

Fortschreibung der Auswirkungsanalyse

Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim-Roisdorf, Bonner Straße

für die
Stadt Bornheim

Ihre Ansprechpartner

Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
(Projektleitung)

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 kuepper@bbe.de
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.

Köln, im Februar 2013

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise	4
1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung	4
1.2 Methodische Vorgehensweise	6
2 Standortsituation	7
2.1 Makrostandort Bornheim	7
2.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen	8
2.3 Mikrostandort und Projektskizze	13
3 Angebots- und Wettbewerbssituation	14
3.1 Stadt Bornheim	14
3.2 Umland	15
4 Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung	24
4.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	24
4.2 Kaufkraftabschöpfung und Umsatzerwartung	28
5 Umsatzverlagerungseffekte	34
6 Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens	46
7 Bewertung der Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans	49
8 Exkurs: Ermittlung des Kundenaufkommens	51
9 Fazit	52

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Regionalplan-Ausschnitt	8
Abbildung 2: Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf	9
Abbildung 3: FNP-Ausschnitt	10
Abbildung 4: Projektrelevantes Einzelhandelsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen der Region	16
Abbildung 5: Zentrale Versorgungsbereich in der Region	17
Abbildung 6: Einzugsgebiet	25
Abbildung 7: Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet	26
Abbildung 8: Kaufkraftabschöpfung nach Sortimenten	30
Abbildung 9: Leistungskennzahlen des projektierten Einzelhandels	31
Abbildung 10: Umsatzzumlenkungen (Worst-Case-Ansatz)	44
Abbildung 11: Gegenüberstellung von sortimentsbezogenen Umsätzen des Planvorhabens und Kaufkraftpotenzialen im Verflechtungsbereich	50
Abbildung 12: Zu erwartendes Kundenaufkommen	51

1 Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Sutorius & Schmitz Bauträgergesellschaft mbH, Bornheim plant, am Standort Bonner Straße ein Einkaufszentrum mit insgesamt rd. 13.500 m² Verkaufsfläche (VKF) zu realisieren. Dabei soll das bereits ansässige Toom SB-Warenhaus verkleinert und ebenso wie die anderen vorhandenen Betriebe (Siemes Schuhfachmarkt, Apotheke) in das Einkaufszentrum integriert werden.

Für das Einkaufszentrum soll ein Bebauungsplan mit genauen Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen aufgestellt werden. Dabei sollen Sortimentsobergrenzen festgesetzt werden, die innerhalb der Obergrenze der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 13.500 m² Nutzungsspielräume einräumen.

Im Mai 2012 wurde eine Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens vorgelegt. Nach Abschluss des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ergeben sich Änderungen am geplanten Nutzungskonzept. So soll die Obergrenze der zulässigen Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel/ Getränke von 5.200 auf 4.600 m² und für Elektrosortimente von 3.500 m² auf 3.200 m² abgesenkt werden. Für Bekleidung soll gutachterlicherseits eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 3.400 m² geprüft werden.

In der vorliegenden Fortschreibung der städtebaulichen Auswirkungsanalyse, die als Grundlage für das weitere Bauleitplanverfahren dient, werden somit folgende Nutzungen eingestellt:

- Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränken max. 4.600 m² VKF
- Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnissen und Körperpflegemitteln max. 900 m² VKF
- Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment Bekleidung/ Wäsche max. 3.400 m² VKF
- Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment Schuhe, Lederwaren max. 1.000 m² VKF
- Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment Sport- und Campingartikel, Fahrräder max. 1.000 m² VKF
- Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment Unterhaltungselektronik, Telekommunikationsgeräte, Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software, Elektrokleingeräte, Elektrogroßgeräte, Foto-Erzeugnisse max. 3.200 m² VKF

- Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment „Einrichtungsbedarf und Geschenkartikel“ (Wohnmöbel, Bettwaren, Haushaltstextilien, Vorhänge, Gardinen, Bodenbeläge, Teppiche, keramische Erzeugnisse und Glaswaren, Haushaltsgegenstände, Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Geschenkartikel) max. 1.000 m² VKF
- Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment „Optische Erzeugnisse“ max. 100 m² VKF
- Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortiment Bücher, Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen max. 200 m² VKF
- Apotheke max. 150 m² VKF¹
- Sonstige Einzelhandelsbetriebe (Shops), zusammen max. 400 m² VKF

Vor diesem Hintergrund ergibt sich die Notwendigkeit, das von der BBE Handelsberatung im Mai 2012 vorgelegte Gutachten an die geänderte Nutzungskubatur anzupassen.

Zusätzlich wird es aufgrund gezielter Nachfragen von Nachbargemeinden und Trägern öffentlicher Belange zu den standortspezifischen Auswirkungen des Vorhabens erforderlich, Konkretisierungen in der Ergebnisdarstellung vorzunehmen. Im Einzelnen ergibt sich folgender Ergänzungsbedarf für die Fortschreibung:

- Kleinräumigere Zonierung des Einzugsgebiets
- Redaktionelle Ergänzungen zu den Auswirkungen des Vorhaben auf einzelne Standortlagen u. a. in der Nachbargemeinde Alfter
- Neuberechnung der Auswirkungen im Bereich Drogeriewaren nach Aufgabe der Schlecker-Märkte in Bornheim und den Nachbarkommunen.

¹ Inkl. Nebenflächen zur Lagerung der Arzneimittel. Die Verkaufsfläche (= dem Kunden zugängliche Fläche inkl. Bereich hinter der Verkaufstheke) wird voraussichtlich ca. 40 m² betragen.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Ergebnisse der Untersuchung basieren insbesondere auf folgenden Datengrundlagen:

- Vor-Ort-Recherchen zur Standortsituation und zu den Lagebeziehungen des Mikrostandortes,
- aktualisierte Erhebung der relevanten Anbieter vor allem in zentralen Versorgungsbereichen (Haupt- und Nebenzentren) sowie strukturprägende Betriebe,
- Daten der BBE-Marktforschung, z.B. Kaufkraftkennziffern und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben.

Um die Vergleichbarkeit mit dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim (Fortschreibung 2010 / 2011) zu ermöglichen, werden im Rahmen dieser Analyse sortimentsspezifische Kaufkraftdaten aus dem Jahr 2010 zugrunde gelegt.

- relevante sekundärstatistische Daten, z.B. Einwohnerzahlen,
- vorliegende Gutachten (u. a. BBE-Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim (Fortschreibung 2010 / 2011), Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmittel-discountmarktes am Standort Bornheim-Roisdorf, Schumacher Straße)
- BBE-Erfahrungswerte aus ähnlich gelagerten Untersuchungen.

2 Standortsituation

2.1 Makrostandort Bornheim

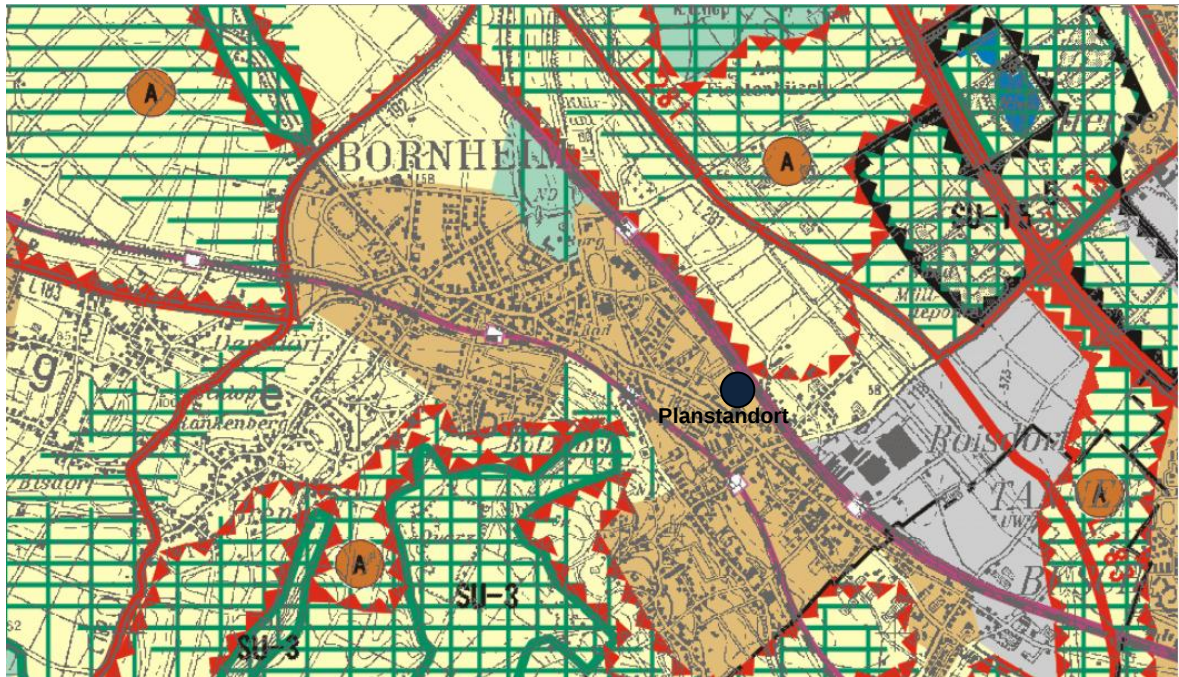
Lage im Raum	rd. 20 km südlich der Kölner Innenstadt
	rd. 11 km nordwestlich der Bonner Innenstadt
	angrenzende Städte und Gemeinden: Bonn, Brühl, Wesseling, Alfter, Swisttal, Weilerswist
Einwohnerzahl	rd. 48.280 Einwohner ²
Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum gemäß Landesentwicklungsplan NRW
Siedlungsstruktur	Das Siedlungsgebiet gliedert sich in 14 Ortschaften. Die Stadt verfügt über einen Hauptsiedlungskörper, der aus den Ortschaften Bornheim, Roisdorf und Brenig besteht. Die Ortschaften Hersel, Uedorf und Widdig erstrecken sich entlang des Rheins. Sechtem nimmt eine räumlich isolierte Lage ein, die übrigen Orte bilden ein Siedlungsband entlang des Vorgebirges. Das Zentrenkonzept der Stadt Bornheim weist als Einzelhandelsschwerpunkte (zentrale Versorgungsbereiche) das Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf sowie die Nahversorgungszentren Merten und Hersel aus.
Verkehrsanbindungen	überregionale Verbindungsstraßen: - A 555: Bonn – Köln - A 553: Brühl – Kreuz Bliesheim DB Regionalbahnanschlussstelle: Ortschaften Sechtem und Roisdorf Stadtbahn: - Linie 18: Bonn – Köln - Linie 68: Bornheim – Ramersdorf - Linie 16: Bonn - Köln

² Quelle: Stadt Bornheim, Stand: 31.12.2011

2.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Der **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Köln stellt für den Planstandort einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar, so dass die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe den landesplanerischen Zielen entspricht.

Abbildung 1: Regionalplan-Ausschnitt



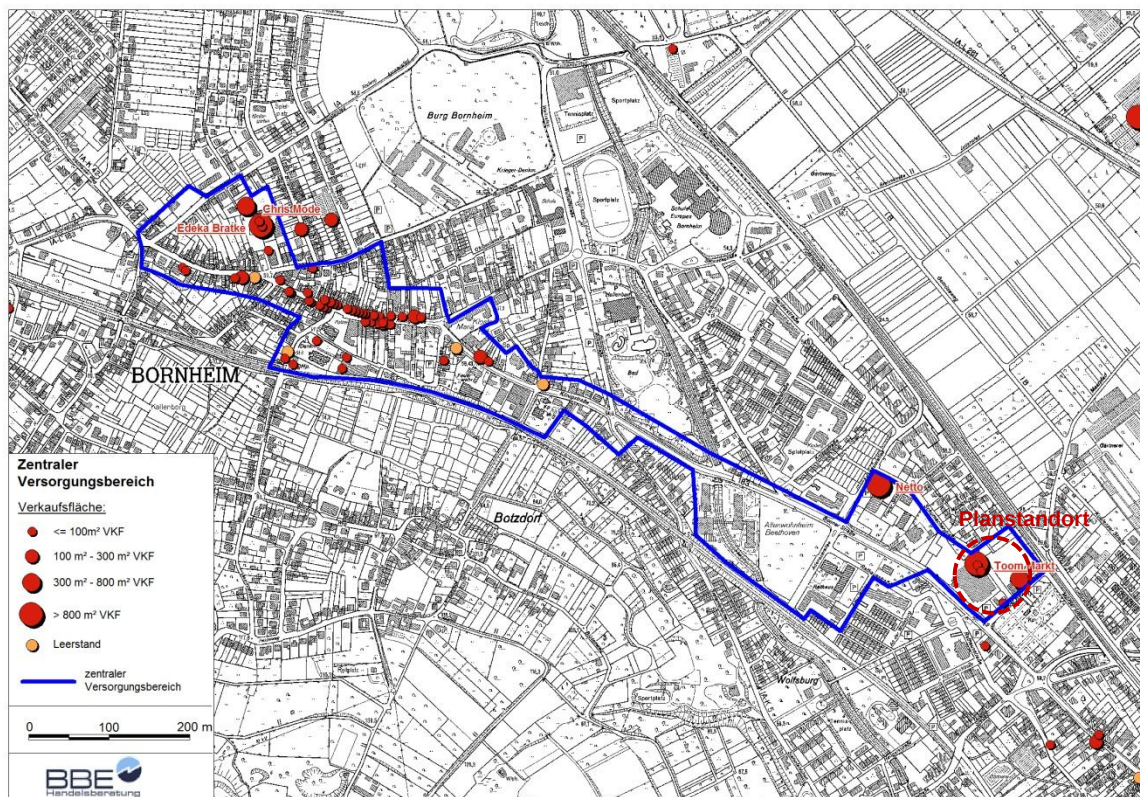
Quelle: Bezirksregierung Köln, Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg 2009

Das **Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim 2011** grenzt das innerstädtische Hauptzentrum entlang der Königstraße ab, das gesamtstädtische Versorgungsfunktionen übernehmen soll. Dabei zeigt die Analyse der Einzelhandelsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Bornheim-Roisdorf auf, dass sich die Hauptfunktionszonen des Einzelhandels auf die zwei Bereiche Königstraße und Rathausumfeld verteilen.

Diese Nutzungsschwerpunkte bestimmen die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches, der sich von der Ortsmitte Bornheim bis zur Schumacher Straße in Roisdorf erstreckt.³ Dem Einzelhandelsstandort im Rathausumfeld wird als Leitfunktion die Aufnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zugeschrieben, für die in der Königstraße keine ausreichend großen Flächen vorhanden sind.

³ Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches und die Funktionszuweisung wurden mit der Bezirksregierung Köln abgestimmt und im Zuge der Flächennutzungsplanänderung genehmigt.

Abbildung 2: Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf

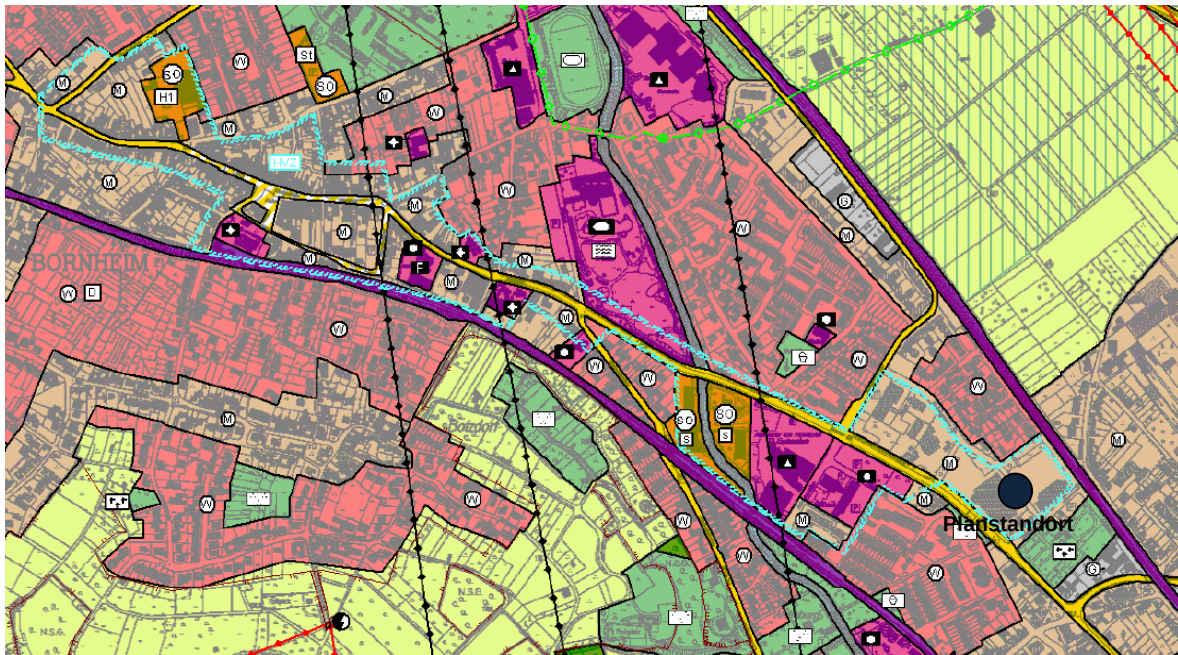


Quelle: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Bornheim 2011

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Bornheim ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches und die Funktionszuweisungen aus dem kommunalen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept wurden in den Flächennutzungsplan übernommen. Demgemäß erstreckt sich das Hauptzentrum entlang der Königstraße / Bonner Straße zwischen Apostelpfad und Widdiger Weg.

In der Begründung zum FNP heißt es dazu, dass in dem Hauptversorgungszentrum der Schwerpunkt der weiteren Entwicklung im Einzelhandel liegt. Damit soll insbesondere der Bedarf für großflächigen Einzelhandel und gesamtstädtisch bedeutsame Sortimente im Ortskern von Bornheim und Roisdorf gedeckt werden. Dabei wird eine Konzentration von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten und über den Stadtteil hinausreichenden Einzugsgebieten auf die Standorte Königstraße bzw. das Rathausumfeld verfolgt.

Abbildung 3: FNP-Ausschnitt



Quelle: Stadt Bornheim, Flächennutzungsplan 2010

Der rechtskräftige Bebauungsplan Ro 15.4 setzt den westlichen Teilbereich des Plangebietes (westlich der Schumacher Straße) als Kerngebiet (MK) und das östliche Areal als Mischgebiet (MI) fest.

Im Verfahren der Bauleitplanung ist u. a. zu beachten, dass die Landesregierung Nordrhein-Westfalen am 17.04.2012 per Kabinettsbeschluss den Entwurf eines **sachlichen Teilplans zum großflächigen Einzelhandel als Teil des neuen Landesentwicklungsplans** gebilligt und gleichzeitig entschieden hat, dass zu diesem Planentwurf ab Juni 2012 ein breites Beteiligungsverfahren durchgeführt wird. In einer viermonatigen Beteiligungsfrist soll dabei allen Kommunen, ca. 200 weiteren Beteiligten und der allgemeinen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. Der Teilplan soll nach diesem Fahrplan spätestens im Frühjahr 2013 als Verordnung beschlossen werden.

Mit diesem landesplanerischen Fachplan werden die folgenden Ziele und Grundsätze festgelegt, die im Rahmen der Bauleitplanung künftig beachtet (Ziele) bzw. in die Abwägung von Bauleitplänen einbezogen (Grundsätze) werden müssen:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nur innerhalb der in den Regionalplänen dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ errichtet werden.

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen errichtet werden.
- Welche Sortimente als zentrenrelevant gelten, regeln die Gemeinden über ortstypische Sortimentslisten. Bei der Festlegung der Liste sind so genannte „zentrenrelevante Leitsortimente“ zu beachten.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) dürfen ausnahmsweise auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden. Dazu ist nachzuweisen, dass eine Errichtung in integrierter Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches nicht möglich ist, vorhandene Defizite auf der Ebene der wohnungsnahen Versorgung bestehen und eine Angebotsergänzung erforderlich machen und zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigen.
- Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen zentrenrelevante Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche anbieten (Ziel), wobei zentrale Versorgungsbereiche durch den absoluten Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen (Ziel). Der Umfang des zentrenrelevanten Randsortiments soll 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten (Grundsatz).
- Die Gemeinden werden veranlasst, vorhandene Standorte großflächiger Betriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen über Bebauungspläne auf den genehmigten Bestand zu begrenzen. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandes notwendig sind und durch die Festlegung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt.
- Zentrenschädlichen Einzelhandelsagglomerationen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ist auf der Ebene der Bauleitplanung entgegenzuwirken.
- Zwischen Kommunen durch förmliche Beschlüsse vereinbarte Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen zu berücksichtigen.

Damit ergeben sich gegenüber den Regelungen des § 24a Landesentwicklungsprogramm folgende wesentliche Änderungen:

- Die absolute Begrenzung der Verkaufsfläche von zentrenrelevanten Randsortimenten auf 2.500 m² bei großen Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten kann im Rahmen der Abwägung zur Bauleitplanung überwunden werden.

- Für großflächige Lebensmittelmärkte ergeben sich in unterversorgten Gebieten Möglichkeiten zur Ansiedlung auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, sofern bestehende Zentren nicht geschädigt werden.
- Das Thema Einzelhandelsagglomerationen rückt stärker in den Vordergrund („Agglomerationsverbot“). Die Kommunen werden aufgefordert, schädlichen Agglomerationen mit Instrumenten der Bauleitplanung vorzubeugen. Da § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch regelt, dass Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung angepasst werden, ist dies als verbindliche Vorgabe der Raumordnung an die kommunale Planung zu werten.

Die mit dem Kabinettsbeschluss nunmehr vorliegenden „in Aufstellung befindlichen Ziele“ sind gemäß § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung von Bebauungsplänen und bei Ermessensentscheidungen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ab sofort zu berücksichtigen.

Dies gilt somit auch für das Bebauungsplanverfahren zum EKZ Bonner Straße, da nicht die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses, sondern die am Tage des Satzungsbeschlusses relevanten landesplanerischen Vorgaben berücksichtigt (Grundsätze/ Erfordernisse) bzw. beachtet (Ziele) werden müssen.

2.3 Mikrostandort und Projektskizze

Im Rahmen der Umgestaltung des heutigen Toom-Standortes an der Bonner Straße ist die Schaffung eines Einkaufszentrums mit ca. 13.500 m² Verkaufsfläche geplant. Als Nutzer sind u. a. ein Lebensmittelsupermarkt sowie Fachmärkte der Sortimente Drogerie, Bekleidung, Schuhe (Bestand), Sport, Unterhaltungselektronik vorgesehen. In Ergänzung des Mietermixes ist ein Aldi-Lebensmitteldiscountmarkt als zusätzlicher Frequenzbringer projektiert.

Der Planstandort befindet sich in einer siedlungsstrukturell integrierten Lage. Im Standortumfeld sind mit dem Rathaus und dem örtlichen Gymnasium wichtige öffentliche Einrichtungen gelegen. Gleichzeitig ist der Standort größeren Wohngebieten der Gemarkungen Roisdorf und Bornheim zugeordnet.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Bornheim-Roisdorf kommt dem Standort die Funktion eines Vorrangstandortes für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu, die aufgrund des Flächenanspruchs nicht in die baulich gefestigten Strukturen der Königstraße integrierbar sind.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Bonner Straße, die Bornheim und Roisdorf sowie im weiteren Verlauf die angrenzenden Bornheimer Vorgebirgsortschaften im Norden sowie Alfter und die nördlichen Bonner Stadtteile (u. a. Dransdorf, Lessenich-Meißdorf) im Süden verbindet. Über die Herseler Straße (L 118) ist die Autobahn 555 in ca. 2 km erreichbar. Durch den Ausbau der Landesstraße 183 n zwischen dem Gewerbepark Bornheim-Süd und Bonn-Tannenbusch wird eine verbesserte Anbindung im Untersuchungsraum realisiert. Die nächst gelegene Bushaltestelle ist dem Planstandort (Rathaus) direkt zugeordnet, die nächst gelegene Stadtbahnhaltestelle befindet sich ca. 500 m westlich, so dass das Planvorhaben eine günstige IV- und ÖPNV-Anbindung aufweist.

Dem Verflechtungsbereich des Hauptzentrums Bornheim-Roisdorf ist das gesamte Stadtgebiet (ca. 48.280 Einwohner) funktional zugeordnet.⁴ Auf den Nahbereich (12 Minuten-Fußweg) entfallen aktuell ca. 6.000 Einwohner. Damit sind weite Teile der Wohngebiete des südlichen Stadtteils Bornheim und des nördlichen Stadtteils Roisdorf dem fußläufigen Einzugsbereich zugeordnet, so dass dem Standort auch eine wichtige Nahversorgungsbedeutung beizumessen ist. Zusätzlich sind zwei weiterführende Schulen mit zusammen ca. 2.500 Schülern im Umkreis vorhanden, so dass ein zusätzliches Kundenpotenzial im fußläufigen Nahbereich vorhanden ist.

Für die benachbarten Städte und Gemeinden (insbesondere Alfter, die nördlichen Bonner Stadtteile, Swisttal, Wesseling und Brühl) kann das Planvorhaben ergänzende Versorgungsfunktionen übernehmen, die aus Verbundeffekten innerhalb des projektierten Einkaufszentrums resultieren.

⁴ Quelle: Stadt Bornheim, Einwohnerstand: 31.12.2011

3 Angebots- und Wettbewerbssituation

3.1 Stadt Bornheim

In der Stadt Bornheim fungiert das Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf als größter zusammenhängender, städtebaulich integrierter Geschäftsbereich, der gesamtstädtische Versorgungsfunktionen übernimmt. In den Stadtteilen Merten und Hersel befinden sich Nahversorgungszentren.

Im **Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf** stellt neben dem derzeitigen Toom-Standort der Edeka Supermarkt (rd. 2.100 m² VKF) zusammen mit dem Netto-Discountmarkt an der Königstraße die innenstädtische Lebensmittelversorgung sicher. Im Drogeriesegment ist zwischenzeitlich kein Angebot mehr vorhanden. Darüber hinaus besteht vor allem bei Bekleidung und Schuhen ein differenzierter Fachgeschäftsbesatz. Einzelne Anbieter sind in den Segmenten Parfümeriewaren, Apotheken, Bücher, Zeitschriften, Foto und Optik ansässig. Hohe Verkaufsflächenanteile bei Drogeriewaren, Elektrowaren und im Einrichtungsbedarf entfallen auch auf das Toom SB-Warenhaus (vgl. Abbildung 4).

Weitere projektrelevante Nahversorgungsbetriebe befinden sich in der Ortschaft Roisdorf an der Bonner Straße im Umfeld des Regionalbahn-Haltepunktes (u. a. Penny Lebensmitteldiscountmarkt an der Bonner Straße und Getränkemarkt Trinkgut auf der Nordseite der Bahnlinie) sowie am Westrand der Ortschaft Bornheim in der Fachmarkttagglomeration „Am Hellenkreuz“ (u. a. Aldi Lebensmitteldiscountmarkt, Willi's Getränkemarkt sowie DM Drogeriemarkt, Takko, Deichmann).

Rd. 3 km südöstlich schließt sich das **Nahversorgungszentrum Hersel** an, das wesentliche Grundversorgungsfunktionen auch für die benachbarten Ortschaften Uedorf und Widdig übernimmt, die über keine eigene bedarfsgerechte Nahversorgungsausstattung verfügen. Hauptfunktionsträger sind dabei der Edeka Markt Schröder (Moselstraße⁵) mit ca. 1.600 m² Verkaufsfläche, die Lebensmitteldiscountmärkte Lidl (Havelstraße) und Aldi (Roisdorfer Straße) mit jeweils ca. 800 m² Verkaufsfläche sowie Rossmann Drogeriemarkt (ca. 400 m² Verkaufsfläche). Mit dem Daniels Outlet ist auch ein wichtiger Bekleidungsanbieter am Standort Roisdorfer Straße ansässig.

Die Vorgebirgsortschaften der Stadt Bornheim verfügen über eine eigenständige Nahversorgung (u. a. Rewe in Waldorf, Merten und Sechtem, Lidl in Kardorf sowie Edeka in Walberberg). Im Nahversorgungszentrum Merten ist die Ergänzung der Versorgungsausstattung u. a. durch einen Aldi Lebensmitteldiscountmarkt, einen Getränkemarkt, einen Drogeriemarkt und weitere Fachmärkte für Bekleidung und Schuhe vorgesehen, so dass das Versorgungszentrum seiner Versorgungsfunktion für die nördlichen Ortsteile zukünftig besser gerecht werden kann.⁶

⁵ Für den Edeka-Markt ist zur Standortsicherung eine Betriebsverlagerung an den Standort Roisdorfer Straße geplant, ohne dass eine Erweiterung der Verkaufsfläche damit einhergehen soll.

⁶ Für die vorliegende Auswirkungsanalyse wird unterstellt, dass sich die ergänzenden Betriebe des Nahversorgungszentrums Merten bei Markteintritt des Planvorhabens bereits als Wettbewerber etabliert haben,

Im Bereich der Elektrowaren sind die strukturprägenden Betriebe in der Stadt Bornheim (EP Nelles, Euronics Lamprichs) außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche ansässig. Einziger größerer Betrieb innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ist der Elektrogeräte-Spezialist Elgema an der Moselstraße / Gartenstraße im Nahversorgungszentrum Hersel.

Das Angebot im Bereich Einrichtungsbedarf wird vor allem durch die Möbelanbieter Porta und Boss im Gewerbegebiet Bornheim-Süd bestimmt.

Damit ist für die Stadt Bornheim eine Einzelhandelsausstattung festzustellen, die Angebotsdefizite vor allem bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten aufweist, so dass hohe Kaufkraftabflüsse bestehen.⁷ Diese sollen durch die Stärkung des Hauptzentrums Bornheim-Roisdorf bei zentren- und nahversorgungsbezogenen Sortimenten sowie durch den Ausbau der Nahversorgungszentren Merten und Hersel im nahversorgungsbezogenen Angebot abgebaut werden.

3.2 Umland

Für die geplanten zentrenrelevanten Sortimenten (vor allem Bekleidung, Schuhe, Sport, Elektro) ist mit den benachbarten Mittelzentren und dem Oberzentrum Bonn eine großräumliche Wettbewerbssituation zu betrachten, da die Nachbarstädte wichtige ergänzende Versorgungsfunktionen für die Bornheimer Bevölkerung übernehmen. Für die geplanten nahversorgungsrelevanten Sortimente sind dagegen die Angebotsstrukturen in der Stadt Bornheim und angrenzenden Siedlungsbereichen der Nachbarkommunen für die Wettbewerbsbetrachtung von größerer Bedeutung. In den projektrelevanten zentrenrelevanten Sortimenten weisen die zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Städte und Gemeinden (Haupt- und Nebenzentren) folgende Struktur auf (vgl. Abbildung 4):⁸

- Die **Bonner Innenstadt** weist in den untersuchungsrelevanten Sortimenten eine hohe Angebotsvielfalt auf. Insbesondere bei Bekleidung, Schuhen und Sportartikel (zusammen ca. 67.600 m² Verkaufsfläche) kommt ihr eine regionale Vorrangstellung zu.

d. h. für das zu untersuchende Einkaufszentrum werden die Wettbewerbsumsätze und Kaufkraftströme nach Ergänzung der Nahversorgung in Merten berücksichtigt.

⁷ Vgl. BBE-Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011, Seite 23 ff

⁸ Für die übergemeindliche Wettbewerbsbetrachtung werden die Haupt- und Nebenzentren einbezogen, da diese Zentren insbesondere die Versorgungsfunktionen für zentrenrelevante Sortimente übernehmen sollen, dagegen kommt den Nahversorgungszentren die Sicherung der Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu. Für das geplante Einkaufszentrum sind somit vor allem Wettbewerbswirkungen für die größeren Zentren zu untersuchen. Einzig im Bereich der geplanten nahversorgungsrelevanten Angeboten (vor allem Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) wird eine Betrachtung der nahversorgungsbezogenen Versorgungsstrukturen in Alfter und im Bonner Norden vorgenommen.

Fortschreibung Auswirkungsanalyse ■ Einkaufszentrum Bornheim-Roisdorf

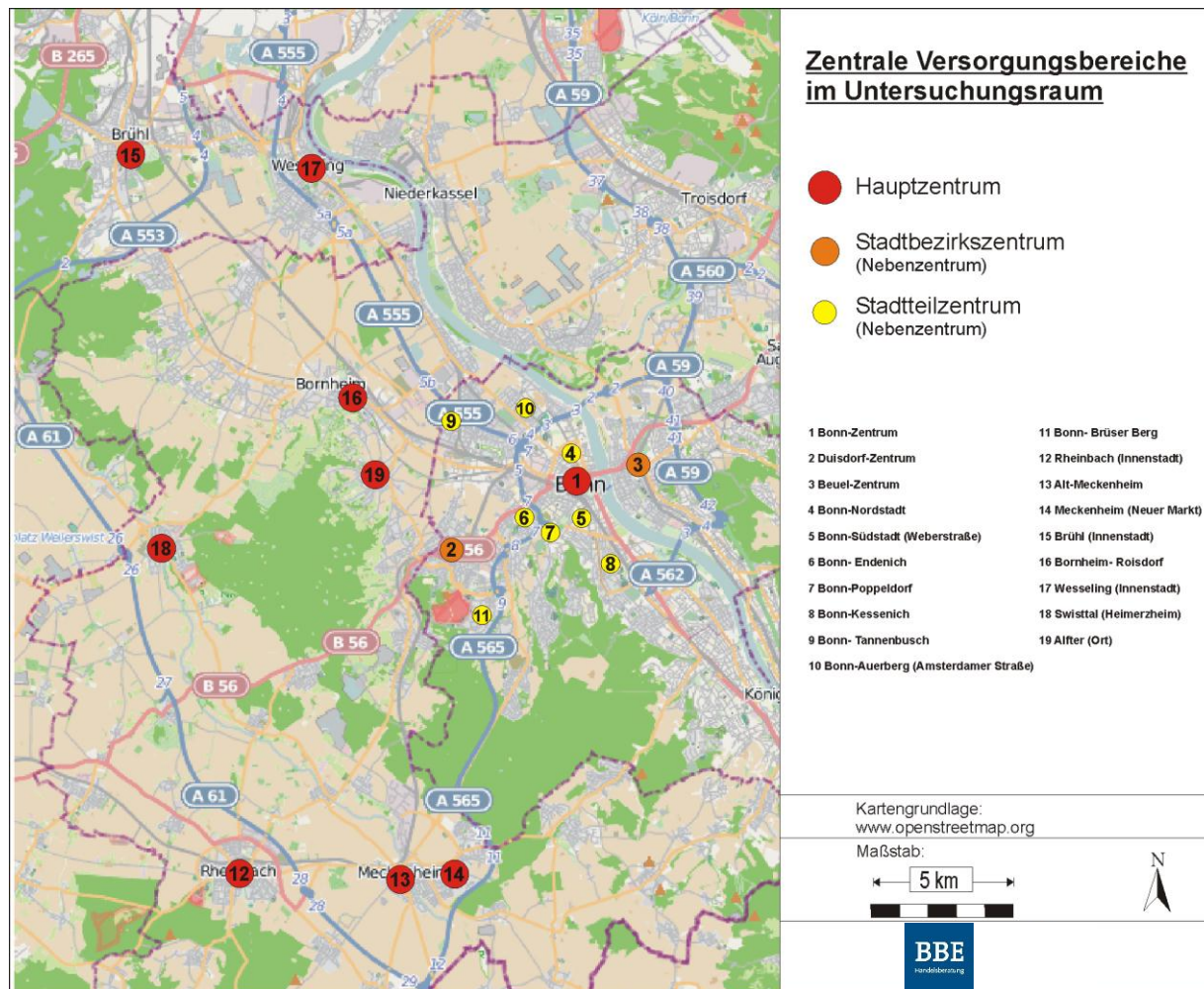
Abbildung 4: Projektrelevantes Einzelhandelsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen der Region

Sortiment	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren		Apotheke		Bücher, Zeitschriften		Bekleidung		Schuhe, Lederwaren		Sport, Camping		Elektro, Foto		Optik		Einrichtungsbedarf	
Zentraler Versorgungsbereich	VK in m²	Ums. in Mio. €	VK in m²	Ums. in Mio. €	VK in m²	Ums. in Mio. €	VK in m²	Ums. in Mio. €	VK in m²	Ums. in Mio. €	VK in m²	Ums. in Mio. €	VK in m²	Ums. in Mio. €	VK in m²	Ums. in Mio. €	VK in m²	Ums. in Mio. €	VK in m²	Ums. in Mio. €
Bornheim-Roisdorf	5.720	27,6	470	2,3	80	6,4	250	1,1	1.390	4,1	690	2,1	90	0,9	450	1,9	90	0,8	1.440	1,8
Bornheim-Merten	3.330	11,6	700	2,1	20	1,6	10	0,1	500	1,1	600	1,5	0	0	50	0,2	0	0,0	80	0,3
Bornheim-Hersel	2.420	10,9	0	0	20	1,4	0	0	0	0	0	0	0	0	100	0,6	0	0	0	0
Alfter-Ort	780	3,5	50	0,2	80	3,6	60	0,2	0	0	0	0	0	0	0	0	30	0,2	0	0
Bonn-Zentrum	5.150	27,8	3.820	23,8	500	26,4	5.520	45,1	54.110	176,5	7.340	28,8	6.110	22,6	7.860	41,0	500	5,0	15.530	43,0
Bonn-Duisdorf-Zentrum	4.890	24,7	1.030	5,6	190	7,2	250	1,8	1.210	3,0	190	0,6	50	0,2	340	1,7	200	1,4	600	1,4
Bonn-Beuel-Zentrum	4.500	23,9	720	4,6	170	7,2	150	0,8	710	1,8	80	0,2	0	0	270	1,4	270	1,9	350	1,0
Bonn-Neu-Tannenbusch	5.020	27,0	890	4,9	30	1,8	90	0,5	850	1,7	500	1,5	0	0	150	0,8	40	0,2	460	1,0
Bonn-Auerberg	2.330	9,2	0	0	60	1,8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bonn-Nordstadt	1.390	7,1	0	0	40	1,8	0	0	0	0	0	0	40	0,1	20	0,1	0	0	40	0,1
Bonn-Endenich	2.700	14,3	0	0	80	3,6	40	0,2	1.120	2,4	800	2,4	0	0	50	0,3	60	0,6	70	0,3
Bonn-Poppelsdorf	1.080	6,8	50	0,1	180	5,4	60	0,4	430	1,1	0	0	0	0	100	0,5	80	0,6	20	0,0
Bonn-Südstadt	710	3,7	380	2,5	60	3,6	0	0	290	0,7	20	0,1	0	0	0	0	120	0,8	290	0,9
Bonn-Kessenich	1.970	11,5	480	3,0	120	5,4	100	0,6	180	0,5	100	0,3	0	0	30	0,2	50	0,4	40	0,1
Bonn-Brüser Berg	760	4,0	0	0	80	3,6	50	0,4	450	1,1	0	0	40	0,1	50	0,3	40	0,3	0	0
Swisttal-Heimerzheim	160	1,3	0	0	100	5,4	120	0,7	100	0,2	0	0	120	0,4	20	0,1	100	0,7	1.350	3,2
Brühl-Innenstadt	6.630	43,5	1.770	8,2	260	13,8	1.590	6,0	8.920	25,7	1.700	5,5	650	2,4	2.650	13,5	500	3,2	2.500	5,5
Wesseling-Innenstadt	3.490	18,7	1.000	5,5	210	9,0	510	2,6	2.770	6,1	370	1,3	600	1,4	540	2,4	270	1,2	2.070	4,7
Rheinbach-Innenstadt	1.190	6,9	80	0,4	220	10,8	140	1,1	1.820	5,1	610	2,1	720	2,2	1.240	8,0	220	1,6	660	2,0
Alt-Meckenheim	4.340	20,6	100	0,5	90	5,4	140	1,1	2.100	5,3	850	2,3	240	0,7	220	1,1	90	0,7	220	0,5
Meckenheim-Neuer Markt	4.850	22,3	550	2,9	130	3,6	60	0,4	870	2,0	140	0,5	0	0	980	4,5	80	0,6	1.480	2,9
Zentrale Versorgungs-bereiche gesamt	63.410	326,9	12.090	66,6	2.720	128,8	9.140	63,1	77.820	238,4	13.990	49,2	8.660	31,0	15.120	78,6	2.740	20,2	27.200	68,7

Quelle: eigene Erhebungen (außerhalb der Stadt Bornheim: nur Haupt- und Nebenzentren)

Fortschreibung Auswirkungsanalyse ■ Einkaufszentrum Bornheim-Roisdorf

Abbildung 5: Zentrale Versorgungsbereich in der Region



Quelle: eigene Darstellung

Auch im Einrichtungsbedarf besteht ein differenziertes Innenstadtangebot (ca. 15.500 m² Verkaufsfläche). Im Elektrobereich zeigt sich dagegen - auch nach der geplanten Ansiedlung eines MediaMarktes am Standort Friedensplatz (ca. 2.800 m² Verkaufsfläche, Eröffnung voraussichtlich 2. Halbjahr 2013)¹ - ein geringes innerstädtisches Angebot, das auch nur zum Teil durch dezentral gelegene Elektroanbieter (u. a. ProMarkt, Elektro Bielinsky, Conrad Elektronik im Bonner Norden) ergänzt wird. In den sonstigen untersuchten Sortimenten weist die Bonner Innenstadt eine großstadtypische Angebotsvielfalt auf.

- Die **Stadtbezirkszentren** in **Duisdorf** und **Beuel** sind durch ein nahversorgungsbezogenes Einzelhandelsangebot mit Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und Apotheken (zusammen ca. 6.100 bzw. 5.400 m² Verkaufsfläche) geprägt. Im Bereich der Bekleidung, Schuhe, Elektrowaren, Bücher, Optik und Einrichtungsbedarf ist ein überwiegend kleinteiliges Einzelhandelsangebot vorhanden, das eine Ausstrahlungskraft auf die zugeordneten Stadtteile entfalten kann. Das Angebot bei Sportartikeln beschränkt sich im Wesentlichen auf Randsortimente der ansässigen Lebensmittel-Discountmärkte.
- Für die **Bonner Stadtteilzentren** ist nur bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein differenziertes Angebot festzustellen, während die untersuchten zentrenrelevanten Sortimente nur in begrenztem Maße angeboten werden. Einzig in den Stadtteilzentren Neu-Tannenbusch und Endenich ist eine Sortimentsvielfalt zu verzeichnen, die über die Nahversorgung hinausreicht.

Zu den wichtigsten Lebensmittelbetrieben in den nördlichen Stadtteilen (Dransdorf, Tannenbusch und Endenich) gehören darüber hinaus vor allem der Verbundstandort Edeka / Aldi / Rossmann Vorgebirgsbahnweg (D-Zentrum Dransdorf) und der Lidl Discountmarkt Justus-Liebig-Straße in Dransdorf, der Kaiser's Supermarkt im Versorgungszentrum Endenich zusammen mit den Discountmärkten Aldi und Norma im Erweiterungsbereich des C-Zentrums und der Hit-Markt in Verbindung mit Aldi und DM Drogeriemarkt im C-Zentrum Neu-Tannenbusch. In Tannenbusch-Süd ist ein Penny-Markt ansässig.

Eine wichtige Versorgungsfunktion für den Bonner Norden übernimmt auch der kürzlich eröffnete Edeka-Markt an der Bornheimer Straße.

- Im Vergleich der Innenstädte der benachbarten Mittelzentren (Brühl, Wesseling, Rheinbach und Meckenheim) verfügt **Brühl** über das größte Angebot. Insbesondere bei Bekleidung, Schuhe, Elektrowaren und Einrichtungsbedarf (zusammen ca. 15.800 m² Verkaufsfläche) besteht ein differenziertes Angebot, das sich in Ergänzung auch auf die nahversorgungsbezogene Ausstattung (zusammen ca. 8.700 m² Verkaufsfläche) erstreckt. Wichtige

¹ Für die vorliegende Auswirkungsanalyse wird der Status nach Realisierung des Fachmarktes in der Bonner Innenstadt zugrunde gelegt.

Anbieter sind neben dem Warenhaus Kaufhof und den in der Giesler-Galerie ansässigen Fachmärkten (u. a. Rewe, Aldi, Takko, Deichmann, ProMarkt, Vögele, C & A) eine Vielzahl von Fachgeschäften.

- In der **Wesseling Innenstadt** stellt das Marktkauf SB-Warenhaus den größten Anbieter dar. Darüber hinaus sind vor allem kleinere Fachgeschäfte sowie Fachmärkte (u. a. DM, Takko, Kik) ansässig. Insgesamt verfügt die Innenstadt über eine projektrelevante Verkaufsfläche von ca. 11.800 m², so dass nur eine begrenzte Versorgungsbedeutung insbesondere bei zentrenrelevanten Sortimenten abzulesen ist. Der ehemalige Hertie-Standort ist zwischenzeitlich zu einem Einkaufszentrum umgebaut. Ankermieter ist die ein Lidl Discountmarkt. Im Gewerbegebiet Berzdorf ist zudem ein großflächiger Elektrofachmarkt ansässig.
- Die **Innenstadt von Rheinbach** ist durch überwiegend kleinteilige Einzelhandelsangebote geprägt. Die größten projektrelevanten Anbieter sind der Elektroanbieter Rotec, das Inter-sport Fachgeschäft Mager und ein Netto Lebensmitteldiscountmarkt. Insbesondere im Elektrosegment ist damit eine große räumliche Ausstrahlungskraft des Rheinbacher Angebotes zu verzeichnen.
- In **Alt-Meckenheim** ist ebenfalls eine kleinteilige Angebotsstruktur vorhanden, die durch Lebensmittelmärkte (u. a. Kaiser's, Aldi, Penny, Netto) und einige Fachmärkte (u. a. Vögele, Schuhcenter Siemes) ergänzt wird. Der zentrale Versorgungsbereich **Neuer Markt** weist als Magnetbetrieb einen Hit Verbrauchermarkt auf. Ergänzungsfunktionen neben kleinteiligen Fachgeschäften übernehmen der Alno Küchenfachmarkt und der Elektroanbieter IKS mit einer großen Ausstrahlungskraft.
- In **Alfter** weisen die zentralen Versorgungsbereiche in Alfter-Ort und Witterschlick überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente (u. a. Edeka-Märkte) auf. In Ergänzung befinden sich in Alfter-Ort kleinteilige Einzelhandelsangebote (u. a. Bäckerei, Kioske, Apotheke und Optiker). Dagegen sind am Sonderstandort Oedekoven umfangreiche Fachmarktstrukturen vorhanden (u. a. Toom SB-Warenhaus, Aldi, Dänisches Bettenlager, Seats and Sofas). In der Straße „Im Benden“ in Alfter-Ort findet sich in Solitärlage ein Sportfachgeschäft mit spezialisiertem Angebot für den Laufsport („Der Laufladen“).
- Auch in der Gemeinde **Swisttal** sind Nahversorgungsstrukturen prägend. Das Hauptzentrum Heimerzheim weist – mit der Ausnahme des Einrichtungshauses Rupperath – ausschließlich kleinteilige Einzelhandelsbetriebe auf, so dass dem Einzelhandelsstandort nur eine ausschnittsweise Versorgungsbedeutung und eine geringe (übergemeindliche) Ausstrahlungskraft zukommt.

Für die Umsatzschätzungen werden sortiments- und betriebstypenbezogene Leistungskennziffern zugrunde gelegt.² Im Ergebnis bedeutet dies für die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche, dass innerhalb des Untersuchungsraums die Bonner Innenstadt nicht nur den größten Einzelhandelsstandort darstellt, sondern aufgrund der Versorgungsbedeutung auch den leistungsfähigsten Einzelhandel aufweist. Ebenfalls leistungsfähige Fachgeschäftsstrukturen sind in den Innenstädten von Brühl und Rheinbach vorhanden.

Im Einzelnen liegen der vorgenommenen Umsatzprognose folgende Einschätzungen zugrunde:

- Das Angebot bei Nahrungs- und Genussmitteln ist in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen vor allem durch Ladenhandwerksbetriebe (Bäckereien, Metzgereien) und durch kleinere Lebensmittelmärkte geprägt. Diese Betriebe verfügen über eine vergleichsweise hohe Flächenleistung (ca. 5.000 – 20.000 € je m² Verkaufsfläche). Die Angebotsstrukturen in Bornheim werden neben den Ladenhandwerksbetrieben durch wenige leistungsfähige Lebensmittelmärkte in den zentralen Versorgungsbereichen (3.800 – 4.000 € Umsatz je m² Verkaufsfläche) geprägt, während die Betriebe mit höheren Flächenleistungen (vor allem Discountmärkte mit ca. 5.000 – 9.000 € Umsatz je m² Verkaufsfläche) außerhalb der Versorgungszentren ansässig sind. Für die untersuchten Bonner Versorgungsbereiche kann festgehalten werden, dass vor allem die Innenstadt (u. a. Kaufhof, denn's) einen spezialisierten Einzelhandel aufweist. In Beuel und Enderich sind relativ kleine Lebensmittelmärkte ansässig, während Duisdorf und Tannenbusch auch über größere Verbrauchermärkte (Rewe, Hit) in Verbindung mit leistungsfähigen Discountmärkten verfügt. In Alfter-Ort stellt der Edeka-Markt in Verbindung mit kleinteiligem Einzelhandel das strukturprägende Angebot mit einer durchschnittlichen Leistungsfähigkeit. Dagegen basiert in Swisttal-Heimerzheim und in der Rheinbacher Innenstadt das Angebot überwiegend auf kleinteiligen Betrieben. In Brühl ist ein differenziertes und leistungsfähiges Angebot unterschiedlicher Betriebstypen in der Innenstadt vorzufinden. In Wesseling und Meckenheim-Neuer Markt dominieren große Lebensmittelmärkte mit einer tendenziell niedrigeren Flächenleistung das Angebot.
- Bei Drogeriewaren erzielen die spezialisierten Angebote in der Bonner Innenstadt und in Beuel die höchsten Umsatzleistungen. Für die Drogeriemärkte in den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen werden Flächenleistungswerte von ca. 3.000 – 5.000 € je m² Verkaufsfläche in Ansatz gebracht. Einzig für spezialisierte bzw. kleinere Betriebe werden höhere flächenbezogene Umsatzleistungen angenommen.
- In den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen wurden insgesamt 69 Apotheken mit der dem Kunden zugänglichen Verkaufsfläche (inkl. dem Verkaufsraum hinter der Theke, je-

² Für Apotheken wird z. B. ein betriebsbezogener Ansatz gewählt, da die Umsatzleistung einer Apotheke nur bedingt mit der Verkaufsfläche korreliert.

doch ohne Nebenräume) erfasst. Die durchschnittliche Verkaufsfläche einer Apotheke beläuft sich demnach auf knapp 40 m², der durchschnittliche Umsatz auf knapp 1,9 Mio. €.

- Für das Angebotssegment Bücher, Zeitschriften sind große Unterschiede in der Leistungsfähigkeit zugrunde zu legen. Während die Fachbuchhandlungen u. a. in der Bonner Innenstadt Flächenleistungen von bis zu 10.000 € je m² erzielen können, liegen die angesetzten Werte für den Zeitschriftenhandel bei 3.000 – 4.000 € je m². Für die kleineren Buchhandlungen werden Flächenleistungswerte von ca. 4.000 – 6.000 € je m² angesetzt.
- Im Bekleidungshandel wird unterschieden zwischen kleineren und mittleren Fachgeschäften mit einer Flächenleistung von ca. 2.000 - 3.000 € je m² und Fachmärkten mit einer Flächenleistung von ca. 1.000 – 2.000 € je m². Einzig der Bekleidungshandel in der Bonner Innenstadt erzielt z. T. höhere Flächenleistungen bis zu 4.000 € je m² Verkaufsfläche.
- Auch im Schuhhandel wird eine Differenzierung zwischen dem Facheinzelhandel mit Raumleistungen von ca. 3.000 – 4.000 € je m² und den Fachmärkten mit Werten von ca. 2.000 – 2.500 € Umsatz je m² Verkaufsfläche vorgenommen.
- Das Sportangebot in der Region ist überwiegend durch Fachgeschäfte geprägt, für die Flächenleistungen von ca. 2.500 – 3.500 € je m² Verkaufsfläche zugrunde gelegt wurden.
- Die Umsatzeinschätzung für das Sortimenten Elektrowaren/ Foto basiert auf Umsatzleistungen von 4.000 – 6.000 € je m² Verkaufsfläche. Höhere Flächenleistungen (bis zu 8.000 € je m²) werden für die größeren Elektrofachmärkte zugrunde gelegt.
- Für die erhobenen 59 Optiker in den zentralen Versorgungsbereichen beläuft sich der betriebsbezogene Durchschnittsumsatz auf ca. 0,3 Mio. €.
- Für den Einzelhandel mit Einrichtungsbedarf werden Raumleistungen von 1.000 – 4.000 € Umsatz je m² Verkaufsfläche in Ansatz gebracht. Die große Spanne resultiert aus den Unterschieden zwischen dem Einzelhandel mit Möbeln, Bodenbelägen, Bettwaren und Heimtextilien, die aufgrund der flächenintensiven Warenpräsentation tendenziell eine geringere Flächenleistung erzielen, und den kleinformatischen Einrichtungsartikeln (z. B. Lampen, Glas/ Porzellan/ Keramik) mit höheren Raumleistungswerten.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind folgende Betriebe bzw. Standorte von Bedeutung:

- Im Bonner Norden stellt der Standortbereich Bornheimer Straße/ Brühler Straße/ Vorgebirgsstraße einen ergänzenden Fachmarktstandort dar. Mit dem kürzlich an der Bornheimer

Straße eröffneten Verbundstandort von OBI Baumarkt, Edeka Supermarkt wurde das Angebot ergänzt. Seit vielen Jahren sind ProMarkt, Staples und das Mambo Einrichtungshaus ansässig. Im Bereich Brühler Straße sind eine Aldi-Markt und zwei nicht-großflächige Fachmärkte (u. a. Bekleidung, Schuhe) und der Polstermöbel-Spezialist Schmandt ansässig; schließlich betreibt Globetrotter am Standort Vorgebirgsstraße ein Outlet für Outdoor-Artikel mit regionaler Bedeutung.

- In Bonn-Endenich befindet sich mit Conrads Electronics, Edeka, Aldi, Lidl, dm u. a. ein weiterer wichtiger Verbundstandort, der das dezentrale Angebot im Standortbereich Am Dickobstweg/ Gerhard-Domagk-Straße (u. a. Expert Bielinsky, Rewe) ergänzt.
- In Brühl ist ein dezentraler Ergänzungsstandort im Gewerbegebiet Brühl-Ost (u. a. Rewe, Aldi, Dänisches Bettenlager) vorhanden. Als wohnungsnaher Solitärstandort weist der Hit-Markt an der Römerstraße eine Ausstrahlungskraft auf die benachbarte Stadt Bornheim auf.
- Projektrelevant ist vor allem der bereits benannte Elektrofachmarkt Expert Hoffmann von Bedeutung.
- In Rheinbach stellt das Gewerbegebiet Meckenheimer Straße (u. a. Hit, Aldi, Lidl, Dänisches Bettenlager) einen Ergänzungsstandort dar.
- In Alfter konzentrieren sich großflächige Einzelhandelsbetriebe vor allem auf das Gewerbegebiet Oedekoven (u. a. Toom SB-Warenhaus, Aldi, Dänisches Bettenlager, Seats and Sofas).
- In Heimerzheim sind vor allem nahversorgungsbezogene Versorgungsstrukturen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches vorhanden (u. a. Lebensmittel an der Kölner Straße und Im Gewerbegebiet).

Im Fazit wird das geplante Einkaufszentrum vor allem bei den zentrenrelevanten Sortimenten Bekleidung, Schuhe und Sport mit den innerstädtischen Versorgungsstrukturen in den Nachbarstädten in Wettbewerb treten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Einzelhandelsangebot in Bornheim aktuell per Saldo nur rund zwei Fünftel der örtlichen Kaufkraft binden kann. Für den geplanten Elektrofachmarkt werden sich vor allem Wettbewerbsbeziehungen zu den strukturprägenden Anbietern der Region entwickeln. Dies sind gleichermaßen die Fachmarktanbieter in Bornheim, Bonn, Brühl und Wesseling wie auch Betriebe in Rheinbach, Meckenheim, Sankt Augustin und Köln, die heute (ergänzende) Versorgungsfunktionen für die Bornheimer Verbraucher übernehmen. Darüber hinaus spielt auch der Versandhandel / E-Commerce bei Elektrowaren eine wichtige Rol-

le.³ Im Einrichtungsbedarf sind aufgrund der Langfristigkeit des Sortiments ebenfalls Wettbewerbswirkungen in der Stadt Bornheim und einem erweiterten Umlandbereich zu erwarten.

Im Bereich der Nahversorgung (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Apotheke) kommt dem Standort Einkaufszentrum Roisdorf eine hohe Versorgungsbedeutung für die Bornheimer Stadtteile Bornheim, Brenig und Roisdorf sowie eine ergänzende Ausstrahlungskraft für das sonstige Bornheimer Stadtgebiet und die angrenzenden Siedlungsbereiche von Alfter (u. a. Alfter-Ort) und Bonn (u. a. Dransdorf) zu.

³ Der Anteil des Onlinehandels am Gesamtumsatz des deutschen Einzelhandels liegt gemäß einer Studie der Hochschule Niederrhein bei Elektronik und Elektroartikeln bei ca. 12,3 %, bei Bekleidung und Schuhen bei ca. 11,9 %, bei Möbeln und Dekoration jedoch nur bei ca. 3,6 %. (Quelle: beyond-print.de: Jedes fünfte Buch wird online gekauft)

4 Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

4.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

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 Sortimenten
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand⁴
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im 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.

Für die Einzugsgebietsabgrenzung des geplanten Einkaufszentrums sind folgende Aspekte rahmengebend:

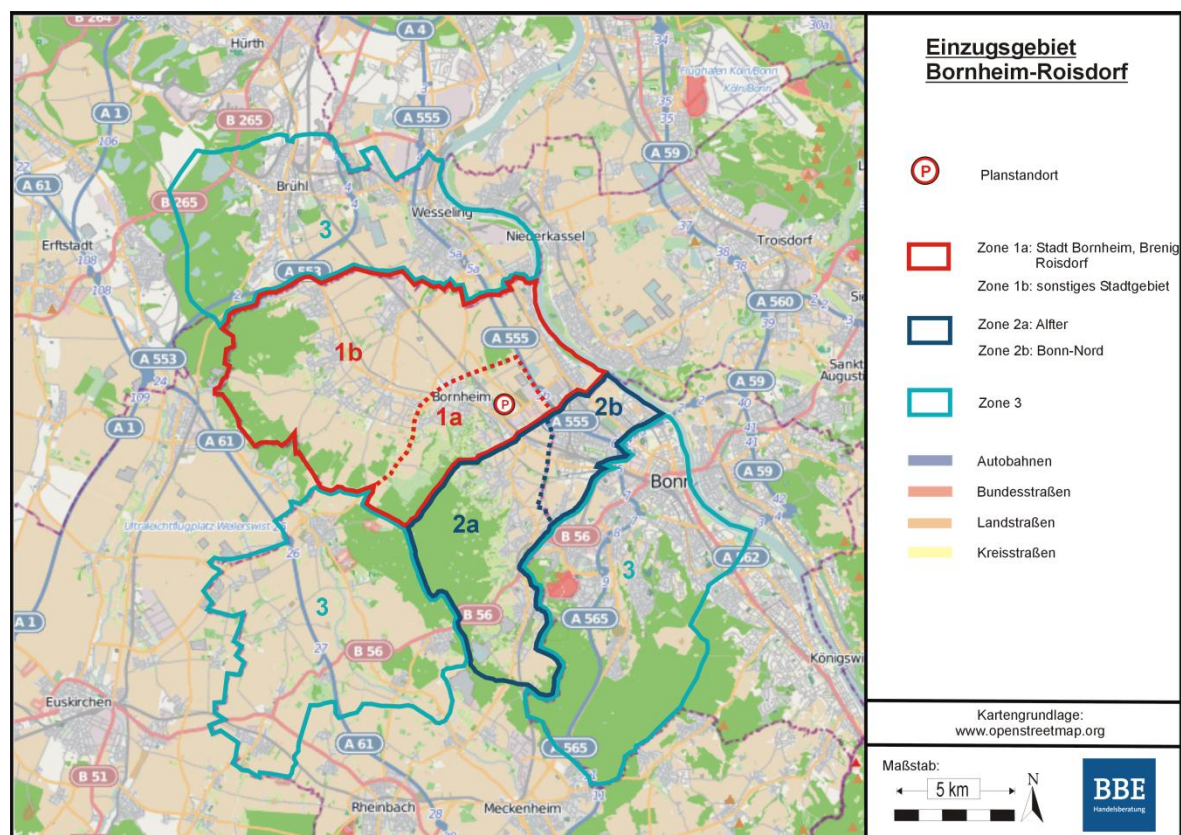
- Das Einkaufszentrum belegt im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente im Wesentlichen Angebotssegmente, für die im Mittelzentrum Bornheim keine angemessene Angebotsvielfalt besteht. Damit wird vor allem Kaufkraft der Bornheimer Bürger „zurückgewonnen“.
- Aufgrund des differenzierten Sortimentsangebots des Einkaufszentrums wird darüber hinaus eine Ausstrahlungskraft ausgelöst, die sich vor allem auf die südlich angrenzende Gemeinde Alfter und die benachbarten Stadtteile von Bonn erstrecken wird.

⁴ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Dem zu Folge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z.B. Möbelsortiment).

Fortschreibung Auswirkungsanalyse ■ Einkaufszentrum Bornheim-Roisdorf

- Dabei ist zu berücksichtigen, dass insbesondere bei spezialisierten Angeboten des langfristigen Bedarfs (u. a. Elektrowaren) die Kunden grundsätzlich bereit sind, größere Entfernungen für den Einkauf zurückzulegen als beim Einkauf von Waren des täglichen Bedarfs.
- Der Rhein stellt eine „natürliche Zäsur“ dar, so dass sich die Einkaufsbeziehungen im Wesentlichen auf die linksrheinische Region beschränken werden.

Abbildung 6: Einzugsgebiet



Quelle: Eigene Darstellung

Demgemäß lässt sich folgendes Einzugsgebiet mit drei Zonen unterschiedlicher Einkaufsintensitäten abgrenzen (vgl. Abbildung 6):

- Der Zone 1 wird die Stadt Bornheim mit ca. 48.300 Einwohnern zugeordnet, die als engeres Kerneinzugsgebiet zu bewerten ist. Die Zone umfasst den Teilbereich 1a mit dem Bornheimer Stadtteilen Bornheim, Roisdorf und Brenig (zusammen ca. 16.100 Einwohner), für die Nahversorgungsfunktionen bestehen, und das restliche Stadtgebiet (Zone 1b, ca. 32.200 Einwohner), für das Hauptzentrum mittelzentrale Versorgungsfunktionen übernehmen soll.

Fortschreibung Auswirkungsanalyse ■ Einkaufszentrum Bornheim-Roisdorf

- Dem erweiterten Naheinzugsgebiet (Zone 2) mit einer relativ hohen Einkaufsintensität werden die Gemeinde Alfter sowie der Bonner Stadtteil Bonn-Nordwest mit insgesamt ca. 65.000 Einwohnern zugerechnet.
- Das Ferneinzugsgebiet (Zone 3) umfasst die Nachbarkommunen Swisttal, Brühl und Wesseling sowie die Bonner Stadtteile Bonn-Zentrum, Bonn-Südwest, Bundesviertel und Hardtberg mit zusammen ca. 234.800 Einwohnern.

Das Einzugsgebiet weist ein Einwohnerpotenzial von ca. 348.100 Personen auf.⁵ Darüber hinaus sind nur geringe Streuumsätze mit Kunden aus einem räumlich erweiterten Marktgebiet bei Elektrowaren zu erwarten.

Abbildung 7: Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

Zone	Zone 1		Zone 2		Zone 3*	Zone 1 - 3
	Bornheim-ST Bornheim, Roisdorf, Brenig	Bornheim-sonst. Stadtgebiet	Alfter	Bonn-Nordwest		
	Kaufkraft in Mio. €					
Sortiment						
Nahrungs- und Genussmittel	34,8	69,5	50,9	91,5	505,8	752,5
Drogeriewaren	4,2	8,3	6,2	10,9	60,3	89,8
Apotheke	8,2	16,4	11,7	21,5	120,0	177,9
Bücher, Zeitschriften	3,3	6,7	5,0	8,8	48,5	72,7
Bekleidung	7,7	15,3	11,4	20,3	111,5	166,2
Schuhe, Lederwaren	1,9	3,8	2,8	5,0	27,7	41,2
Sport, Camping	1,4	2,8	2,1	3,7	20,6	30,7
Elektrowaren, Foto	7,9	15,9	11,7	20,9	115,2	171,6
Optik	0,7	1,4	1,0	1,8	9,8	14,6
Einrichtungsbedarf	7,9	15,8	11,8	20,9	114,9	171,3
Projektrelevante Sortimente gesamt	78,1	155,9	114,5	205,3	1.134,2	1.688,1

* Swisttal, Brühl, Wesseling, Bonn-sonst. SB Bonn / Hardtberg

Quelle: eigene Berechnungen unter Verwendung der BBE!CIMA!MB-Research-Kaufkraftkennzahlen.

⁵ Quelle: Stadt Bornheim und Stadt Bonn (Stand 31.12.2011) und IT NRW (Stand 30.06.2011)

Fortschreibung Auswirkungsanalyse ■ Einkaufszentrum Bornheim-Roisdorf

Unter Beachtung der ortsspezifischen Kaufkraftkennziffern beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für die projektrelevanten Sortimente auf ca. 234 Mio. € in der Stadt Bornheim (Zone 1) und ca. 320 Mio. € in der Zone 2 mit den angrenzenden Siedlungsbereichen von Alfter und Bonn (Bonn-Nordwest). Im Ferneinzugsgebiet ist ein projektrelevantes Kaufkraftpotenzial von ca. 1,1 Mrd. € verfügbar.

4.2 Kaufkraftabschöpfung und Umsatzerwartung

Die Einschätzung maximaler Umsätze für das projektierte Einkaufszentrum bildet die Voraussetzung für die Bestimmung der zu erwartenden Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen in einem Worst-Case-Szenario. Um dem Anspruch einer Worst-Case-Analyse gerecht zu werden, werden der Prognose die nach dem Bebauungsplanentwurf jeweils zulässigen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen zugrunde gelegt. Für das Einkaufszentrum ist jedoch eine Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf 13.500 m² zu beachten, so dass die dargestellten Umsätze und städtebaulichen Auswirkungen den sortimentsbezogenen Worst-Case darstellen, ohne dass die Nutzungen alle zeitgleich realisiert werden können.

In die Prognose der Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens fließen u. a. die Kriterien Erreichbarkeit, Verkaufsflächengröße, Sortimente, Gesamtattraktivität des Standortes sowie die Wettbewerbsintensität ein.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren und des aktuell vorhandenen Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet ist bei einer (nur theoretisch möglichen) Ausschöpfung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen von einem möglichen Planumsatz von ca. 68 Mio. € auszugehen. Hinsichtlich der Umsatzherkunft können die projektierten Einzelhandelsbetriebe voraussichtlich ca. 23 % des Kaufkraftpotenzials in der Zone 1a (Bornheim - Stadtteile Bornheim, Roisdorf, Brenig) sowie ca. 11 % der Kaufkraft im sonstigen Bornheimer Stadtgebiet (Zone 1b) binden. Im erweiterten Naheinzugsgebiet (Zone 2) wird eine Kaufkraftbindung von ca. 7 % in der Gemeinde Alfter und ca. 4 % in Bonn-Nordwest prognostiziert. Für das Ferneinzugsgebiet (Zone 3) ist nur eine Kaufkraftbindung von unter 1 % des projektrelevanten Potenzials zu erwarten, die vor allem auf die Betriebe bzw. Sortimente zurückzuführen sind, die aufgrund einer geringen Wettbewerbsausstattung und einer hohen Langlebigkeit eine große räumliche Ausstrahlungskraft entfalten können (u. a. Elektrowaren, Sport). Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind nur sehr begrenzte Streuumsätze bei Elektrowaren (ca. 1 Mio. €) zu erwarten (vgl. Abbildung 8).

Differenziert nach Sortimenten liegen die Abschöpfungsquoten bezogen auf das jeweilige Kaufkraftvolumen in der Stadt Bornheim (Zone 1) zwischen 6 % bei Apotheken und Einrichtungsbedarf sowie 34 % bei Sport / Camping. Mit Abschöpfungsquoten von ca. 20 - 30 % kann dem Planvorhaben bei den innenstadtprägenden Sortimenten Bekleidung, Schuhe sowie Elektrowaren/ Foto eine hohe Versorgungsbedeutung für die Stadt Bornheim beigemessen werden. Für die nahversorgungsbezogenen Sortimente sind Kaufkraftbindungsquoten von 12 – 20 % in der Stadt Bornheim zu prognostizieren, so dass der Standort auch zukünftig Teil der Bornheimer Nahversorgungsstrukturen sein wird. Bei den Sortimenten Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren können die projektierten Nutzungen ca. 27 %, bzw. 22 % der Kaufkraft in der Zone 1a (Bornheim, Roisdorf und Brenig) binden.

In Zone 2 werden aufgrund der zunehmenden Distanz zum Projektstandort niedrigere Abschöpfungsquoten zwischen rd. 1 % (Nahrungs- und Genussmitteln, Apotheken, Bücher, Zeitschriften, Einrichtungsbedarf) und max. rd. 24 % (Elektrowaren / Foto) erwartet. Auch im Sportangebot kann das Planvorhaben mit einem Marktanteil von knapp 13 % des sortimentsbezogenen Kaufkraftpotenzials eine hohe Versorgungsbedeutung einnehmen. In allen anderen Sortimenten erreichen die Abschöpfungsquoten eine Größenordnung zwischen 3 % und 6 % und liegen damit auf einem untergeordneten Niveau.

In die Zone 3 strahlt das projektierte Einkaufszentrum nur mit wenigen Betrieben bzw. Sortimenten (Elektroartikel / Foto und Sport / Camping) aus. Für die anderen Sortimente handelt es sich im Wesentlichen um Koppelungseffekte, die zu Umsätzen mit Kunden aus dem Ferneinzugsgebiet führen. Die Umsätze mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes sind nur bei Elektrowaren / Foto (ca. 1,0 Mio. €) nennenswert.

Der projektierte Umsatz des Einkaufszentrum wird sich zu knapp 60 % aus der Kaufkraft der Bornheimer Bevölkerung rekrutieren. Mit Kunden aus dem erweiterten Naheinzugsgebiet (Zone 2) werden voraussichtlich ca. 25 % des Umsatzes erzielt. Das Ferneinzugsgebiet und Streuumsätze haben eine Umsatzbedeutung von ca. 15 %. Damit wird deutlich, dass neben einer Verbesserung der Versorgung der Bornheimer Bevölkerung auch eine übergemeindliche Ausstrahlungskraft insbesondere durch die Fachmärkte des Einkaufszentrums ausgelöst wird. Das Planobjekt überschreitet jedoch in keinem Sortiment die in der Stadt vorhandene sortimentsbezogene Kaufkraft, so dass die Regelvermutungsgrenze einer wesentlichen Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche nicht überschritten wird.⁶

Die dargestellten Sollumsatzleistungen für die projektierten Betriebe sind - aufgrund der konkreten Angebots- und Nachfragesituation sowie der geplanten Betriebstypenstruktur - als Maximalumsätze zu bewerten. Um den Anspruch einer Worst-Case-Betrachtung gerecht zu werden, werden die Flächenproduktivitätswerte marktüblicher Betriebe⁷ in allen Sortimenten erreicht bzw. überschritten (vgl. Abbildung 9). Dies gilt insbesondere für den Lebensmittel- und Drogeriebereich, für den aufgrund der hohen Wettbewerbsdichte im Umfeld noch höhere Umsätze nicht erwartet werden können. Im Bereich Elektrowaren wird ein großer Fachmarkt realisiert, der unter Berücksichtigung der Potenzialbasis im Einzugsgebiet keine höheren Umsatzerwartungen zulässt.

⁶ Vgl. Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen – Landesplanungsbehörde - , Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Entwurf, Stand: 17.04.2012, Erläuterung zu Ziel 3 „Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot“

⁷ Vgl. hierzu auch BBE-Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010 im Auftrag des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie

Abbildung 8: Kaufkraftabschöpfung nach Sortimenten

Zone	Zone 1 – Bornheim/ Roisdorf/ Brenig			Zone 1 – Bornheim sonst. Stadtgebiet			Zone 2 - Alfter			Zone 2 - Bonn- Nordwest			Zone 3			Streu- um- satz	Ge- sam
	KK ¹ in Mio. €	MA ² in %	Ums. in Mio. €	KK ¹ in Mio. €	MA ² in %	Ums. in Mio. €	KK ¹ in Mio. €	MA ² in %	Ums. in Mio. €	KK ¹ in Mio. €	MA ² in %	Ums. in Mio. €	KK ¹ in Mio. €	MA ² in %	Ums. in Mio. €	Ums. in Mio. €	Ums. in Mio. €
Sortiment																	
Nahrungs- und Ge- nussmittel	34,8	27	9,5	69,5	5	3,5	50,9	4	2,0	91,5	1	1,2	505,8	0	0,5	0,0	16,7 ²
Drogeriewaren	4,2	22	0,9	8,3	13	1,1	6,2	6	0,4	10,9	3	0,3	60,3	1	0,3	0,0	3,0 ²
Apotheke	8,2	10	0,8	16,4	5	0,8	11,7	2	0,2	21,5	1	0,2	120,0	0	0,0	0,0	2,0
Bücher, Zeitschriften	3,3	8	0,3	6,7	8	0,5	5,0	3	0,1	8,8	1	0,1	48,5	0	0,1	0,0	1,1
Bekleidung	7,7	29	2,2	15,3	25	3,8	11,4	11	1,3	20,3	6	1,1	111,5	2	1,8	0,0	10,2
Schuhe, Lederwaren	1,9	30	0,6	3,8	29	1,1	2,8	12	0,3	5,0	6	0,3	27,7	1	0,4	0,0	2,7
Sport, Camping	1,4	36	0,5	2,8	33	0,9	2,1	23	0,5	3,7	13	0,5	20,6	3	0,6	0,0	3,0
Elektrowaren, Foto	7,9	29	2,3	15,9	27	4,3	11,7	23	2,7	20,9	24	5,0	115,2	4	4,7	1,0	20,0
Optik	0,7	15	0,1	1,4	15	0,2	1,0	8	(*)	1,8	4	0,1	9,8	1	0,1	0,0	0,5
Einrichtungsbedarf	7,9	8	0,6	15,8	6	0,9	11,8	3	0,4	20,9	1	0,3	114,9	0	0,3	0,0	2,5
Projektrelevante Sortimente gesamt	78,1	23	17,8	155,9	11	17,1	114,5	7	7,9	205,3	4	9,1	1.134,2	1	8,8	1,0	61,7³

¹ KK: Kaufkraftpotenzial

² MA: Kaufkraftabschöpfung

³ zzgl. Randsortimente (Lebensmittelmärkte: ca. 4,5 Mio. € Nonfood-Sortimente sowie Drogeriemarkt: ca. 1,5 Mio. € ergänzende Randsortimente, u. a. Unterwäsche / Strumpfwaren, Babybekleidung, Kurzwaren, Haushaltswaren, Kerzen, Fotozubehör, Elektrozubehör, Bilderrahmen, Spielwaren)

Quelle: Eigene Berechnungen

Abbildung 9: Leistungskennzahlen des projizierten Einzelhandels

Betriebe mit Sortimentsschwerpunkt bei:	erwarteter Umsatz	geplante Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Zum Vergleich: Marktübliche Flächenproduktivität
	in Mio. €	in Mio. €	in € je m² VKF	
Nahrungs- und Genussmittel	21,2	4.600	4.600	3.200 – 4.200 ² 3.700 – 5.700 ³
Drogeriewaren	4,5	900	5.000	2.800 – 4.200
Apotheke	2,0	(150)	k. A.	k. A.
Bücher, Zeitschriften	1,1	200	5.500	3.200 – 5.200
Bekleidung	10,2	3.400	3.000	1.000 – 3.900
Schuhe, Lederwaren	2,7	1.000	2.700	1.900 – 2.500
Sport, Camping	3,0	1.000	3.000	1.500 – 3.100
Elektrowaren, Foto	20,0	3.200	6.300	4.000 – 6.000
Optik	0,5	100	5.000	k. A.
Einrichtungsbedarf	2,5	1.000	2.500	k. A.
Projektrelevante Sortimente gesamt¹	67,7	15.550	4.400	./.

1 ohne 400 m² Verkaufsfläche für sonstige Shops

2 Lebensmittelsupermärkte

3 Lebensmitteldiscountmärkte

4 bei der Apotheke sind neben der dem Kunden zugänglichen Verkaufsfläche (inkl. Bereich hinter der Verkaufstheke) auch die Nebenräume zur Lagerung der Arzneimittel enthalten. Die reine Verkaufsfläche wird sich voraussichtlich auf ca. 40 m² belaufen.

Quelle: eigene Berechnungen (Werte gerundet) / BBE-Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010 im Auftrag des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie

Die prognostizierten Umsätze bzw. Flächenleistungen sind auch im Vergleich zu den Umsätzen in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraumes zu bewerten. Dabei ist grundsätzlich zu beachten, dass für das Planvorhaben überwiegend größere Fachmarktkonzepte geplant sind, während vor allem in den kleineren zentralen Versorgungsbereichen kleinteilige Betriebsstrukturen prägend sind, die tendenziell über eine höhere Flächenleistung verfügen. Dies resultiert vor allem daraus, dass in den kleineren Fachgeschäften eine flächenintensivere Warenpräsentation als in Fachmärkten erfolgt. Für die Betriebe bzw. Sortimentsschwerpunkte bedeutet dies:

- Bei Nahrungs- und Genussmitteln werden für das Planvorhaben die Umsätze für zwei Lebensmittelmärkte (ggf. mit einer Bäckerei als Konzessionär) zugrunde gelegt, während die Angebotsstrukturen der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche durch (z. T. kleinere) Lebensmittelmärkte in Kombination mit einem kleinteilig strukturierten Angebotsbesatz (Bäckereien, Metzgereien, Feinkost, Spezialsortimente) ausgestattet sind. Dabei erreichen ins-

besondere das Ladenhandwerk und die Spezialanbieter deutlich höhere Leistungskennziffern.

Im Einzelnen wird die Neuaufstellung des ansässigen Toom-/ Rewe-Marktes (Flächenleistung ca. 3.900 € je m² Verkaufsfläche, inkl. Bäckerei in der Vorkassenzone) und die Ansiedlung einer Aldi-Filiale (Flächenleistung ca. 7.800 € je m² Verkaufsfläche) zugrunde gelegt. Der Hahn-Report 2012 gibt für Rewe-Märkte eine durchschnittliche Flächenleistung von ca. 3.560 – 3.650 € je m² an, so dass für das Planvorhaben ein überdurchschnittlicher Wert angesetzt wird. Für den geplanten Aldi-Markt wird ein filialüblicher Planumsatz (vgl. hierzu auch Hahn-Report 2012¹) zugrunde gelegt, der angesichts der hohen Filialdichte im Umfeld ebenfalls als Maximalwert zu bewerten ist.

- Der geplante Drogeriemarkt ist als Entlastungsfiliale für den DM-Markt „Am Hellenkreuz“ geplant. Er trifft auf eine hohe Wettbewerbsintensität, die die Umsatzerwartung einschränkt. Im Vergleich zu den Angebotsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen der Region ist damit eine durchschnittliche Leistungsfähigkeit zugrunde zu legen. Einzig die Versorgungszentren mit einem hohen Spezialangebot (z. B. Bonner Innenstadt) erzielen auch höhere Flächenleistungen in diesem Angebotssegment. Gleichwohl liegt der betriebsbezogene Planumsatz knapp 30 % über dem durchschnittlichen Umsatz eines DM Drogeriemarktes (ca. 3,5 Mio. €, vgl. Hahn-Report 2012), so dass angesichts des relativ standardisierten Sortimentsumfangs eines Drogeriemarktes ebenfalls ein vergleichsweise hoher Planansatz der Untersuchung zugrunde liegt.
- Für die Apotheke wird mit einer Umsatzerwartung von 2,0 Mio. € ein Ansatz gewählt, der leicht über dem durchschnittlichen Umsatz der Apotheken in der Region liegt (ca. 1,9 Mio. €).² Auch für den Sortimentsbereich Optik wurde ein betriebsbezogener Planumsatz berücksichtigt, der über dem durchschnittlichen Betriebsumsatz in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen liegt.³
- Bei Büchern, Zeitschriften bestehen vor allem in den zentralen Versorgungsbereichen hohe Umsatzwerte, in denen leistungsfähige Buchhandlungen ansässig sind (u. a. Bonn-Innen-

¹ Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany, Ausgabe 2012/ 2013. Die durchschnittliche Flächenproduktivität von über 9.000 € je m² Verkaufsfläche resultiert vor allem aus einer Vielzahl kleinerer Aldi-Märkte, die auf einer geringeren Verkaufsfläche im Wesentlichen dasselbe Angebot präsentieren und dadurch tendenziell eine höhere Flächenleistung erzielen können.

² In den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen wurden insgesamt 69 Apotheken mit der dem Kunden zugänglichen Verkaufsfläche (inkl. dem Verkaufsraum hinter der Theke, jedoch ohne Nebenräume) erfasst. Die durchschnittliche Verkaufsfläche einer Apotheke beläuft sich demnach auf knapp 40 m², der durchschnittliche Umsatz auf knapp 1,9 Mio. €. In der Projektplanung wird die Verkaufsfläche der Apotheke mit 150 m² angegeben und umfasst damit auch die Nebenräume zur Lagerung der Arzneimittel.

³ In den zentralen Versorgungsbereichen beläuft sich der betriebsbezogene Durchschnittsumsatz der 59 erhobenen Optiker auf ca. 0,3 Mio. €.

stadt). Ansonsten ist das Angebot durch z. T. sehr kleine Fachgeschäfte geprägt. Die projektierte Fläche im Einkaufszentrum liegt in der Leistungsfähigkeit auf einem durchschnittlichen Niveau.

- Im Bereich der Bekleidung wird für das Planvorhaben eine Flächenleistung zugrunde gelegt, die deutlich über den Leistungskennziffern in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen liegt. Einzig in der Bonner Innenstadt mit einem differenzierten und sehr leistungsfähigen Bekleidungsangebot wird eine höhere verkaufsflächenbezogene Umsatzleistung erzielt.
- Im Angebotssegment Schuhe soll der ansässige Fachmarktanbieter in das Einkaufszentrum integriert werden, so dass aufbauend auf dem Bestandsumsatz eine moderate Umsatzsteigerung zugrunde gelegt wird. Damit liegt der Planumsatz leicht unter den Umsatzkennziffern der untersuchten Wettbewerber in den zentralen Versorgungsbereichen. Dies resultiert vor allem aus den Unterschieden in der Angebotsstruktur, da es sich in den zentralen Versorgungsbereichen überwiegend um kleinteilige Fachgeschäfte handelt.
- Das Sportangebot beschränkt sich auf wenige Anbieter in den größeren zentralen Versorgungsbereichen. Hierbei sind überwiegend kleinere und mittlere Fachgeschäftsstrukturen vorzufinden, für die vergleichbare Umsatzleistungen zugrunde gelegt werden wie für das Planvorhaben. Eine höhere Leistungsfähigkeit können z. T. die Anbieter im Bonner Zentrum und kleinteilige Spezialanbieter erzielen.
- Bei Elektrowaren ist nur ein geringes Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen festzustellen. Die Fachgeschäfte erzielen Flächenleistungen von ca. 4.000 – 6.000 € je m² Verkaufsfläche, während für den geplanten Elektrofachmarkt aufgrund der zu erwartenden hohen Marktbedeutung auch eine hohe Leistungsfähigkeit für einen großen Markt mit über 3.000 m² Verkaufsfläche unterstellt wird.
- Für den Einrichtungsbedarf wird eine Flächenleistung für das Planvorhaben zugrunde gelegt, die der in den zentralen Versorgungsbereichen ansässigen Betrieben entspricht.

5 Umsatzverlagerungseffekte

Im vorherigen Abschnitt wurden die Abschöpfungsquoten des Planvorhabens im Marktgebiet ermittelt und somit dargelegt, dass das Einkaufszentrum eine begrenzte übergemeindliche Ausstrahlungskraft entfalten kann.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind jedoch insbesondere 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.

Im Hinblick auf diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist der zu erwartende sortimentsbezogene Gesamtumsatz der Projektplanung (Worst-Case) als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen, der Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann.⁴

Ausgehend vom Status Quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. Das Prognosemodell berücksichtigt folgende Faktoren:

- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet
- Zeitdistanzen im Kfz-Verkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten
- Standorte, Dimension und Attraktivität der relevanten Wettbewerber.

Auf der Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung des projektierten Einkaufszentrums in welchem Umfang durch Verdrängungseffekte bzw. Umsatzeinbußen in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sind.

Mit der Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe im Rahmen des Einkaufszentrums am Standort Bonner Straße sind folgende grundsätzliche Entwicklungstendenzen zu erwarten:

⁴ Für die Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist auf die Umsatzumverteilungen für die ansässigen Betriebe abzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass einerseits bereits heute z. B. Kaufkraft aus Alfter in Bornheimer Geschäften gebunden wird. Sollten sich diese Kunden zukünftig in Betrieben des neuen Einkaufszentrums versorgen, so stellt dies einen Umsatzverlust für die sonstigen Bornheimer Geschäfte dar, obwohl es sich um einen Kunden aus Alfter handelt.

- Die projektierte Einzelhandelsergänzungen werden in erster Linie zu einer stärkeren Bindung der Bornheimer Bürger an die Einkaufsstadt Bornheim führen, damit wird vor allem der Kaufkraftabfluss gemindert.
- Im Verhältnis zu den benachbarten Oberzentren Bonn und Köln sowie den Mittelzentren in der Region (vor allem den „starken“ Einkaufsstädten Brühl, Rheinbach, Siegburg u. a.) wird Bornheim auch nach der erfolgten Ansiedlung des Einkaufszentrums nur eine geringe regionale Ausstrahlungskraft entfalten. Das Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf wird somit zukünftig gezielt von Kunden aus Bornheim und dem Nahbereich aufgesucht werden, die Einzelhandelsangebote in Bornheim bislang vermisst und diese daher in anderen Städten nachgefragt haben.
- Das Planvorhaben weist jedoch mit dem Elektrofachmarkt einen Sortimentsbereich auf, für den in der Region ein erhebliches Angebotsdefizit existiert, so dass dieser Betrieb eine große räumliche Ausstrahlungskraft entfalten wird. Gleichzeitig kann durch die Ansiedlung Kaufkraft „zurückgewonnen“ werden, die aktuell in die weitere Region (u. a. Köln, Rheinbach, Meckenheim, Sankt Augustin) oder in den Versand- / Internethandel abfließt.
- Es wird eine städtebauliche Aufwertung im Bereich des Rathausumfeldes eintreten. Aufgrund der räumlichen Entfernung und der Nutzungsstruktur zum Geschäftsbereich Königsstraße wird es jedoch auch Umverlagerungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Bornheim-Roisdorf geben, die aus der Funktionsteilung zwischen kleinteiligem Einzelhandel entlang der Königsstraße und Fachmarktkonzentration am Rathausstandort resultieren, ohne dass fußläufige Verbundeffekte zwischen den Standortbereichen bestehen.

Die nachfolgenden Betrachtungen verstehen sich als Worst-Case-Szenario (vgl. Abbildung 10). Dabei werden die maximale Belegung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen, eine hohe Leistungsfähigkeit des Planvorhabens und damit die denkbar größten Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (in zentralen Versorgungsbereichen) zugrunde gelegt.

Im Bereich des **Lebensmittelangebotes** ist eine Neuaufstellung des ansässigen Toom-Marktes (vor allem Reduzierung der Nonfood-Flächen, geplante Gesamtverkaufsfläche ca. 3.700 m²) sowie die Ansiedlung eines Discountmarktes (ca. 900 m² Verkaufsfläche) vorgesehen. Damit wird mit der Realisierung des Einkaufszentrums an die vorhandene nahversorgungsbezogene Funktion des Standortes angeknüpft und diese mit modernen Betriebstypen fortgesetzt. Für die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen bedeutet dies, dass der derzeit am Standort getätigte Umsatz für Nahrungs- und Genussmittel von ca. 14 Mio. € auch durch die geplanten Betriebe gebunden werden kann. Darüber hinaus werden die projektierten Lebensmittelmärkte rund 7 Mio. € zusätzlichen Umsatz am Standort generieren, der zu Umverteilungen bei anderen Lebensmittelanbietern führen wird.

Von den Umverteilungseffekten sind insbesondere die Wettbewerber in räumlicher Nähe betroffen, die heute die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Marktgebiet übernehmen. Dies sind einerseits die in der Nähe befindlichen Lebensmitteldiscountmärkte Netto am Standort Königstraße und Penny am Standort Bonner Straße und andererseits der Lebensmittelsupermarkt Edeka. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen für die relevanten Lebensmittelanbieter im zentralen Versorgungsbereich Bornheim-Roisdorf und an wohnungsnahen Standorten im Stadtteil Roisdorf werden sich auf ca. 7 % des projektrelevanten Umsatzes belaufen.

Darüber hinaus ist eine „Selbstkannibalisierung“ im Aldi-Filialnetz zu erwarten. Davon wird vor allem der Aldi am Standort „Am Hellenkreuz“ betroffen sein, der ca. 15 % des Umsatzes verlieren wird, so dass das Planvorhaben auch eine erhebliche Entlastungsfunktion für diesen Standort übernehmen wird. Gleichzeitig sind auch die Aldi-Standorte in Hersel (Roisdorfer Straße, Umverteilung ca. 12 %) und in Merten (Umverteilung im Nahversorgungszentrum insgesamt ca. 6 %) von der Wettbewerbsverschärfung im Filialnetz betroffen.

Die Betriebe im Nahversorgungszentrum Hersel werden in Höhe von ca. 4 % des relevanten Umsatzes betroffen und auch für die sonstigen Lebensmittelmärkte in der Stadt Bornheim werden mit max. 5 % Umsatzumverteilung nur geringe Auswirkungen eintreten.

Aufgrund der verkehrlichen Lage und der Ausstrahlungskraft des geplanten Einkaufszentrums sind begrenzte Wettbewerbswirkungen auch für die südlich an Bornheim angrenzenden Stadtteile von Bonn (Dransdorf und Tannenbusch) sowie Alfter (vor allem Oedekoven) zu erwarten. Die Umverteilungsquoten werden voraussichtlich bei max. 3 % des relevanten Umsatzes liegen, so dass keine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktionen im Bonner Norden und in der Gemeinde Alfter eintreten wird.

Für Alfter-Ort sind nur marginale Umsatzumlenkungen zu erwarten, da sich die Sortimentsüberschneidungen nur auf wenige Bereiche (vor allem der Lebensmittelbetriebe) beziehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Toom-Markt bereits etabliert ist. Mögliche Attraktivitätssteigerungen werden durch eine höhere Flächenproduktivität berücksichtigt. Die Mehrumsätze im Lebensmittelbereich resultieren somit vor allem aus der zusätzlichen Ansiedlung eines Aldi-Marktes. Die Wettbewerbsauseinandersetzungen werden sich damit in erster Linie auf andere Aldi-Märkte beziehen. Die Umsatzumverteilung erklärt - sich in starkem - Maße aus einer Umorientierung der Aldi-Kunden. Denn über 80 % aller Verbraucher kaufen bereits heute zumindest sporadisch bei der Firma Aldi ein. Die „Aldi-Kunden“ werden künftig eine weitere Einkaufsalternative vorfinden. Umsätze verlieren werden vor allem die Aldi-Filialen Hellenkreuz und Hersel im Stadtgebiet Bornheim. Auch unter den Alfterer Betrieben wird die Aldi-Filiale im Gewerbegebiet Oedekoven am stärksten betroffen sein.

Der Magnetbetrieb in Alfter-Ort, der Supermarkt Edeka Mohr am Standort „Am Herrenwingert“, hat dagegen allenfalls Umsatzverluste von 3 % und somit keinesfalls Verluste in existenzbedrohender

Höhe zu erwarten. Denn der Markt stützt sich vor allem auf die Kaufkraft in Alfter-Ort und reagiert deshalb sehr stabil auf Wettbewerbsveränderungen außerhalb seines Naheinzugsbereichs.⁵ Die in Alfter-Ort ansässigen Bäckereien Kluth (2 Filialen), Nelles und Voigt, der Morgentau-Bioladen und der Hofladen Mandt werden vom Vorhaben wettbewerblich nur sehr eingeschränkt tangiert.

Durch die Revitalisierung des Toom-Marktes und die Ansiedlung eines ergänzenden Discountmarktes würde eine Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung im südlichen Bornheimer Stadtgebiet ausgelöst, die gleichzeitig mit einer Wettbewerbsverschärfung für die ansässigen Lebensmittelmärkte einhergeht. Dabei beziehen sich die Auswirkungen der Toom-Revitalisierung in erster Linie auf die ansässigen Lebensmittelvollversorger (u. a. Edeka), während die Ansiedlung eines Aldi-Marktes vor allem zu einer Umsatzreduktion bei den bestehenden Aldi-Märkten führen wird. Aufgrund der Leistungsfähigkeit der Betriebe sind jedoch keine Betriebsschließungen zu erwarten. Die Wettbewerbswirkungen für die sonstigen Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum liegen deutlich unter 10 % des relevanten Umsatzes, so dass keine Existenzgefährdungen abzuleiten sind.

Im Fazit ist der geplante Discountmarkt als sinnvolle Ergänzung der Nahversorgung in Bornheim / Brenig / Roisdorf zu bewerten. Der Toom-Standort stellt einen wichtigen, eingeführten Versorgungsstandort dar. Eine Bündelung von verschiedenen Lebensmittelanbietern am Standort wird Kopplungseffekte auslösen, die zu einer Reduzierung von Einkaufsfahrten beitragen kann. Die zu erwartenden Umverteilungsquoten lassen keine strukturgefährdenden Auswirkungen auf die Nahversorgung der Stadt Bornheim und der benachbarten Kommunen Alfter und Bonn erwarten.

Im Bereich der **Drogeriewaren** ist für die Stadt Bornheim nach den (geplanten) Ansiedlungen von zusätzlichen Fachmärkten in Merten und Hersel bereits ein hoher Ausstattungsgrad erreicht, so dass durch die Verkaufsflächenenergänzung keine wesentliche Erhöhung der Kaufkraftbindung zu erwarten ist. Dementsprechend sind hohe Umverteilungseffekte zu prognostizieren, die sich vor allem auf die Drogeriemärkte „Am Hellenkreuz“ (Umverteilung ca. 30 % des derzeitigen Umsatzes), in Hersel (ca. 20 %) und in Merten (ca. 10 %) beziehen werden.⁶ Innerhalb des Hauptzentrums Bornheim-Roisdorf ist nach der Schließung des Schlecker-Marktes kein vergleichbares Angebot vorhanden. Der heutige Toom-Umsatz mit Drogeriewaren wird auch zukünftig am Standort gebunden werden können.

Auf der übergemeindlichen Ebene sind die höchsten Umverteilungseffekte für die Bonner Stadtteilzentren (B-/ C-Zentren) sowie die Betriebe an sonstigen Standorten zu erwarten (jeweils ca. 0,5 Mio. €). Aufgrund der räumlichen Lage und der Vergleichbarkeit des Angebotes sind vor allem

⁵ Die geringen Überschneidungen zwischen einem Lebensmittelsupermarkt und einem Discounter sind auch an Verbundstandorten – wie in Bonn-Dransdorf realisiert – ablesbar. Hier ergänzen sich Aldi und Edeka.

⁶ Nur in Merten beziehen sich diese Wettbewerbswirkungen auf Betriebe innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Rossmann in Dransdorf und DM in Tannenbusch von diesen Wettbewerbseffekten betroffen. Bezieht man die prognostizierte Umverteilung auf den Umsatz dieser Betriebe, dann sind Umsatzumverlagerungen von ca. 8 – 9 % zu erwarten. Beide Märkte befinden sich in einer Verbundlage mit Lebensmittelmärkten, so dass sie von Synergieeffekten profitieren. Gleichzeitig sind hohe Bevölkerungskonzentrationen in den Naheinzugsbereichen vorhanden (Tannenbusch knapp 16.000 Einwohner, Dransdorf/ Lessenich/ Meßdorf ca. 9.000 Einwohner), so dass sie zu gefestigten Nahversorgungsstrukturen gehören, die durch die geplante Ansiedlung zwar wettbewerblich tangiert werden, nicht jedoch in ihrer Existenz gefährdet werden.

In der Gemeinde Alfter beschränken sich die Wettbewerbseffekte vor allem auf die Drogeriewaren-Abteilung des Toom SB-Warenhauses im Gewerbegebiet Oedekoven (ca. 6 % der derzeitigen Umsatzen). Alfter-Ort verfügt über keinen Drogeriemarkt, so dass – trotz der räumlichen Nähe – nur eine begrenzte Umverteilung gegenüber dem örtlichen Angebot zu erwarten ist; denn bereits heute wird die Kaufkraft an auswärtigen (Fachmarkt-) Standorten gebunden. Damit können städtebaulich bedeutsame Auswirkungen auf die Nah-)Versorgungsstrukturen der Gemeinde Alfter ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus ist eine Vielzahl von Standorten (u. a. Bonn-Zentrum, Duisdorf-Zentrum, Wesseling-Innenstadt, Brühl-Innenstadt) von marginalen Umverteilungseffekten (max. 2 % des Umsatzes) betroffen, ohne dass hieraus wesentliche Beeinträchtigungen der örtlichen Versorgungsstrukturen abzuleiten sind.

Die für den Branchenmix des Einkaufszentrums geplante **Apotheke** stellt eine Verlagerung der am Standort Schumacher Straße bereits heute ansässigen Apotheke dar, so dass es sich um eine bestandssichernde Maßnahme handelt, die nur in sehr geringem Maße zu Umverteilungseffekten für andere Apotheken (im Rahmen von Verbundeffekten innerhalb des Einkaufszentrums) führen wird. Wesentliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Bornheim und den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen insbesondere von Alfter und Bonn sind somit auszuschließen.

Die Ansiedlung einer **Buch- und Zeitschriftenhandlung** wird zu Umsatzverlagerung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Bornheim-Roisdorf in Höhe von ca. 8 % des derzeitigen Umsatzes führen. Darüber hinaus werden vor allem Kaufkraftabflüsse in die benachbarten Zentren (u. a. Bonn-Mitte, Duisdorf, Tannenbusch, Swisttal-Heimerzheim, Wesseling-Innenstadt und Brühl-Innenstadt) reduziert, die sich jedoch in Größenordnungen von unter 1 % des derzeitigen Umsatzes belaufen werden. Darüber hinaus ist eine Reduzierung von Kaufkraftabflüssen in die Region und in den Versand-/ Internethandel in Höhe von zusammen ca. 0,4 Mio. € zu prognostizieren. Dabei wird unterstellt, dass durch ein attraktives stationäres Handelsangebot Kaufkraft aus dem Internethandel zumindest teilweise „zurückgeholt“ werden kann.

Im Angebotsbereich **Optik** ist die Ansiedlung eines Fachgeschäftes zur Abrundung des Branchenmixes geplant, das in Wettbewerb mit den zwei Optikern am Standort Königsstraße in Born-

heim treten wird (Umverteilung max. 10 % des derzeitigen Umsatzes). Aufgrund des relativ geringen örtlichen Angebotes bestehen aktuell jedoch hohe sortimentsbezogene Kaufkraftabflüsse, so dass auch Umverteilungen für die Versorgungsstrukturen in der Region zu erwarten sind, die angesichts der Größe des geplanten Fachgeschäftes und dessen Umsatzerwartung jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen entfalten werden (Umverteilungen max. 3 % des derzeitigen Umsatzes).

Durch die größere Bekleidungsverkaufsfläche sind tendenziell stärkere Wettbewerbswirkungen für die großen Einkaufsstädte in der Region (vor allem Bonn und Köln) zu erwarten. Demgemäß ist für die Fachgeschäfte im Versorgungszentrum Bornheim-Roisdorf im Sortimentsbereich **Bekleidung** eine Umsatzumverlagerung von ca. 7 % des derzeitigen Umsatzes zu prognostizieren. Dies resultiert aus den vergleichsweise geringen Angebotsüberschneidungen zwischen den ansässigen Fachgeschäften und den geplanten Fachmärkten. Durch das geplante Bekleidungsangebot im Einkaufszentrum kann ganz überwiegend Kaufkraft gebunden werden, die heute aufgrund des eingeschränkten Angebotes nicht dem Bornheimer Einzelhandel zufließt. Außerhalb der Bornheimer Zentren ist vor allem das Daniels Outlet in Hersel von Wettbewerbswirkungen betroffen.

Der Großteil des Planumsatzes wird zu Lasten der Bonner Innenstadt erzielt werden (ca. 6 Mio. €). Dies entspricht ca. 3 % des sortimentsbezogenen Bonner Innenstadtumsatzes. Auch für die anderen Wettbewerbsstandorte (vor allem Brühl-, Wesseling-Innenstadt, Duisdorf-Zentrum und Endenich) liegen die zu erwartenden Umsatzumverteilungen bei max. 3 %, so dass keine strukturgefährdenden Auswirkungen insbesondere für die zentralen Versorgungsbereiche im Umland zu erwarten sind.

Darüber hinaus werden Umverteilungen in weiter entfernten Einkaufsstädten (u. a. Köln) sowie im Versandhandel eintreten, die aufgrund der geringen Höhe im Vergleich zum Umsatz der ansässigen Wettbewerber jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Versorgungsbedeutung dieser Städte erwarten lassen.

Damit kann das Planvorhaben bei Bekleidung im erheblichen Maße dazu beitragen, das Kaufkraft, die aktuell – mangels Angebot im Mittelzentrum Bornheim – nach Bonn, Köln, Brühl u. a. abfließt, zukünftig am Ort gebunden werden kann. Die relativ geringen Umsatzeinbußen für den ansässigen Bornheimer Bekleidungseinzelhandel resultieren daraus, dass durch die geplanten Fachmarktangebote Kunden angesprochen werden, die heute in Bornheim nur in sehr begrenztem Maße Bekleidung einkaufen.

Der projektierte **Schuhmarkt** ist bereits am Standort ansässig, so dass es sich um eine Bestandsicherung handelt. Bei einer maximalen Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 1.000 m² ist eine Umsatzsteigerung um ca. 0,7 Mio. € zu erwarten, während der ansässige Schuhmarkt bereits heute einen Umsatz von ca. 1,8 Mio. € erzielt. Der Zusatzumsatz wird zu Lasten einer Vielzahl von Betrieben und Standorten generiert. Wesentliche Wettbewerbsstandorte sind der Standortbereich

„Am Hellenkreuz“ in Bornheim mit einer Deichmann-Filiale, Bonn-Nord (Shoes 4 you, Brühler Straße) sowie die Bonner und die Brühler Innenstadt mit einem differenzierten Schuhangebot. Die übergemeindlichen Auswirkungen werden eine Quote von ca. 1 % des sortimentsbezogenen Umsatzes je Standort nicht überschreiten. Auch die großräumlichen Auswirkungen bzw. die Substitution des Versand-/Interneteinkaufs sind mit ca. 0,1 Mio. € relativ gering.

Damit beziehen sich die Wettbewerbswirkungen vor allem auf Umverteilungen zwischen den Versorgungsstandorten innerhalb der Stadt Bornheim, wobei das projektierte Schuhangebot im Nahversorgungszentrum Merten aufgrund seiner auf das nördliche Stadtgebiet beschränkten Versorgungsbedeutung deutlich geringer von Umverteilungen (ca. 3 - 4 % Umverteilung) betroffen sein wird als der Einzelhandelsstandort „Am Hellenkreuz“ (ca. 6 - 7 % Umverteilung). Für das innerörtliche Schuhfachgeschäft ist keine weitere wesentliche Wettbewerbsverschärfung zu erwarten.

Der projektierte **Fachmarkt für Sport- und Campingartikel** stellt eine Sortimentsergänzung für die Stadt Bornheim in einem Angebotssegment dar, das in der Stadt Bornheim aktuell durch einen hohen Kaufkraftabfluss (vor allem nach Bonn und Köln) gekennzeichnet ist. Innerhalb des Bornheimer Einzelhandelsangebotes sind nur marginale Umsatzumverteilungen zu erwarten, da nur ein ausschnittweises, durch Spezialanbieter (z. B. Reitsportartikel, Fahrrad) geprägtes Angebot in diesem Marktsegment vorhanden ist.

Der Umsatz des projektierten Sportfachgeschäftes wird sich vor allem zu Lasten der regional bedeutsamen Betriebe in der Bonner Innenstadt (u. a. Intersport, Sportarena) und dem Globetrotter Outlet im Bonner Norden sowie zu Lasten der Kölner Anbieter (vor allem in der Innenstadt Globetrotter, Sportcheck, Karstadt Sport) auswirken. Darüber hinaus sind für die Fachgeschäfte in den benachbarten Mittelzentren (vor allem Brühl und Rheinbach) Umverteilungen in einer Höhe von unter 5 % des derzeitigen Umsatzes zu prognostizieren. Substitutionen zu Lasten des Distanzhandels sind angesichts der guten regionalen Ausstattung im Sportsegment ebenfalls nur in geringem Umfang zu erwarten.

Damit kann zusammenfassend für die projektierte Ansiedlung eines Sportfachmarktes festgehalten werden, dass dieser zu einer deutlichen Verbesserung des Angebotes im Mittelzentrum Bornheim beitragen wird, ohne dass die zu erwartenden Umverteilungen negative Auswirkungen auf das Sportangebot in den benachbarten zentralen Versorgungsbereichen haben werden. Gleichwohl wird der Betrieb eine regionale Ausstrahlung entfalten, die deutlich über die Stadt Bornheim hinausreicht.

Dies gilt auch für den geplanten **Elektrofachmarkt**, der mit max. 3.200 m² Verkaufsfläche zu den größten Anbietern in der Region Köln / Bonn zählen wird. Bei den zu erwartenden Auswirkungen ist insbesondere zu berücksichtigen, dass das Oberzentrum Bonn – auch nach Realisierung des geplanten MediaMarktes in der Innenstadt – nur ein begrenztes Angebot im Marktsegment Elektro/ Unterhaltungselektronik bereitstellen wird, so dass große räumliche Einkaufsbeziehungen beste-

hen (Köln, Rheinbach, Meckenheim, Sankt Augustin) und dem Distanzhandel eine hohe Bedeutung beizumessen ist. Als wesentliche Wettbewerber werden neben dem spätestens ab Herbst 2013 in der Bonner City ansässigen MediaMarkt auch der an der Bornheimer Straße in der Bonner Nordstadt ansässige ProMarkt sowie Fachgeschäfte wie Bielinsky, die in der Brühler Innenstadt ansässigen Elektroanbieter (ProMarkt und Euronics Kastenholz), der im Wesselingener Gewerbegebiet ansässige Expert Hoffmann und der in der Rheinbacher Innenstadt ansässige Anbieter Rotec betroffen sein.

Für die Bonner Innenstadt sind maximal 6 % Umsatzumlenkung zu erwarten, während Betriebe in dezentralen Lagen im Bonner Norden eine Umsatzumverlagerung von ca. 16 % des derzeitigen Umsatzes hinnehmen müssen. In innerstädtischen Lagen von Brühl und Rheinbach sind Umsatzrückgänge in Höhe von ca. 6 - 8 % zu prognostizieren, die für Brühl wesentlich auf die Rückholung Bornheimer Kaufkraft zurückzuführen sind. Der Rheinbacher Elektroeinzelhandel wird vor allem einen Teil seiner übergemeindlichen Ausstrahlungskraft verlieren, der aus der geringen Angebotsdichte in der Region (vor allem im Oberzentrum Bonn) resultiert. Für die sonstigen Angebotsstrukturen insbesondere in zentralen Versorgungsbereichen der Region sind Umverteilungseffekte von deutlich unter 10 % zu erwarten.

Aufbauend auf der zu erwartenden Reduzierung der übergemeindlichen Versorgung insbesondere der Angebote in Brühl und Rheinbach, sind die prognostizierten Umverteilungseffekte als städtebaulich verträglich zu bewerten. Die vorhandenen Angebotsstrukturen sind geeignet, die Örtliche Bevölkerung zu versorgen, auch wenn (in relativ großer Entfernung) mit dem Planvorhaben ein großer Fachmarkt angesiedelt wird.

Auch die Stadt Köln mit einem differenzierten Elektronikangebot wird gemessen an der Umsatzfähigkeit der regional ausstrahlenden Fachmärkte (vor allem MediaMarkt, Saturn, ProMarkt in der Innenstadt, MediaMarkt in den Köln Arcaden sowie MediaMarkt in Köln-Marsdorf) nicht erheblich von Umverteilungseffekten betroffen sein werden. Gleiches gilt für Saturn in Sankt Augustin, der aktuell aufgrund des geringen Fachmarktangebotes hohe Kaufkraftzuflüsse aus dem Rhein-Sieg-Kreis generiert.

In der Stadt Bornheim sind mit den Firmen Nelles und Lamprichs zwei Elektrofachgeschäfte ansässig, die infolge einer Ansiedlung des projektierten Fachmarktes Umsatzeinbußen in Höhe von bis zu 15 % des derzeitigen Umsatzes hinnehmen müssen. Aus den vergleichsweise hohen Verlustquoten lassen sich jedoch keine negativen städtebauliche Sekundäreffekte ableiten, da diese Betriebe Solitärlagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche einnehmen.⁷ Die Auswirkungen für

⁷ Durch die Reduktion der Elektromarktverkaufsfläche fällt die regionale Ausstrahlung geringer aus, so dass tendenziell geringere Auswirkungen auf die Anbieter / Standorte in den Nachbarkommunen zu prognostizieren sind, während die Wettbewerbswirkungen im Nahbereich (vor allem Stadt Bornheim) nahezu unverändert bleiben.

den Elektrogeräte-Spezialisten Elgema im Nahversorgungszentrum Hersel liegen unter 10 %. Der derzeitige Elektroumsatz des Toom-Marktes wird auch zukünftig am Standort gebunden werden.

Im Bereich des **Einrichtungsbedarfs** werden eine Vielzahl von Betrieben von Umsatzumverlagerungen tangiert sein, so dass die Betroffenheit einzelner Betriebe relativiert wird. In der Stadt Bornheim beziehen sich diese Wettbewerbsbeziehungen vor allem auf den Porta- / Boss-Standort im Gewerbegebiet Süd. Auch in den Nachbarkommunen sind Umverteilungen für Fachmärkte an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten. Für die zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere die Bonner Innenstadt) werden sich die sortimentsbezogenen Umverteilungseffekte auf max. 1 % des derzeitigen Umsatzes belaufen, so dass keine negativen Auswirkungen abzuleiten sind.

Für den Einzelhandel in Alfter ist zusammenfassend festzustellen, dass die Auswirkungen des Planvorhaben sehr gering sein werden:

- Die Mehrumsätze im Lebensmittelbereich resultieren vor allem aus der zusätzlichen Ansiedlung eines Aldi-Marktes. Die Wettbewerbsauseinandersetzungen werden sich damit in erster Linie auf andere Aldi-Märkte beziehen. Für die Kunden aus Alfter sind dies vor allem die Märkte in Oedekoven, Bonn-Dransdorf, Am Hellenkreuz und in Hersel (wesentlich abhängig von der Pendlerausrichtung). Für den in Alfter-Ort ansässigen Edeka-Markt sind dagegen nur geringe Einbußen zu erwarten.
- Schuhe werden in Alfter nur im Randsortiment des Toom SB-Warenhauses und vom KNÜLLER Sonderpostenmarkt angeboten
- Es gibt mit SMILLA in der Knipsgasse in Alfter-Ort nur ein sehr spezialisiertes Bekleidungsgeschäft mit hochwertiger Damen- und Kindermode, das mit den geplanten Fachmarktnutzungen nicht konkurriert. Dies gilt auch für LiLiPut-Second Hand.
- Nur eingeschränkte Wettbewerbsbeziehungen zum Planvorhaben sind auch für Optik Herter und Geschenkartikel Schlopp zu unterstellen.
- Bei Büchern, Zeitschriften und Schreibwaren sind keine Angebotsausweitungen geplant. Rudis Schreibwaren, Ratzefummel und die Kioske am Landgraben und in der Holzgasse sind deshalb vom Vorhaben ebenso wenig betroffen wie die beiden in Alfter-Ort ansässigen Apotheken.
- Möbel Kurth steht als Möbelspezialist mit eingeschränktem Randsortiment nur in geringem Wettbewerb zum geplanten Fachmarkt für Einrichtungsbedarf.
- Gabi's Fotowelt verkauft auch Fototechnik und- zubehör, stellt aber als spezialisiertes Fachgeschäft mit ausgeprägtem Dienstleistungsschwerpunkt nur in sehr begrenztem Wettbewerb zum geplanten Elektronik-Fachmarkt.

- Der Laufladen am Standort „Im Benden“ ist ein hochspezialisierter Anbieter für Laufschuhe und Laufbekleidung. Der in Roisdorf geplante Sportfachmarkt führt diese Funktionsbekleidung als Teilsortiment, existenzgefährdende Umsatzverluste sind für diesen Betrieb allerdings auszuschließen.
- Cycles ist ein spezialisiertes Fahrradgeschäft mit begrenztem Angebot an Fahrradfunktionsbekleidung. Der projektierte Sportfachmarkt führt diese Sortimente allenfalls auf Kleinstflächen und steht deshalb nicht im Wettbewerb zum Fahrradeinzelhandel.

Fortschreibung Auswirkungsanalyse ■ Einkaufszentrum Bornheim-Roisdorf

Abbildung 10: Umsatzumlenkungen (Worst-Case-Ansatz)

Sortiment	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren		Apotheke		Bücher / Zeitschriften		Optik		Zwischensumme	
	Umverteil. in Mio. €	Umverteil. in % d. Ums.	Umverteil. in Mio. €	Umverteil. in % d. Ums.	Umverteil. in Mio. €	Umverteil. in % d. Ums.	Umverteil. in Mio. €	Umverteil. in % d. Ums.	Umverteil. in Mio. €	Umverteil. in % d. Ums.	Umverteil. in Mio. €	Umverteil. in % d. Ums.
ZVB Bornheim-Roisdorf (ohne Toom / Apotheke / Siemes)	0,9	7	*	*	0,1	2	0,1	8	0,1	10	1,2	6
Nahversorgungszentren Merten / Hersel	1,1	5	0,2	10	*	*	*	*	*	*	1,3	5
Bornheim-sonstige Standorte	2,4	5	1,8	28	*	*	*	*	*	*	4,2	7
Stadt Bornheim gesamt	4,4	5	2,0	20	0,1	1	0,1	4	0,1	8	6,7	6
Alfter-Ort (ZVB)	0,1	3	*	*	*	*	*	*	*	*	0,1	1
Alfter-Oedekoven ¹	0,4	1	0,2	6	*	*	*	*	*	*	0,6	2
Bonn-Zentrum (A-Zentrum)	*	*	0,1	1	*	*	0,5	1	0,2	3	0,8	1
Bonn - B- und C-Zentren ³	0,6	1	0,5	2	*	*	*	*	0,1	1	1,2	1
Bonn-sonstige Standorte ³	1,5	./.	0,5	./.	*	*	*	*	*	./.	2,0	3
Brühl-Innenstadt (ZVB)	*	*	0,1	1	*	*	0,1	1	*	*	0,2	*
Wesseling-Innenstadt (ZVB)	*	*	0,1	2	*	*	*	*	*	*	0,1	*
Rheinbach-Innenstadt (ZVB)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Alt-Meckenheim / Neuer Markt (ZVB)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Umland – sonst. ZVB/Standorte ^{2,3}	0,1	./.	-	./.	*	*	*	*	*	*	0,1	./.
Untersuchungsregion gesamt	2,7	./.	1,5	./.	*	./.	0,6	./.	0,3	./.	5,1	./.
Sonstige Einkaufsstandorte (u. a. Köln)/ Versandhandel	*	*	*	*	*	*	0,4	./.	0,1	./.	0,5	./.
Umverlagerung gesamt	7,1	./.	3,5	./.	0,1	./.	1,1	./.	0,5	./.	12,3	./.
Bisher am Standort getätigte Umsätze (Toom/Apotheke/Siemes)	14,1	./.	1,0	./.	1,9	./.	*	./.	0,0	./.	17,0	./.
Gesamtumsatz	21,2	./.	4,5	./.	2,0	./.	1,1	./.	0,5	./.	29,3	./.

Fortsetzung folgt

Fortschreibung Auswirkungsanalyse ■ Einkaufszentrum Bornheim-Roisdorf

Sortiment	Bekleidung		Schuhe / Lederwaren		Sport- und Campingartikel		Elektrowaren / Foto		Einrichtungsbedarf		Einkaufszentrum gesamt	
	Umverteilt. in Mio. €	Umverteilt. in % d. Ums.	Umverteilt. in Mio. €	Umverteilt. in % d. Ums.	Umverteilt. in Mio. €	Umverteilt. in % d. Ums.	Umverteilt. in Mio. €	Umverteilt. in % d. Ums.	Umverteilt. in Mio. €	Umverteilt. in % d. Ums.	Umverteilt. in Mio. €	Umverteilt. in % d. Ums.
Stadt/Teilraum												
ZVB Bornheim-Roisdorf (ohne Toom / Apotheke / Siemes)	0,3	7	*	*	*	*	*	*	*	*	1,5	5
Nahversorgungszentren Merten / Hersel	*	*	0,1	4	*	*	*	*	*	*	1,4	4
Bornheim-sonstige Standorte	0,2	3	0,1	7	0,1	5	1,0	15	0,5	1	6,1	5
Stadt Bornheim gesamt	0,5	4	0,2	7	0,1	4	1,0	12	0,5	1	9,0	5
Alfter-Ort (ZVB)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	0,1	1
Alfter-Oedekoven ¹	*	*	*	*	*	*	0,1	6	0,1	1	0,8	2
Bonn-Zentrum (A-Zentrum)	5,8	3	0,4	1	1,4	6	2,3	6	0,4	1	11,1	3
Bonn - B- und C-Zentren ³	0,2	2	*	*	*	*	0,1	1	*	*	1,5	1
Bonn-sonstige Standorte ³	0,2	./.	0,1	./.	0,2	./.	7,0	./.	0,4	./.	9,9	./.
Brühl-Innenstadt (ZVB)	0,8	3	0,1	1	0,1	4	1,1	8	0,1	1	2,4	2
Wesseling-Innenstadt (ZVB)	0,1	2	*	*	0,1	4	*	*	*	*	0,3	1
Rheinbach-Innenstadt (ZVB)	0,1	2	*	*	0,1	4	0,5	6	*	*	0,7	2
Alt-Meckenheim / Neuer Markt (ZVB)	0,1	2	*	*	*	*	0,3	4	*	*	0,4	1
Umland – sonst. ZVB/Standorte ^{2,3}	*	*	*	*	*	*	0,2	./.	0,2	./.	0,5	./.
Untersuchungsregion gesamt	7,3	./.	0,6	./.	1,9	./.	11,6	./.	1,2	./.	27,7	./.
Sonstige Einkaufsstandorte (u. a. Köln) / Versandhandel	2,2	./.	0,1	./.	1,0	./.	6,3	./.	0,8	./.	10,9	./.
Umverlagerung gesamt	10,0	./.	0,9	./.	3,0	./.	18,9	./.	2,5	./.	47,6	./.
Bisher am Standort getätigte Umsätze (Toom/Apotheke/Siemes)	0,2	./.	1,8	./.	*	./.	1,1	./.	*	./.	20,1	./.
Gesamtumsatz	10,2	./.	2,7	./.	3,0	./.	20,0	./.	2,5	./.	67,7	./.

./. keine Angabe
 * Wert marginal
 1 dezentraler Agglomerationsstandort
 2 u. a. Swisttal, Brühl, Wesseling (dezentrale Standorte)
 3 Zusammenfassende Darstellung, da nur geringe Umverteilungseffekte zu erwarten sind.
 Quelle: eigene Berechnungen (Werte gerundet)

6 Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet werden. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Ansiedlung des Einkaufszentrums solche Betriebe geschlossen werden können, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnah Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Die Analyse kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Das Planvorhaben ist geeignet, die Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Stadt Bornheim bei verschiedenen Sortimenten zu verbessern. Es handelt sich hierbei vor allem um zentrenrelevante Sortimente (u. a. Bekleidung, Schuhe, Sport, Elektrowaren, Optik und Bücher), für die zur Zeit hohe Kaufkraftabflüsse bestehen. Im nahversorgungsbezogenen Angebot stehen neben einer Neuaufstellung des bereits ansässigen Vollsortimenters und der Apotheke die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes und eines Drogeriemarktes im Vordergrund, die insbesondere einer Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung im Stadtbereich Bornheim / Brenig / Roisdorf dienen werden. Dabei handelt es sich hinsichtlich der Betriebstypen und der Größe um marktübliche Betriebe der Nahversorgung, die die bestehende ortsteilbezogene Nahversorgung ergänzen.
- Das Planvorhaben ist dem Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf zugeordnet. Der Standort fungiert als Vorrangstandort für großflächige Betriebe, für die in der baulich gefestigten Struktur der Königstraße keine Entwicklungsflächen bestehen. Zwischen den geplanten Nutzungen des Einkaufszentrums werden Verbundeffekte entstehen, so dass Einkaufsfahrten reduziert werden können. Negative Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand an der Königstraße können aufgrund der geringen Angebotsüberschneidungen ausgeschlossen werden. Die Ansiedlung ist als zielgerechte Weiterentwicklung des Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim zu bewerten.
- Die durch den geplanten Lebensmitteldiscountmarkt zusammen mit der geplanten Revitalisierung des Toom-Marktes gegenüber zentralen Versorgungsbereichen und der wohnungsnahen Versorgung induzierten Umsatzzumlenkungseffekte (im Worst-Case max. 7 % des Umsatzes) sind als städtebaulich verträglich zu bewerten, da es sich um eine betriebsformtypische Weiterentwicklung eines eingeführten Standortes im Hauptzentrum handelt. Die Auswirkungen für die Nahversorgung in Alfter und im Bonner Norden bewegen sich im Rahmen üblicher Wettbewerbseffekte, die aufgrund der Höhe der prognostizierten Umsatzverluste ebenfalls keine städtebaulichen Auswirkungen erwarten lassen.
- Am stärksten werden voraussichtlich die Lebensmitteldiscountmärkte am Standort „Am Helenkreuz“ und Roisdorfer Straße betroffen sein. Eine Schließung der Filialen ist allerdings

nicht zu erwarten. Denn eine Reduzierung der Kundenfrequenz dürfte insbesondere für die Aldi-Filiale „Am Hellenkreuz“ gezielt angestrebt werden, weil diese heute einen überdurchschnittlichen Kundenlauf zu verzeichnen hat und eine Erweiterung oder Verbesserung der Verkehrserschließung nicht möglich ist. Städtebaulich bedeutsame Auswirkungen können somit auch unter Berücksichtigung der Randlagen ausgeschlossen werden.

- Für den Drogeriemarkt ist angesichts der bereits heute vergleichsweise hohen Ausstattung in der Stadt Bornheim eine starke Wettbewerbsauseinandersetzung mit den ansässigen Betrieben zu erwarten. Dabei sind vor allem die Fachmärkte „Am Hellenkreuz“ und in Hersel betroffen. Die Wettbewerbsverschärfung ist rein absatzwirtschaftlicher Natur, ohne dass städtebauliche Aspekte des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung erheblich tangiert werden.
- Die projektierte Apotheke stellt ebenso wie der Schuhfachmarkt eine Weiterentwicklung ansässiger Betriebe dar, die keine wesentlichen Auswirkungen auf die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen haben werden.
- Bei den zentrenrelevanten Sortimenten Bücher, Bekleidung, Sportartikel und Optik können durch die projektierten Betriebe des Einkaufszentrums die bestehenden hohen Kaufkraftabflüsse reduziert werden. Dies geht mit Umsatzumverteilungen vor allem in den Innenstädten der Oberzentren Bonn und Köln sowie der attraktiven mittelzentralen Einkaufsstädten der Region (u. a. Brühl und Rheinbach) einher. Aufgrund der Höhe der Planumsätze und der daraus resultierenden Umsatzumverteilungen können negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen ausgeschlossen werden.
- Die geplante Ansiedlung eines Elektrofachmarktes wird angesichts der geringen Wettbewerbsdichte in Bonn und Umland eine große räumliche Ausstrahlung entfalten. Von Wettbewerbswirkungen werden vor allem die größeren Fachmärkte und Fachgeschäfte in Bornheim-Roisdorf und -Kardorf, im Bonner Norden sowie in der Bonner, Brühler und Rheinbacher Innenstadt betroffen. Dabei sind aufgrund der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte betriebsgefährdende Auswirkungen für die an dezentralen Standorten ansässigen Anbieter in Bornheim nicht auszuschließen. Für die städtebaulich integrierten Versorgungsstrukturen (insbesondere die Fachmärkte MediaMarkt Bonn, Rotec Rheinbach und ProMarkt Brühl) können angesichts der Höhe der zu erwartenden Umsatzeinbußen und der Marktbedeutung der Wettbewerber (Die Einzugsgebiete dieser Betriebe gehen z. T. deutlich über den Untersuchungsraum hinaus) städtebaulich bedeutsame Auswirkungen ausgeschlossen werden.
- Im Bereich des Einrichtungsbedarf sind eine Vielzahl von Betrieben bzw. Standorten von Wettbewerbswirkungen betroffen, ohne dass städtebaulich negative Effekte zu erwarten sind.

Zusammenfassend ist das Planvorhaben dazu geeignet, die Versorgungsfunktionen im Stadtgebiet von Bornheim zu festigen, ohne negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen und bei der wohnungsnahen Versorgung auszulösen. Der Hauptgeschäftsbereich Königstraße kann aufgrund mangelnder Entwicklungsflächen in einem überschaubaren Planungshorizont nicht alleine die Versorgung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sicherstellen, so dass die Ergänzung durch ein Einkaufszentrum mit überwiegend großflächigen Einzelhandelsbetrieben innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches am Standort Bonner Straße sinnvoll erscheint. Dabei entspricht das projektierte Einkaufszentrum hinsichtlich Größe und Sortimente weitgehend den mittelzentralen Versorgungsfunktionen der Stadt Bornheim.

7 Bewertung der Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans

Mit der Veröffentlichung des Kabinettschlusses 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 das projektierte Einkaufszentrum 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: Zentrenrelevante Kernsortimente nur in zentralen Versorgungsbereichen
Der Planstandort befindet sich innerhalb des durch Ratsbeschluss bestätigten und in die Flächennutzungsplanung aufgenommenen zentralen Versorgungsbereichs Bornheim-Roisdorf (Hauptzentrum).

Die geplanten Sortimente sind gemäß Bornheimer Sortimentsliste überwiegend als zentren- bzw. nahversorgungsrelevant zu klassifizieren. In der örtlichen Sortimentsliste sind die als zentrenrelevante Leitsortimente definierten Angebotsbereiche ebenfalls als zentren- bzw. nahversorgungsrelevant eingestuft.

- Ziel 3: Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot
Die Regelvermutungsgrenze für eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche wird nicht überschritten, da für jedes projektierte Sortiment der zu erwartende Umsatz unter der sortimentsbezogenen Kaufkraft im (jeweiligen) Verflechtungsbereich liegt. Für die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Apotheke) sind als Verflechtungsbereich die Stadtteil Bornheim, Roisdorf, Brenig anzusetzen, für die sonstigen Sortimente übernimmt das Hauptzentrum gesamtstädtische Versorgungsfunktionen (Verflechtungsbereich: Stadt Bornheim).

Darüber hinaus zeigt die vorliegende Untersuchung auf, dass die zentralen Versorgungsbereiche in Bornheim und den Nachbarkommunen durch das Planvorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Abbildung 11: Gegenüberstellung von sortimentsbezogenen Umsätzen des Planvorhabens und Kaufkraftpotenzialen im Verflechtungsbereich

Sortiment	Erwarteter Umsatz in Mio. €	Kaufkraft im Verflechtungsbereich in Mio. €	Umsatz-Kaufkraft- Relation in %
Nahrungs- und Genussmittel	16,7 ¹	34,8 ²	48
Drogeriewaren	3,0 ¹	4,2 ²	72
Apotheke	2,0	8,2 ²	24
Bücher, Zeitschriften	1,1	10,0 ³	11
Bekleidung	10,2	23,0 ³	44
Schuhe, Lederwaren	2,7	5,7 ³	47
Sport, Camping	3,0	4,3 ³	70
Elektrowaren, Foto	20,0	23,8 ³	84
Optik	0,5	2,0 ³	25
Einrichtungsbedarf	2,5	23,7 ³	11
Projektrelevante Sortimente gesamt	67,7	139,8	48

¹ zzgl. Randsortimente (Lebensmittelmärkte: ca. 4,5 Mio. € Nonfood-Sortimente sowie Drogeriemarkt: ca. 1,5 Mio. € ergänzende Randsortimente)

² Verflechtungsbereich: Stadtteile Bornheim, Roisdorf, Brenig

³ Verflechtungsbereich: Stadt Bornheim gesamt

Quelle: Eigene Berechnungen

8 Exkurs: Ermittlung des Kundenaufkommens

Das Kundenaufkommen lässt sich aus den erwarteten Umsätzen unter Verwendung durchschnittlicher Einkaufsbeträge je Kunden für die wichtigsten Anbieter ableiten.

Abbildung 12: Zu erwartendes Kundenaufkommen

Nutzung	max. Umsatz in Mio. €	Einkaufsbetrag in €	BBE-Prognose Kundenaufkom- men ⁵ Anzahl Kunden am Tag
Lebensmittelvollsortimenter	14,1	18,27 ²	2.573
Lebensmitteldiscounter	7,0	22,42 ²	1.041
Bekleidungsvollsortimenter	10,2	48,11 ²	707
Schuhmarkt	2,7	30,95 ²	291
Sportfachmarkt	3,0	48,11 ²	208
Elektromarkt	20,0	64,50 ³	1.034
Geschenke/Deko-Artikel	2,5	30,00 ⁴	278
Sonstige Einzelhandelsnutzungen ¹ / Dienstleistungen / Gastronomie / Arztpraxen	./.	./.	1.450 ⁶
Summe	./.	./.	7.582

¹ Drogeriemarkt, Apotheke, Optiker, Einzelhandel mit Büchern / Zeitschriften, sonstige Dienstleistungen u. a.

² Quelle: EHI-Erhebung 2011 „Payment-Entwicklung aus Sicht der Handelsforschung“

³ Quelle: www.media-saturn.com

⁴ Quelle: BBE-Schätzung

⁵ 300 Verkaufstage

⁶ Quelle: Ingenieurgruppe IVV Aachen / Berlin

Quelle: eigene Berechnungen (Werte gerundet)

Auf Basis der prognostizierten maximalen Umsatzerwartungen für die Einzelhandelsbetriebe beläuft sich das maximale Kundenaufkommen auf knapp 7.600 Personen, ohne dass Verbundeffekte zwischen den Nutzungen berücksichtigt wurden.

9 Fazit

- Der Standort Bornheim, Bonner Straße soll zu einem Einkaufszentrum ausgebaut werden. Neben der Revitalisierung des ansässigen Toom-Marktes ist u. a. die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes und Drogeriemarktes, von Fachmärkten für Bekleidung, Sport und Elektronik sowie ergänzenden Einzelhandel- und Dienstleistungsbetrieben projektiert. Die am Standort ansässigen Betriebe (Apotheke und Schuhfachmarkt) sollen ebenfalls in das Einkaufszentrum integriert werden.
- Der Bornheimer Einzelhandelsbesatz weist in einzelnen Branchen (u. a. Bekleidung, Schuhe, Sport, Elektrowaren / Unterhaltungselektronik) und im Hinblick auf größere Betriebseinheiten erkennbare Angebotsschwächen auf. Das geplante Einkaufszentrum ist dazu geeignet, diese strukturellen Schwächen zu beseitigen und zu einer Aufwertung des Betriebs- und Branchenbesatzes innerhalb des Hauptzentrums Bornheim-Roisdorf beizutragen.
- Das projektbezogene Einzugsgebiet umfasst die Städte und Gemeinden Bornheim, Alfter, Swisttal, Brühl und Wesseling sowie die Stadtbezirke Bonn und Hardtberg mit ca. 348.100 Einwohnern, die über ein projektrelevantes Kaufkraftpotenzial von knapp 1,7 Mrd. € verfügen. Der projektierte Umsatz des Einkaufszentrums wird sich zu knapp 60 % aus der Kaufkraft der Bornheimer Bevölkerung rekrutieren. Mit Kunden aus dem erweiterten Naheinzugsgebiet (Zone 2) werden voraussichtlich ca. 12 % des Umsatzes aus Alfter und ca. 13 % aus Bonn-Nordwest erzielt. Das Ferneinzugsgebiet und Streuumsätze tragen ca. 15 % des Umsatzes bei, so dass neben einer Verbesserung der Versorgung der Bornheimer Bevölkerung auch eine übergemeindliche Ausstrahlungskraft insbesondere durch die Fachmärkte des Einkaufszentrums ausgelöst wird.
- Im Verhältnis zu den benachbarten Oberzentren Bonn und Köln sowie den Mittelzentren in der Region (vor allem den starken Einkaufsstädten Brühl, Siegburg, Rheinbach u. a.) wird Bornheim auch nach der erfolgten Ansiedlung des Einkaufszentrums nur eine geringe regionale Ausstrahlungskraft entfalten. Das Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf wird somit auch zukünftig gezielt von Kunden aus Bornheim und dem Nahbereich aufgesucht, die Einzelhandelsangebote in Bornheim bislang vermisst und diese daher in anderen Städten nachgefragt haben.
- Das Planvorhaben weist mit dem Elektrofachmarkt einen Anbieter auf, für den in der Region ein erhebliches Angebotsdefizit existiert, so dass dieser Betrieb eine große räumliche Ausstrahlungskraft entfalten wird. Gleichzeitig kann durch die Ansiedlung Kaufkraft „zurückgewonnen“ werden, die aktuell in die weitere Region (u. a. Köln, Rheinbach, Meckenheim, Sankt Augustin) oder in den Versand- / Internethandel abfließt. Mit der projektierten Ansiedlung sind zwar betriebsgefährdende Auswirkungen vor allem für die an dezentralen Standor-

ten ansässigen Anbieter in Bornheim und Bonn nicht auszuschließen, diese sind jedoch unter städtebaulichen Aspekten nicht relevant.

- Das Planvorhaben kann die Versorgungsfunktionen im Stadtgebiet von Bornheim festigen, ohne wesentliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen und bei der wohnungsnahen Versorgung auszulösen. Dabei entspricht das projektierte Einkaufszentrum hinsichtlich Größe und Sortimente weitgehend den mittelzentralen Versorgungsfunktionen der Stadt Bornheim.
- Es wird eine städtebauliche Aufwertung im Bereich des Rathausumfeldes eintreten, die der Ergänzung mit überwiegend großflächigem Einzelhandel innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches am Standort Bonner Straße dienen wird. Der Hauptgeschäftsbereich Königstraße kann aufgrund mangelnder Entwicklungsflächen in einem überschaubaren Planungshorizont nicht alleine die Versorgung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangeboten sicherstellen, so dass eine Funktionsteilung zwischen kleinteiligem Einzelhandel entlang der Königstraße und einer Fachmarktkonzentration am Rathausstandort sinnvoll erscheint.
- Das projektierte Einkaufszentrum liefert aus absatzwirtschaftlicher Sicht einen positiven Beitrag zur Stärkung der Versorgungsfunktionen des Mittelzentrums Bornheim.

Köln, im Februar 2013

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.

- - -