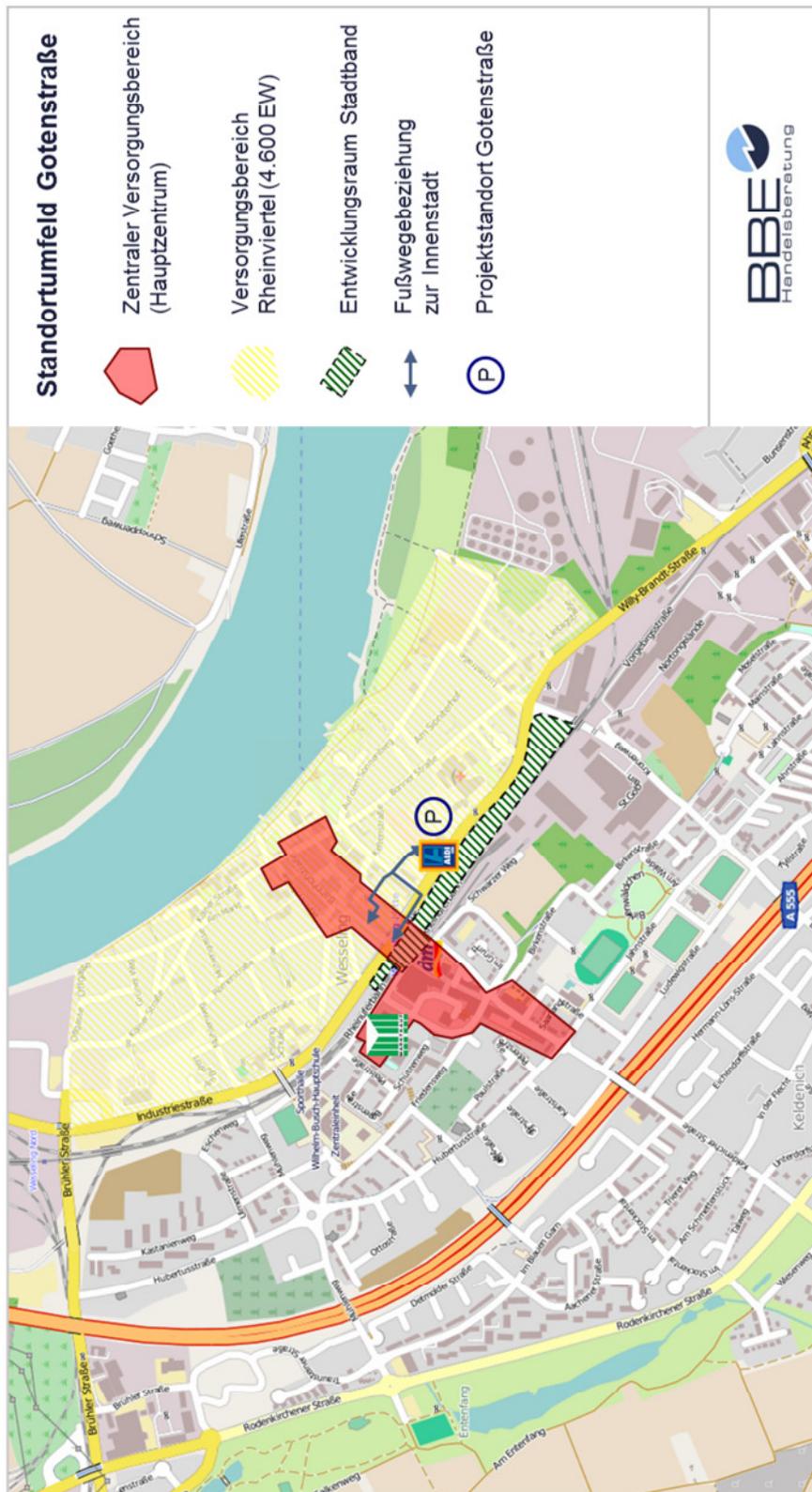
Das Planareal liegt außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt, befindet sich jedoch in Sichtweite des Entwicklungsraumes „Bahnhofsbereich und Stadtband“. Insbesondere die „Stadtbandfläche“ gilt als wichtige innenstadtnahe Entwicklungsfläche, für die eine temporäre Freiflächengestaltung bis zur angestrebten Bebauung vorgesehen ist.

Eine fußläufige Anbindung an die nordöstliche Innenstadt ist auch über den P & R-Parkplatz an der Poststraße und das Postareal möglich.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Konrad-Adenauer-Straße (L 300) und die Dreilindenstraße. Dem Planstandort ist der Bahn-/ Bushaltepunkt Wesseling-Mitte in ca. 300 m benachbart, so dass eine funktionsfähige Einbindung in die Verkehrsinfrastruktur der Stadt Wesseling besteht.

Die Lebensmittelversorgung in Wesseling-Mitte wird maßgeblich durch das am Rande der Innenstadt ansässige Marktkauf SB-Warenhaus bestimmt. Das Lebensmittelangebot wird durch den geplanten Lidl Discountmarkt an der Flach-Fengler-Straße sowie den, dem Planstandort benachbarten Aldi Discountmarkt und kleinteilige Ladenhandwerksbetriebe ergänzt.

Abbildung 5: Standortumfeld Gotenstraße



Quelle: BBE-Darstellung

4 Projektrelevante Angebots- und Wettbewerbsstrukturen

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplante Ansiedlung eines Supermarktes hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im Umfeld des Planstandortes notwendig.

Vor diesem Hintergrund wurden alle strukturprägenden Lebensmittelmärkte in Wesseling differenziert nach Standort und Verkaufsfläche erhoben. Hierbei ist zu beachten, dass die Wettbewerbssituation zum Planvorhaben durch größere Lebensmittelmärkte im weiteren Standortumfeld geprägt wird, während nur eingeschränkte Sortimentsüberschneidungen mit dem überwiegend kleinteiligen Fachhandel/ Ladenhandwerk gegeben sind.

Das Lebensmittelangebot in der Stadt Wesseling wird durch das Marktkauf SB-Warenhaus (ca. 8.000 m² Verkaufsfläche, davon entfallen ca. 4.000 m² auf nahversorgungsrelevante Sortimente) geprägt. Das innerstädtische Angebot wird zukünftig durch den geplanten Lidl Markt (ca. 1.000 m² Verkaufsfläche) ergänzt.² Auch der außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt gelegene Aldi Markt (ca. 900 m²) übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung in Wesseling-Mitte.

Im westlichen Stadtgebiet sind an dem Verbundstandort Eichholzer Straße die Lebensmittelmärkte Kaiser's (ca. 1.200 m²) und Lidl (ca. 900 m²) ansässig. Darüber hinaus übernehmen die Discountmärkte Netto und Norma (Im Blauen Garn, jeweils ca. 700 m²) wohnungsnah Versorgungsfunktionen im Stadtteil Keldenich. Im Stadtteil Urfeld wird mit dem Edeka Markt (ca. 300 m²) eine lebensmittelbezogene Grundversorgung sichergestellt.

An städtebaulich nicht-integrierten Standort befinden sich die Lebensmittelmärkte Aldi (Rodenkirchener Straße; Stadtteil Berzdorf, ca. 900 m²) und Netto (Vorgebirgsstraße, Stadtteil Wessling-Mitte, ca. 600 m² Verkaufsfläche). Der Stadtteil Berzdorf verfügt über keine weiteren, größeren Lebensmittelmärkte. In den abgegrenzten Nahversorgungszentren sind vor allem kleinstrukturierte Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ansässig, die eine ergänzende Grundversorgung für die im direkten Umfeld lebenden Bevölkerung sicherstellen.

In den angrenzenden Siedlungsbereichen der Nachbarstädte sind weitere Lebensmittelmärkte ansässig. So verfügt der Kölner Stadtteil Godorf über die Lebensmittelmärkte Edeka und Aldi. In Bornheim-Sechtem ist ein Rewe Supermarkt ansässig und in Brühl-Ost kann der Verbundstandort von Rewe, Aldi und Norma eine begrenzte Ausstrahlungskraft auf Wesseling-Berzdorf entfalten.

²

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse wird der innerstädtische Lidl Markt als Bestandsbetrieb gewertet, da die Eröffnung für die nächsten Wochen anzusetzen ist.

Im Fazit kann festgestellt werden, dass die Stadt Wesseling über eine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bei Lebensmittelmärkten verfügt (vgl. Abbildung 6). Dabei ist jedoch im Segment der Lebensmittelsupermärkte ein Defizit festzustellen.

Abbildung 6: Lebensmittelangebot der Stadt Wesseling nach Betriebsformen

Betriebsform	Stadt Wesseling (35.154 EW)		Bundesdurchschnitt (81.751.600 EW)	
	Verkaufsfläche in m ²	Arealität in VKF m ² /EW	Verkaufsfläche in Mio. m ²	Arealität in VKF m ² /EW
SB-Warenhäuser (> 5.000 m ² VKF)	8.000	0,23	6,30	0,08
Große Supermärkte (2.500 – 5.000 m ² VKF)	-	-	3,40	0,04
Supermärkte (400 – 2.500 m ² VKF)	1.200	0,03	9,55	0,12
Discounter	5.700	0,16	11,70	0,14
sonstige LE-Geschäfte (SB-Läden, SB-Märkte)	300	0,01	2,90	0,03
Summe	15.200	0,43	33,85	0,41

Quelle: EHI Handelsdaten (Stand: 2010), BBE-Berechnungen (inkl. Lidl)

Unter Verwendung branchenüblicher Leistungskennziffern und unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation ist für die Lebensmittelmärkte in der Stadt Wesseling ein Gesamtumsatz von ca. 58 Mio. € (ohne Nonfood-Sortimente des SB-Warenhauses, inkl. innerstädtischer Lidl Markt) zu veranschlagen. Dabei weist die Innenstadt mit ca. 25,5 Mio. € den größten nahversorgungsrelevanten Umsatzanteil auf. Auf wohnungsnah Standorte (inkl. Nahversorgungszentren) entfallen ca. 23,5 Mio. €. Die beiden Lebensmitteldiscountmärkte an dezentralen Standorten erzielen ca. 9,0 Mio. € Umsatz.

Abbildung 7: Lebensmittelmärkte in Wesseling nach Standorten

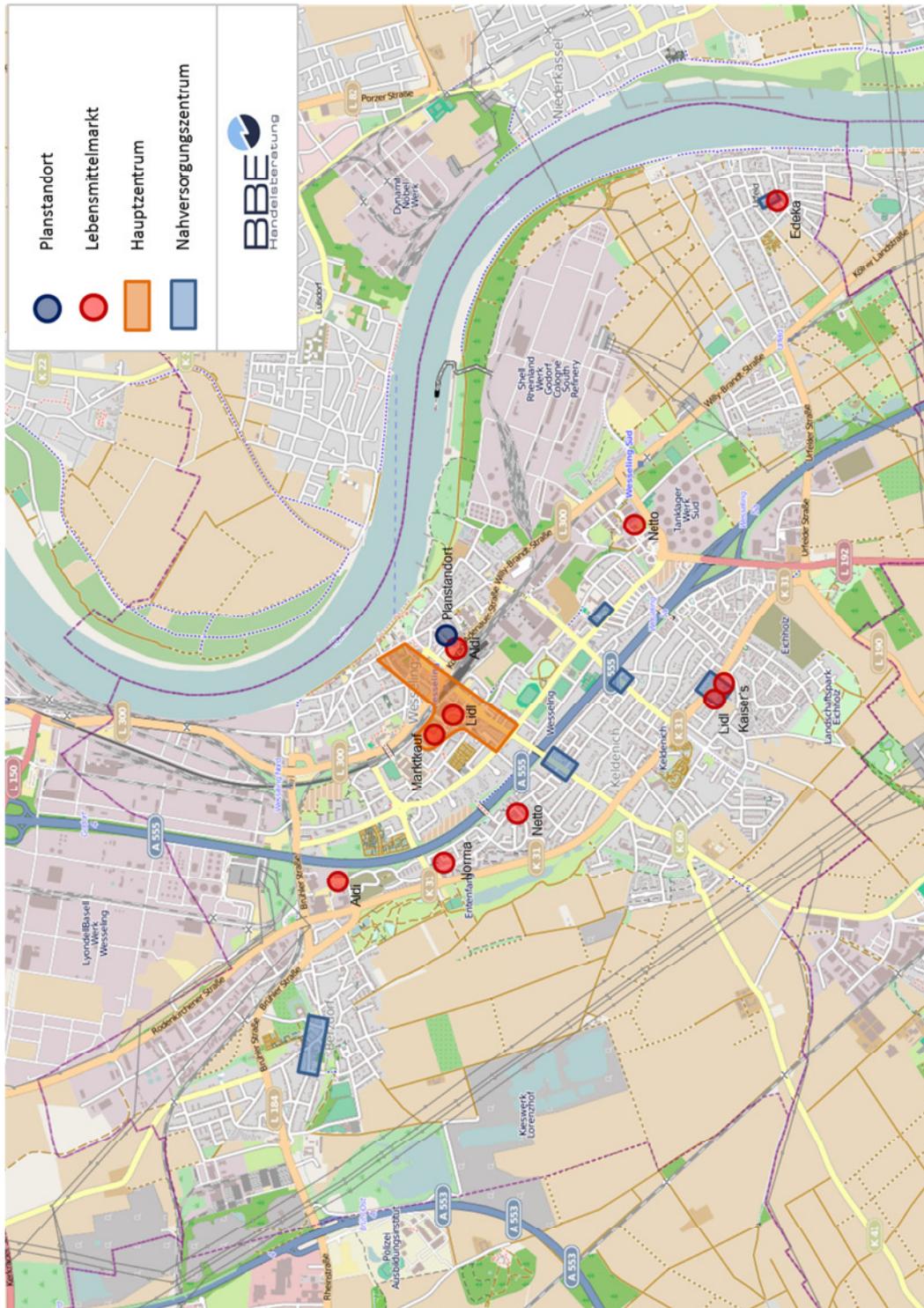
Standort	Ausstattung	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Innenstadt		9.000	25,5 ¹
Nahversorgungsstandorte		4.700	23,5
dezentrale Standorte		1.500	9,0
Stadt Wesseling gesamt		15.200	58,0

¹ ohne Nonfood-Sortimente des Marktkauf SB-Warenhauses, inkl. Lidl Markt
Quelle: Eigene Berechnungen

Für die vorliegende Auswirkungsanalyse wird der geplante innerstädtische Lidl Markt als Wettbewerber berücksichtigt, da dieser Anbieter zum Zeitpunkt einer Realisierung des zu untersuchenden Planvorhabens bereits am Markt eingeführt sein wird. Dabei kann unterstellt werden, dass der Lidl Markt die innerstädtischen Versorgungsfunktionen verbessern wird, aber auch Umverteilungseffek-

te insbesondere für die benachbarten Discountmärkte und das Marktkauf SB-Warenhaus entfalten wird.

Abbildung 8: Wettbewerbssituation



Quelle: BBE-Darstellung

5 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

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

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Weegaufwand³
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im engeren und weiteren Standortumfeld
- die Attraktivität des Projektvorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. die verkehrliche Erreichbarkeit, die Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie vorhandene Agglomerationseffekte umfasst
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen oder baulichen Gegebenheiten
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

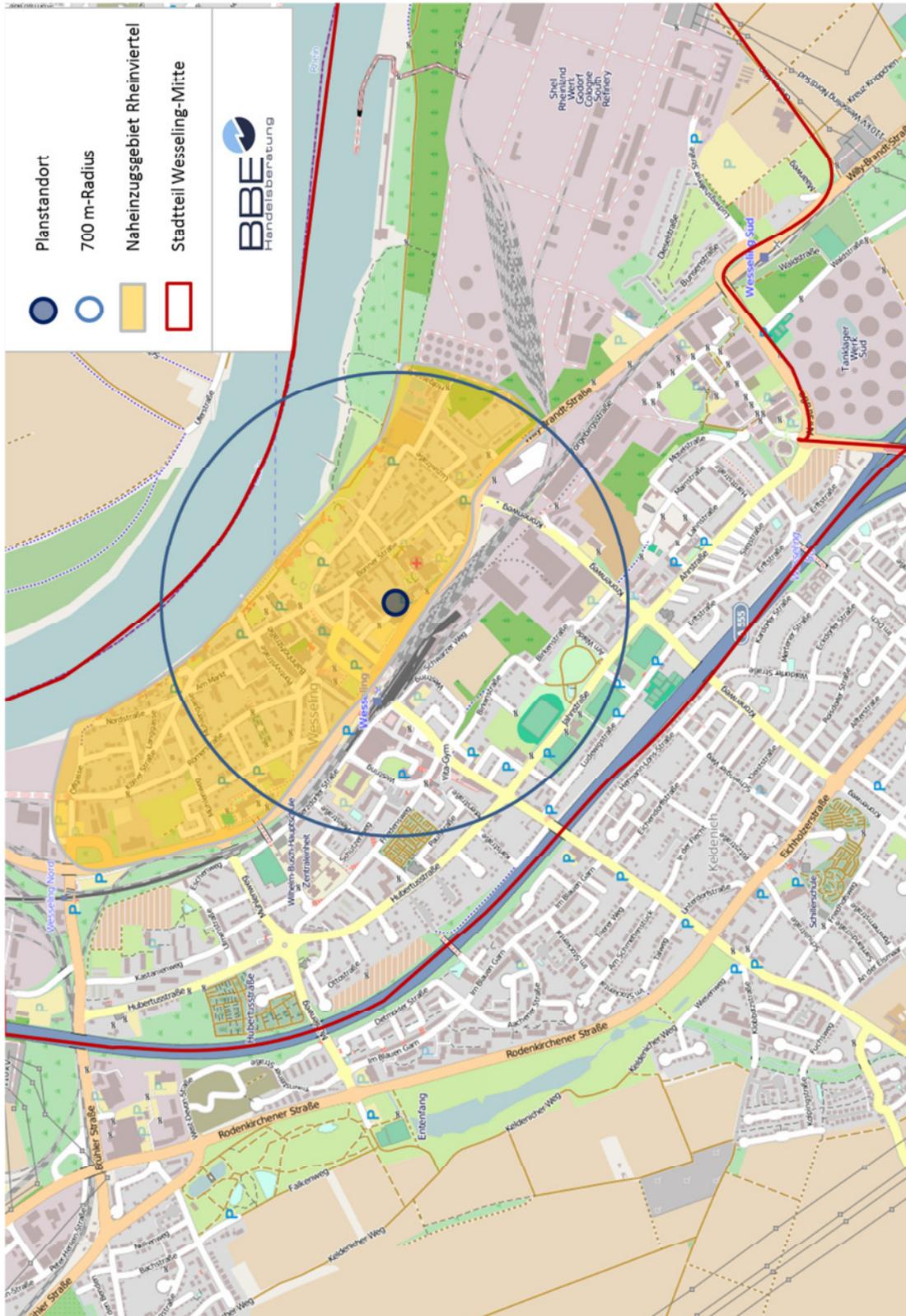
Neben der begrenzten Ausstrahlung von nahversorgungsorientierten Angeboten eines Lebensmittelmarktes wird die Ausdehnung des Einzugsgebietes maßgeblich durch die Wettbewerbs- und die Siedlungsstrukturen im räumlichen Umfeld beeinflusst.

Für das Planvorhaben mit einem nahversorgungsbezogenen Einzelhandelsbesatz (Lebensmittelsupermarkt) ist ein Naheinzugsgebiet abzugrenzen, das sich an dem fußläufigen 700 m-Radius orientiert und an die siedlungsstrukturellen sowie versorgungsstrukturellen Gegebenheiten anzupassen ist.

Aufgrund der siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Rahmenbedingungen mit einer Zäsur durch die Stadtbahntrasse und die L 300 im Westen, durch große Industriegebiet im Norden und im Süden sowie den Rhein im Osten ist als fußläufiges Versorgungsgebiet das „Rheinviertel“ abzugrenzen.

³ 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).

Abbildung 9: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: BBE-Darstellung

In diesem Naheinzugsgebiet leben ca. 4.600 Einwohner, die abgesehen von dem benachbarten Aldi Lebensmitteldiscountmarkt über keine angemessene, fußläufig erreichbare Nahversorgung verfügen.

Darüber hinaus sind Umsätze mit Kunden aus den benachbarten Wohnsiedlungsbereichen (vor allem Wesseling-Mitte) und mit auswärtigen Kunden aufgrund der Ausstrahlungskraft des Planvorhabens und der Verkehrserschließung des Standortes nur im Rahmen von Streuumsätzen zu erwarten.

Nach den Zahlen der BBE-Marktforschung steht im Stadtteil Wesseling-Mitte in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ein **Nachfragevolumen in Höhe von knapp 28 Mio. € im Jahr** zur Verfügung. Dieses Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Untersuchungsgebiet (rd. 12.200 Einwohner) mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag. Die Pro-Kopf-Ausgaben betragen in Wesseling in den v. g. nahversorgungsrelevanten Sortimenten aktuell ca. 2.263 €.

Auf den Nahbereich („Rheinviertel“) entfällt ein Kaufkraftvolumen von ca. 10,4 Mio. € und auf das weitere Einzugsgebiet (sonstiger Stadtteil Wesseling-Mitte) von ca. 17,2 Mio. €.

6 Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsgebiet sowie der marktüblichen Attraktivität des Planvorhabens wird die zu erwartende Umsatzleistung für den geplanten Lebensmittelsupermarkt mit rd. 1.400 m² innerhalb des Einzugsgebietes prognostiziert.

Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die Wettbewerbsintensität.

Abbildung 10: Erwartete Kundenstruktur und Kaufkraftbindung des Planvorhabens

Kundenherkunft	Kaufkraft-potenzial	Erwartete Kaufkraft-bindung	Erwarteter Umsatz Lebensmittelsupermarkt	
	in Mio. €	in % der Kaufkraft	in Mio. €	in % des Planumsatzes
Naheinzugsgebiet (Rheinviertel)	10,4	30	3,1	55
Erweitertes Einzugsgebiet (sonstiger ST Wesseling-Mitte)	17,2	12	2,0	36
Einzugsgebiet gesamt	27,6	18	5,1	91
Außerhalb	--	--	0,5	9
Nahrungs- und Genussmittel gesamt¹	--	--	5,6	100
Nonfood-Sortimente	--	--	0,4	--
Gesamt	--	--	6,0	--

¹ inkl. Drogeriewaren

Quelle: eigene Berechnungen (unter Verwendung der BBE|CIMA|MB-Research-Kaufkraft für Sortimente)

Aufgrund der Angebotssituation, der siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Aspekte wird für den Einzugsbereich gutachterlicherseits ein Marktanteil von insgesamt ca. 18 % prognostiziert (vgl. Abbildung 10). Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Nahbereich (Rheinviertel) keine funktionsfähige Versorgung vor allem mit Lebensmittelsupermärkten gegeben ist, so dass für das Planvorhaben ein hoher Versorgungsgrad bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten erreicht werden kann. Für den sonstigen Siedlungsbereich Wesseling-Mitte kann der projektierte Supermarkt eine ergänzende Versorgung wahrnehmen.

Für das Planvorhaben ist davon auszugehen, dass ca. 91 % des nahversorgungsrelevanten Umsatzes (ca. 5,1 Mio. €) mit Kunden aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet von Wesseling-Mitte er-

zielt werden, ca. 9 % des Umsatzes werden aufgrund des Verkehrslagewertes und der Pendlerverflechtungen als Streuumsätze aus dem sonstigen Wesselinger Stadtgebiet und den benachbarten Städten zufließen, so dass das Planvorhaben infolge der Standortrahmenbedingungen und der projektierten Dimensionierung nur eine beschränkte räumliche Ausstrahlungskraft entfalten kann.

Dem projektierten Supermarkt kommt damit eine eindeutig nahversorgungsbezogene Bedeutung zu. Die Umsatzerwartung für die begrenzten Nonfoodsortimente wird mit ca. 0,4 Mio. € angesetzt, so dass ein Gesamtumsatz von max. 6,0 Mio. € zu erwarten ist. Dies entspricht einem Umsatz von ca. 4.250 € je m² Verkaufsfläche. Im Durchschnitt erzielen die Unternehmen Rewe und Edeka mit Vollsortimentsmärkten vergleichbarer Größe eine Flächenproduktivität von ca. 3.700 – 3.900 € je m² Verkaufsfläche.⁴ Auch unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation im Untersuchungsraum sind die ermittelten Planumsätze als Obergrenze der erzielbaren Umsätze zu bewerten, so dass sie für die nachfolgende Auswirkungsbetrachtung als Worst-Case-Ansatz gelten können.

⁴ Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2011/ 2012, Seite 22

7 Umsatzverlagerungseffekte

Im vorherigen Abschnitt wurde die Abschöpfungsquote des Planvorhabens im Marktgebiet der Stadt Wesseling ermittelt und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung das Planvorhaben übernehmen kann.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind jedoch die durch die Planmaßnahme induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Umsatz 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.⁵

Im Falle der Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes am Planstandort ist bei einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.400 m² ein Umsatz in Höhe von max. 6,0 Mio. € zu prognostizieren. Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die durch die Einzelhandelsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des geplanten Supermarktes in erster Linie größere Vollsortimenter und - aufgrund der geringen Supermarktausstattung im Untersuchungsraum - auch Discountmärkte anzusehen sind.
- Derzeit bestehen Kaufkraftabflüsse bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten aus dem Wesseling Stadtgebiet, die zu Umsätzen vor allem bei den Lebensmittelmärkten in den benachbarten Städten Brühl und Köln führen. Hohe Versorgungsbedeutung für die Bevölkerung übernehmen die in Brühl-Ost und Köln-Godorf ansässigen Lebensmittelmärkte.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

Dieser Annahme liegt die Erkenntnis zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und des hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwandes geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt.

⁵ Dabei werden „Worst Case-Annahmen“ u. a. hinsichtlich der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche/ wohnungsnah Standorte) getroffen.

So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs wie - z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der hohen Einkaufsfrequenz eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge ist, dass bereits bei vergleichsweise geringer Entfernung die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

- Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass das Planvorhaben den Großteil seines Umsatzes in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten durch Umsatzzumlenkungen von Wettbewerbern innerhalb der Stadt Wesseling sowie durch „Rückgewinnung derzeit abfließender Kaufkraft“ generieren wird.

Die vorstehenden Annahmen haben im Hinblick auf die durch die geplante Ansiedlung zu erwartenden Umsatzverlagerungen folgende Konsequenzen:

Das Planobjekt wird mit ca. 3,8 Mio. € den Großteil des Planumsatzes durch Umsatzzumlenkungen innerhalb der Stadt Wesseling generieren. Für die Nachbarstädte (ins. Brühl und Köln) sind relativ geringe Auswirkungen vor allem im Rahmen der Rückholung Wesseling Kaufkraft zu erwarten (ca. 2,2 Mio. €).

Innerhalb der Stadt Wesseling werden in erster Linie Umverteilungseffekte für den nächstgelegenen Verbundstandort des Marktkauf SB-Warenhauses und Lidl Marktes eintreten, die auf ca. 9 % des projektrelevanten Umsatzes dieser Betriebe einzuschätzen sind. Im Zusammenhang mit der hohen, gesamtstädtischen Versorgungsbedeutung der innerstädtischen Betriebe können damit betriebsgefährdende Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Für die Betriebe an nahversorgungsbezogenen Standorten in Wesseling sind angesichts der relativ großen Entfernung nur geringe Umverteilungseffekte zu erwarten (ca. 5 % des Umsatzes). Auch für die dezentral gelegenen Lebensmitteldiscountmärkte sind nur geringe Umsatzeinbußen zu prognostizieren (ca. 3 % des Umsatzes).

Durch die Ansiedlung eines frischeorientierten Lebensmittelvollsortimenters kann zusätzliche Kaufkraft in Höhe von ca. 2,2 Mio. € in der Stadt Wesseling gebunden werden. Die dadurch ausgelösten Umsatzzumverteilungen beziehen sich auf eine Vielzahl von Betrieben bzw. Standorten im Umland (u. a. Brühl-Ost und Köln-Godorf), ohne dass - aufgrund der Höhe der Umverteilungen und der städtebaulichen Rahmenbedingungen - negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Nachbarstädte bzw. der angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche ausgelöst werden.

Es lässt sich festhalten, dass innerhalb der untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche und für die wohnungsnahen Versorgungsstandorte der Stadt Wesseling und der Nachbarstädte zwar eine Wettbewerbsverschärfung eintreten wird, die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und wohnungsnahen Versorgungsstandorte wird jedoch aufgrund der Höhe der

ausgelösten Umverteilungseffekte und der Leistungsfähigkeit der hier ansässigen Betriebe durch das Planvorhaben nicht gefährdet.

Abbildung 11: Umverteilungseffekte des geplanten Lebensmittelsupermarktes

Standort	derzeitiger Umsatz*	Umsatzverlagerung	
	in Mio. €	in Mio. €	in % des derzeitigen Wettbewerberumsatz
Wesseling-Innenstadt	25,5 ¹	2,3	9
Wesseling-Nahversorgungsstandorte	23,5	1,2	5
Wesseling-dezentrale Standorte	9,0	0,3	3
Sonstige Betriebe/ Standort außerhalb	./.	2,0	./.
Umverteilungseffekte gesamt	./.	6,0	--

* ohne Nonfood-Umsatz des Marktkauf SB-Warenhauses, inkl. Lidl Markt
Quelle: eigene Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

8 Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die prognostizierten Umverteilungseffekte des Planvorhabens sind im Hinblick auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Wesseling und den umliegenden Kommunen zu bewerten. Dabei stehen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund.

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.⁶ Diese nachteiligen Auswirkungen sind zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Supermarktansiedlung solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen ist dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung des Supermarktes die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder Zutrittschancen von Betrieben mit vergleichbarer Sortimentsausrichtung innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (z. B. Ansiedlung von Lebensmittelmärkten im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt) eingeschränkt würden.

Die BBE Handelsberatung vertritt vor dem Hintergrund der Prognoseergebnisse die gutachterliche Einschätzung, dass durch die Ansiedlung des geplanten Lebensmittelsupermarktes am Standort Gotenstraße in Wesseling-Mitte keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung in der Stadt Wesseling sowie in umliegenden Städten zu erwarten sind.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Für den geplanten Supermarkt ist ein maximaler Umsatz von rd. 6,0 Mio. € zu prognostizieren. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen max. 5,6 Mio. € und auf die Nonfood-Sortimente max. 0,4 Mio. €.
- Die wesentlichen Wettbewerber sind mit Marktkauf/ Lidl an einem innerstädtischen Verbundstandort im Umfeld ansässig. Darüber hinaus werden von dem Planobjekt nur geringe Wett-

⁶ Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen ist dabei maßgeblich angelehnt an die Regelungen des § 11 Abs.3 BauNVO, 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 % zu Geschäftsaufgaben als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Darüber hinaus müssen weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Planvorhabens beurteilen zu können.

bewerbswirkungen auf die sonstigen Nahversorgungsstandorte/ Nahversorgungszentren ausgehen. Städtebaulich negative Auswirkungen sind somit sowohl für die zentralen Versorgungsbereiche als auch für die wohnungsnahen Versorgungsstandorte auszuschließen. Dies resultiert daraus, dass insbesondere die Betriebe Marktkauf/ Lidl eine hohe Versorgungsbedeutung für die Wesselinger Wohnbevölkerung entfalten und sich daraus eine hohe Leistungsfähigkeit der Betriebe ableiten lässt. Den sonstigen Lebensmittelmärkten kommt eine eher lokale Versorgungsbedeutung für die Bevölkerung der benachbarten Wohngebiete zu, so dass sie aufgrund der relativ großen Entfernung nur in vergleichsweise geringem Maße von Umverteilungseffekten betroffen sein werden. Die prognostizierten Umsatzeinbußen werden voraussichtlich keine Betriebsgefährdungen auslösen.

- Auch eine Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Wesseling-Innenstadt wird durch Ansiedlung eines Supermarktes am Standort Gotenstraße nicht gefährdet, da es sich um einen Anbieter handelt, der in erster Linie der wohnungsnahen Versorgung des Rheinviertels dient und der eine Ergänzung des innerstädtischen Angebotes in einer über die Entwicklungsfläche der „Stadtbandfläche“ gut angebunden Innenstadt-Randlage darstellt.
- Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes in Wesseling wird auch der Kaufkraftabfluss vor allem in die benachbarten Städte Brühl und Köln verringert. Unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit, der Lage, der Betriebstypen und der Versorgungsbedeutung der Märkte sind die zu erwartenden Umsatzverluste als betriebswirtschaftlich kompensierbar zu bewerten, so dass auch für die Nachbarstädte negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass aufgrund der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte keine Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der im Untersuchungsraum ansässigen Wettbewerber zu erwarten ist. Vielmehr wird die geplante Ansiedlung des Supermarktes zu einer Erhöhung der Kaufkraftbindung und einer Verbesserung der Nahversorgungsfunktionen in den zentralen Wohnsiedlungsbereichen von Wesseling-Mitte beitragen.

Als Entwicklungsstandort erfüllt der Projektstandort auch die im Wesselinger Masterplan Einzelhandel aufgestellten Kriterien für einen Ergänzungsstandort außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:

- Der Standort ist als integriert zu bewerten, da eine Einbindung in die umgebende Wohnbebauung vorhanden ist. Im Naheinzugsgebiet des Rheinviertels leben ca. 4.600 Einwohner, die abgesehen von dem benachbarten Aldi Lebensmitteldiscountmarkt über keine angemessene, fußläufig erreichbare Nahversorgung verfügen.

- Der geplante Supermarkt wird voraussichtlich ca. 55 % seines Umsatzes mit Kunden aus dem Nahbereich erzielen, so dass die Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung des östlichen Stadtbereichs von Wesseling-Mitte im Vordergrund steht. Darüber hinaus können ergänzende Versorgungsfunktionen vor allem für die Bevölkerung in den westlichen Wohnsiedlungsbereichen des Stadtteils Wesseling-Mitte entfaltet werden.
- Das Angebot eines Lebensmittelsupermarkt ist überwiegend auf die nahversorgungsbezogenen Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und Tierbedarf ausgerichtet, so dass eine Überschreitung der Verkaufsflächenbegrenzung von 15 % für Aktionswaren aus den Nonfood-Sortimenten ausgeschlossen werden kann.

9 Einordnung des Vorhabens in die geplanten Ziele/ Grundsätze des Landesentwicklungsplanes

Mit der Veröffentlichung des Kabinettsbeschlusses zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel vom 17.04.2012 bestehen mit den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens in der Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Nachfolgend wird der projektierte Lebensmittelsupermarkt im Hinblick auf die vorgesehenen Ziele und Grundsätze mit Projektrelevanz bewertet:

- Ziel 1: Standorte nur in Allgemeinden Siedlungsbereichen
Der Regionalplan stellt für den Planstandort einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar.
- Ziel 2: Der Planstandort ist keinem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Es handelt sich jedoch um einen Betrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel), so dass eine Ansiedlung grundsätzlich auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich ist. In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass das Planvorhaben der wohnortnahen Versorgung im „Rheinviertel“ mit ca. 4.800 Einwohnern dient. Eine Ansiedlung in dem östlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereichen Wesseling-Innenstadt erscheint mangels verfügbarer Entwicklungsflächen nicht möglich. Eine wesentliche Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen in Wesseling und im Umland kann ausgeschlossen werden.
- Ziel 3: Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot
Die Regelvermutungsgrenze für eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche wird nicht überschritten, da der zu erwartende Umsatz des Planvorhabens unter der sortimentsbezogenen Kaufkraft in der Stadt Wesseling liegt.

Darüber hinaus konnte im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit zu erwarten sind. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit durch das Vorhaben eingehalten.

- Ziel 8: Entgegenwirken bei zentrenchädlichen Einzelhandelsagglomerationen
Die Gemeinde werden aufgefordert, dem Entstehen und Verfestigen von zentrenchädlichen Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Das Planvorhaben kann zusammen mit dem benachbarten Aldi Markt als Einzelhandelsagglomeration mit nahversorgungsrelevanten

Kernsortimenten bewertet werden, die vor allem der Nahversorgung der im Umfeld lebenden Bevölkerung dient. Aufgrund des Nahversorgungsbezuges kann das Planvorhaben - auch im Zusammenwirken mit der Ausnahmeregelung des Ziels 3 - als zielkonform gelten, eine zentrenschädliche Wirkung kann ausgeschlossen werden.

10 Fazit

- Am Standort Gotenstraße in Wesseling-Mitte ist die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes mit angeschlossenem Backshop und einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.413 m² geplant. Für die Genehmigung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO notwendig.
- Der Planstandort kann ein Naheinzugsgebiet bedienen, das sich auf das östlich im Stadtteil Wesseling-Mitte gelegene Rheinviertel bezieht und in dem ca. 4.600 Einwohner leben. Aus den benachbarten Wohnsiedlungsbereichen sind die Einkaufsbeziehungen als „Streuumsätze“ zu quantifizieren. Die Einwohner im Stadtteil Wesseling-Mitte verfügen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren über ein Nachfragenvolumen in Höhe von knapp 28 Mio. € p. a., davon entfallen auf den Nahbereich des Rheinviertels ca. 10,4 Mio. €.
- Angesichts der Angebots- und Nachfragesituation im Untersuchungsraum kann das Planvorhaben einen Planumsatz von max. 6,0 Mio. € erzielen. Der Großteil des Umsatzes (gut 90 %) wird mit Kunden aus Wesseling-Mitte generiert, so dass die nahversorgungsbezogene Bedeutung des Planvorhabens verdeutlicht wird. Die darüber hinausreichende Versorgungsbedeutung beschränkt sich aufgrund der Verkehrslage auf Streuumsätze.
- Der prognostizierte Umsatz wird in erster Linie zu Lasten des innerstädtischen Verbundstandortes Marktkauf SB-Warenhaus/ Lidl Discountmarkt als gesamtstädtisch fungierende Lebensmittelversorger umverteilt. Die sonstigen Nahversorgungsbetriebe werden aufgrund der dezentralen Nahversorgungsstrukturen in Wesseling nur von relativ geringen Umsatzeinbußen betroffen sein. Darüber hinaus kann Wesselinger Kaufkraft gebunden werden, die aktuell mangels einer ausreichenden wohnungsnahen Versorgung mit Lebensmittelsupermärkten in die benachbarten Städte Köln und Brühl abfließt. Die prognostizierten Umverteilungseffekte lassen keine Betriebsgefährdungen erwarten.
- Die Ansiedlung des projektierten Lebensmittelsupermarktes wird keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung in Wesseling und den Nachbarstädten hervorrufen. Auch die geplante Entwicklungsmaßnahme in der Wesselinger Innenstadt (Neustrukturierung der ehemaligen Hertie-Filiale) wird nicht gefährdet, da sich die betrieblichen Marktgebiete nicht wesentlich überschneiden und somit nur begrenzte Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben bestehen werden. Für das östliche Stadtgebiet kann die wohnungsnahen Versorgung deutlich verbessert werden.

- Das Planvorhaben ist mit den konzeptionellen Aussagen des Wesselinger Masterplans Einzelhandel grundsätzlich vereinbar. Der Planstandort ist aufgrund seiner siedlungsstrukturell integrierten Lage und der Vorprägung durch einen nahversorgungsbezogenen Einzelhandelsbetrieb als sinnvolle Ergänzung der wohnungsnahen Versorgung im östlichen Stadtgebiet zu bewerten. Dies resultiert daraus, dass in diesem Siedlungsbereich eine angemessene, flächendeckende Nahversorgungsausstattung fehlt. Die geplante Dimensionierung zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung ist als angemessen und langfristig tragfähig zu bewerten.
- Das Planvorhaben mit einem nahversorgungsbezogenen Angebot ist mit den im Entwurf des Landesentwicklungsplanes formulierten Zielen und Grundsätzen vereinbar.
- Das Planvorhaben ist somit geeignet, die Nahversorgung in Wesseling zu verbessern, ohne negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgungsstandorte in der Stadt Wesseling und den Nachbarstädten auszulösen.

Köln, im August/ September 2012

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper



i. V. Rainer Schmidt-Illguth

- - -

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

- - -