

BBE Handelsberatung GmbH · Goltsteinstraße 87 a · 50968 Köln

Stadt Bornheim
Fachbereich Stadtplanung und
Grundstücksneuordnung
Herrn Andreas Erll
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Datum
22.02.2013

Ihr Ansprechpartner
Rainer Schmidt-Illguth
Corinna Küpper

E-Mail
schmidt-illguth@bbe.de
kuepper@bbe.de

Telefon
+49 221 789 41 160

Sekretariat
Helma Dupré

E-Mail
dupre@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87 a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 78941-160
Fax +49 221 78941-169
E-Mail info@bbe.de
Web www.bbe.de

Hauptsitz
Briener Straße 45
80333 München

Geschäftsführer
Dipl. oec. Alois Müller
BW Joachim Stumpf
Registergericht München
HRB 3136
USt-IdNr. DE129298916

Stadtparkasse München
BLZ 701 500 00
Konto 909 118 002
IBAN
DE55 7015 0000 0909 1180 02
BIC SSKMDEMM

München
Hamburg
Köln
Leipzig
Erfurt

Genehmigungsverfahren Einkaufszentrum Bornheim Hier – Bewertung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufs- zentrums am Standort Bornheim-Roisdorf. Bonner Straße

Sehr geehrter Herr Erll,

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplans Ro 17 wurde vom Gewerbeverein Bornheim im Januar 2013 eine Gutachterliche Bewertung des Büros Junker + Kruse zur Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse vorgelegt. Hierzu wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Verkaufsflächen, Flächenproduktivitäten und Umsätze des Vorhabens

Aufgabe der vorgelegten Auswirkungsanalyse war es, für das Planvorhaben mit den im Bebauungsplan festzulegenden Verkaufsflächenobergrenzen nach Kernsortimenten die unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation maximal möglichen Auswirkungen (Worst-Case) zu quantifizieren und zu bewerten. Dabei ist zur Abbildung des sortimentsbezogenen Worst-Case eine Ausschöpfung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenkontingente zu unterstellen, auch wenn diese in Summe die zulässige Gesamtverkaufsfläche von 13.500 m² überschreiten.

Grundlage der Prüfung stellen die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen dar, die für Einzelhandelsbetriebe mit verschiedenen Kernsortimenten Verkaufsflächenobergrenzen vorsehen. Demgemäß ist die vorgelegte Betrachtung als sachgerecht und durchaus üblich zu bewerten. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass Randsortimente vor allem bei den geplanten Lebensmittel- bzw. Drogeriemärkten zu berücksichtigen sind und diese überwiegend in Wettbewerb zu gleichen Betriebstypen treten werden. In der Gegenüberstellung von Planumsatz und Kaufkraft (Abschöpfungsquoten) wird aus methodischen Gründen eine gesonderte Betrachtung der Randsortimente vorgenommen. Die Randsortimente werden in einer marktüblichen Größenordnung berücksichtigt (Lebensmittelmärkte ca. 22 %, Drogeriemarkt ca. 33 % des Gesamtumsatzes).

Die prognostizierten Umsätze sind als Maximalwerte für das geplante Vorhaben in der gegebenen Marktsituation angesetzt worden. Hierbei ist es nicht sachgerecht auf theoretisch mögliche Flächenleistungen zurückzugreifen, die aufgrund der gegebenen Nachfragesituation nicht erreichbar sind. Vielmehr entsprechen die angesetzten Flächenproduktivitäten und Planumsätze den für das Planvorhaben (Größe/ Sortimente) unter Berücksichtigung der regionalen Angebots- und Nachfragesituation maximal erreichbaren Werten. Im Einzelnen sind dabei folgende Aspekte von Bedeutung:

- Im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel wird eng an der vorgelegten Planung 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 (vgl. hierzu Fortschreibung der Auswirkungsanalyse). 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.
- Auch für Drogeriewaren ist eine Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation zur Bewertung des projektbezogenen Worst-Case angebracht. Der geplante Drogeriemarkt wird als Entlastungsfiliale für den dm-Markt „Am Hellenkreuz“ fungieren. Er trifft auf eine hohe Wettbewerbsintensität (u. a. Drogeriemärkte in Hersel, Merten, Dransdorf, Tannenbusch), die die Umsatzerwartung tendenziell einschränkt. 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 den geplanten Elektrofachmarkt wird aufgrund der zu erwartenden hohen Marktbedeutung auch eine hohe Leistungsfähigkeit für einen großen Markt mit über 3.000 m² Verkaufsfläche unterstellt. Eine Flächenproduktivität von über 7.000 € je m² - wie sie MediaMarkt/ Saturn **weltweit** erzielt (vgl. EHI unter handelsdaten.de) – ist aufgrund der geplanten Verkaufsflächendimensionierung und der vorhandenen Kaufkraft im Untersuchungsraum nicht zu erwarten. Zudem ist auch zu berücksichtigen, dass sich der Trend stark rückläufiger Flächenproduktivitäten bei den großen Elektrofachmärkten im Zusammenhang mit dem Bedeutungsgewinn des Onlinehandels weiter verstärken wird.

Im Fazit entspricht das Gutachten im Aufbau den vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen, eine Einschränkung der Nachvollziehbarkeit ist ebenso wenig erkennbar wie die Richtigkeit des Vorwurfs, die kernsortimentsorientierte Betrachtung sei nicht sachgerecht.

¹ 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.

Die angeführte Kritik an den zugrunde gelegten Flächenproduktivitäten für das Planvorhaben nimmt weder Bezug auf die örtlichen Gegebenheiten der Angebots- und Nachfragesituation, noch wird das Planvorhaben in Größe und Standort gewürdigt. Für eine Worst-Case-Betrachtung ist jedoch der am Standort und unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der marktwirtschaftlichen Gegebenheiten maximal mögliche Umsatz zugrunde zu legen und nicht ein theoretischer Maximalumsatz.

2. Angebots- und Nachfrageanalyse

Zur besseren Vergleichbarkeit haben wir im Rahmen der Fortschreibung der Auswirkungenanalyse die Kaufkraftzahlen auf die Datenbasis des Einzelhandelskonzepts 2011 umgestellt.² Die landesplanerische Vermutungsregel, dass die Umsatzleistung des Planvorhabens sortimentsbezogen unter der Kaufkraft im Stadtgebiet verbleiben soll, kann eingehalten werden.

Zur Erhöhung der Transparenz wurde im Rahmen der Fortschreibung ebenfalls eine Charakterisierung der erhobenen, wichtigen Einkaufsstandorte in der Region außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ergänzt.

Die Bestandserhebung erfolgte sortimentspezifisch. Für die Ermittlung der Umverteilungseffekte wurden bei den Lebensmittel- und Drogeriemärkten die Randsortimente der Wettbewerbsbetriebe berücksichtigt.

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. Im Bereich der geplanten nahversorgungsrelevanten Angebote (vor allem Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) wird zudem eine Betrachtung der nahversorgungsbezogenen Versorgungsstrukturen in Alfter und im Bonner Norden vorgenommen.

Für den Ausbau des Nahversorgungszentrums Merten besteht Baurecht. Zwischenzeitlich wurde mit der Baumaßnahme begonnen, so dass zu unterstellen ist, dass sich die ergänzenden Betriebe des Nahversorgungszentrums Merten bei Markteintritt des Planvorhabens bereits als Wettbewerber etabliert haben, d. h. für das zu untersuchende Einkaufszentrum werden die Wettbewerbsumsätze und Kaufkraftströme nach Ergänzung der Nahversorgung in Merten berücksichtigt. Der Vorwurf, es würde durch die Berücksichtigung der zu erwartenden Wettbewerbsentwicklung das Bestandsvolumen fiktiv erhöht, ist deshalb nicht sachgerecht. Um eine realistische Prognose zu ermöglichen, sind die zu erwartenden Wettbewerbseffekte des Nahversorgungszentrums Merten auf den Bestand bereits in die Umverteilungsrechnung einzustellen.

² Den BBE/CIMA/MB-Research-Kaufkraftdaten liegt eine veränderte Sortimentsgliederung zugrunde, so dass keine direkte Vergleichbarkeit mit den im Rahmen des Einzelhandelskonzepts verwendeten Kaufkraftdaten herzustellen ist.

Die nach Vorlage der Auswirkungsanalyse entstandene Insolvenz der Firma Schlecker wurde in der Fortschreibung entsprechend berücksichtigt. In der Stadt Bornheim hat es vor der Insolvenz noch zwei kleinere Schlecker-Märkte in Bornheim-Zentrum und in Hersel mit einer eingeschränkten Versorgungsbedeutung gegeben.

Zur Bewertung der Flächenproduktivität des Bestandes wurden in der Fortschreibung detaillierte Ergänzungen vorgenommen, die im Wesentlichen auf die örtlichen Strukturen abstellen. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

Für den Vergleich der prognostizierten Umsätze bzw. Flächenleistungen mit den Umsätzen in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraumes ist grundsätzlich zu beachten, dass mit dem 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 insbesondere das Ladenhandwerk und die Spezialanbieter deutlich höhere Leistungskennziffern.
- 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.
- 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. €).³ Auch für den Sortimentsbereich Optik wurde ein betriebsbezogener Planumsatz berücksichtigt, der über dem durchschnittlichen Betriebsumsatz in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen liegt.⁴
- Bei Büchern, Zeitschriften bestehen vor allem in den zentralen Versorgungsbereichen hohe Umsatzwerte, in denen leistungsfähige Buchhandlungen ansässig sind (u. a. Bonn-Innenstadt). Ansonsten ist das Angebot

³ 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.

⁴ In den zentralen Versorgungsbereichen beläuft sich der betriebsbezogene Durchschnittsumsatz der 59 erhobenen Optiker auf ca. 0,3 Mio. €.

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 derjenigen der in den zentralen Versorgungsbereichen ansässigen Betrieben entspricht.

Der Vorwurf der Annahme einer zu hohen Umsatztätigkeit im Bestand und zu geringer Planumsätze ist bei den spezifischen strukturellen Gegebenheiten im Wettbewerbsumfeld somit nicht haltbar.

3. Einzugsgebiet und Umsatzherkunft

Die Zonierung wurde in Rahmen der Fortschreibung der Auswirkungsanalyse ausdifferenziert. Gleichwohl wird das geplante Einkaufszentrum die im Rahmen eines Hauptzentrums auch planerisch verfolgte Versorgung der Bevölkerung der gesamten Stadt Bornheim übernehmen. Dies bezieht sich vor allem auf die zentrenrelevanten Angebote, für die heute ein hoher Kaufkraftabfluss aus Bornheim besteht, weil kein angemessenes Angebot vorhanden ist.⁵

⁵

Das Interesse der Bornheimer Bürger auch in den relativ weit entfernten Vorgebirgsortschaften (u. a. Walberberg, Merten, Rösberg) zeigt auch die überdurchschnittliche Beteiligung von Kunden an der Unterschriftenaktion in Walberberg (ca.

Für Alfter und Bonn-Nord (Zone 2) werden insgesamt geringere Abschöpfungsquoten unterstellt als im restlichen Bornheimer Stadtgebiet (Zone 1b), da für die Bevölkerung wichtige andere Einkaufsorte (u. a. Oedekoven, verschiedene Einkaufsstandorte in Bonn selbst) in räumlicher Nähe bestehen. Die angesetzten Abschöpfungsquoten berücksichtigen damit neben Raumbeziehungen auch Wettbewerbsstrukturen, so dass die Kritik unbegründet ist.

Gleiches gilt auch für den vermeintlichen Widerspruch zwischen den Abschöpfungsquoten bei Elektrowaren und der prognostizierten Umverteilung. Hierbei ist in erster Linie zu berücksichtigen, dass selbst nach Realisierung des geplanten Elektrofachmarktes in der Bonner Innenstadt im Untersuchungsraum ein geringes Angebot besteht, so dass große Abflüsse bei Elektrowaren in weiter entfernte Angebotsstandorte (z. B. Köln, Sankt Augustin) ausgelöst werden, die durch das Planvorhaben reduziert werden.

4. Auswirkungen des Vorhabens

Es wurde sowohl für die Bestandsumsätze als auch für die Wettbewerbsanalyse eine sortimentsbezogene Betrachtung gewählt. Die Ergebnisdarstellung wurde in ihrer Gliederung an die planungsrechtlichen Festsetzungen angepasst, d. h. die zu erwartenden Auswirkungen der marktüblichen Randsortimente der Lebensmittel- und Drogeriemärkte wurden dem Betrieb mit dem jeweiligen Kernsortiment zugeordnet.

Da im Rahmen des projektierten Einkaufszentrums die Neuaufstellung von drei bereits am Standort ansässigen Betrieben geplant ist, müssen die Bestandsumsätze in der Auswirkungsbetrachtung berücksichtigt werden. Von „Abschlägen für Bestandsumsätze“ zu sprechen ist somit nicht gerechtfertigt und suggeriert eine (nicht gerechtfertigte) Nicht-Berücksichtigung von Planumsätzen. Die Bestandsumsätze werden transparent in der Darstellung der Auswirkungen ausgewiesen. Für alle Nutzer, die heute bereits am Standort ansässig sind, werden für den Realisierungsfall höhere Planumsätze angesetzt, so dass ein zu erwartender Attraktivitätszuwachs berücksichtigt wurde.

Auch bei der Umverteilung außerhalb des Einzugsgebietes und gegenüber dem Versandhandel handelt es sich nicht um „Abschläge“. Vielmehr resultieren diese aus der konkreten räumlichen Lage zwischen Köln und Bonn, die auch in einer Plausibilitätsprüfung Beachtung finden sollte. Im Einzelnen belaufen sich diese Umverteilungen nach der Fortschreibung der Untersuchung

- auf ca. 0,4 Mio. € Umsatz bei Büchern, der bei Ergänzung des stationären Handels überwiegend dem Internethandel verloren gehen dürfte,
- auf ca. 0,1 Mio. € bei Optik, der aufgrund der hohen Spezialisierung gegenüber der Stadt Köln umverteilt wird,

ca. 38 %, während am Standort Bornheim nur 43 % der Unterschriften gesammelt wurden).

- auf ca. 2,2 Mio. € bei Bekleidung, der infolge einer Ergänzung des örtlichen Angebotes aus einer räumlichen Umorientierung der Verbraucher resultiert,
- auf ca. 1,0 Mio. € bei Sport, der aktuell ebenfalls überwiegend im Oberzentrum Köln gebunden wird,
- auf ca. 0,8 Mio. € beim Einrichtungsbedarf, der sich auf eine Vielzahl von Angeboten in der Region beziehen wird, da die Verbraucher bei einem langfristigen Sortiment bereit sind, relativ große Entfernungen zum Einkauf zurückzulegen.

Damit wird deutlich, dass die Ergänzung des Einzelhandelsangebotes in Bornheim zu einer begrenzten Kaufkraftrückholung beitragen kann, die aufgrund der räumlichen Lage und Pendlerverflechtungen heute – mangels attraktiver Angebote – vorwiegend nach Köln abfließt. Einzig für das Elektrosortiment (ca. 6,3 Mio. € Umsatz) liegen die prognostizierten Umverteilungswerte für Standorte außerhalb des Untersuchungsgebietes auf relativ geringem Niveau. Für Elektrowaren ist die geringe Versorgungsausstattung mit großen Elektrofachmärkten anzusetzen, die aufgrund ihrer hohen Werbepresenz Verbraucher aus einem räumlich erweiterten Einzugsgebiet anziehen. Demgemäß kann für dieses Angebotssegment davon ausgegangen werden, dass aktuell vor allem nach Köln und Sankt Augustin hohe Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet bestehen, die durch den geplanten Elektrofachmarkt zukünftig gebunden werden können.

Unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation ist der Vorwurf, durch hohe Umverteilungen für Betriebe außerhalb des Untersuchungsgebietes, die Auswirkungen im direkten Umfeld geringgerechnet zu haben, somit nicht haltbar.

Gleiches gilt auch für die Auswirkungen auf Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, die sich vor allem auf das Sortiment Elektrowaren beziehen. Die wichtigen Wettbewerber in Bornheim (Lamprichs, Nelles) und in Bonn (u. a. Bielinsky, ProMarkt) sind außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ansässig, so dass für diese Betriebe/ Standorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen die höchsten Umverteilungen prognostiziert werden.

Für die Prognose der Auswirkungen bei Drogeriewaren innerhalb von Bornheim ist ebenfalls ein Blick auf die aktuellen Versorgungsstrukturen notwendig, um die zu erwartenden Umverteilungseffekte einschätzen zu können. Die strukturprägenden Drogeriemärkte dm „Am Hellenkreuz“ und Rossmann in Hersel befinden sich an dezentralen Standorten. Einzig in Merten ist die Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Nahversorgungszentrum zu berücksichtigen. Die beiden kleineren Schlecker-Filialen in Bornheim-Zentrum und in Hersel sind zwischenzeitlich geschlossen. Aufgrund der räumlichen und der wettbewerbsbezogenen Beziehungen sind somit absolut und relativ die höchsten Umverteilungseffekte für die Standorte außerhalb Bornheimer zentraler Versorgungsbereiche zu prognostizieren.

Für die Kaufkraftstrom-Modellrechnung werden Annahmen zum Maß der Betroffenheit getroffen, die die Entfernung und die Angebotsüberschneidung des Wettbewerbers/ Standortes berücksichtigen. Dabei besteht jedoch grundsätzlich kein Wirkungszusammenhang, dass „die relative Betroffenheit tendenziell bei einem (umsatz-)schwächeren Standort höher ausfallen muss“. Dies lässt sich am Beispiel der Auswirkungen auf den Bekleidungs Einzelhandel verdeutlichen: In Bornheim

besteht nur ein sehr eingeschränktes Bekleidungsangebot, das nur eine geringe Kaufkraftbindung erzielen kann. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation liegt bei ca. 36 %. Die Kaufkraft fließt vor allem nach Bonn, Köln und Brühl ab. Durch das geplante Einkaufszentrum ist im Sinne des Worst-Case-Ansatzes zu unterstellen, dass attraktive Fachmarktanbieter realisiert werden, die das fachgeschäftsbezogene Angebot der Königstraße ergänzen. Demgemäß sind die absoluten und die relativen Auswirkungen auf den umsatzschwachen Standort Bornheim geringer als die der attraktiven Einkaufsstandorte in der Region, die aktuell die relevante Kaufkraft überwiegend binden.

Bei Drogeriewaren in der Gemeinde Alfter beschränken sich die Wettbewerbswirkungen vor allem auf die Drogeriewaren-Abteilung des Toom SB-Warenhauses im Gewerbegebiet Oedekoven. Der zentrale Versorgungsbereich Alfter-Ort verfügt nach Schließung des ursprünglich am Herrenwingert ansässigen Schlecker Marktes 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 Auswirkung auf die (Nah-)Versorgungsstrukturen der Gemeinde Alfter ausgeschlossen werden.

Für die geplante Aldi-Ansiedlung ist aufgrund der engen Filialdichte in der Region von einer Entlastungsfunktion auszugehen. Gleichwohl wird deutlich, dass die Kombination von Super- und Discountmarkt am Standort Umverteilungen auch auf andere Betriebe als nur des eigenen Filialnetzes auslösen wird. Diese werden im Rahmen der Fortschreibung der Auswirkungsanalyse im Einzelnen dokumentiert und bewertet.

Die Ergebnisdarstellung wurde im Rahmen der Fortschreibung der Auswirkungsanalyse ergänzt. Zur Erhalt der Lesbarkeit werden aber weiterhin marginale Umverteilungseffekte zusammengefasst (z. B. Bonner B- und C-Zentren). Im Rahmen der Kommentierung werden bedeutsame Wettbewerbswirkungen dargestellt und städtebaulich bewertet.

Im Fazit werden im Rahmen der „Plausibilitätsprüfung“ relativ abstrakte Wirkungszusammenhänge zur Prüfung herangezogen, ohne dass das Büro Junker und Kruse die spezifischen Wettbewerbsstrukturen im räumlichen Umfeld beachtet. Die darauf aufbauende Vermutung, dass die Auswirkungen für das nähere Umfeld höher ausfallen werden, als im Rahmen der Auswirkungsanalyse prognostiziert, ist vor diesem Hintergrund nicht zu begründen.

5. Städtebauliche Bewertung der Auswirkungen

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen zu befürchten sind, bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt.

Für das Lebensmittelangebot der Stadt Bornheim spielt der Planstandort mit dem ansässigen Toom-Markt bereits heute eine große Rolle. Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist somit zu berücksichtigen, dass es sich um die Neuaufstellung eines eingeführten Nahversorgungsstandortes handelt. Die Ansiedlung eines Aldi-Marktes wird zu einer Attraktivitätssteigerung führen, die aber unter städtebaulichen Aspekten zu einer Stärkung der städtebaulich integrierten Versorgungsstrukturen (Zentraler Versorgungsbereich) führt. Städtebaulich negative Auswirkungen wären dann zu unterstellen, wenn der Edeka-Markt an der Königstraße schließen würde. Dies ist aber angesichts der bestehenden Wettbewerbsverhältnisse mit Aldi „Am Hellenkreuz“ und Toom am Standort Schumacher Straße nicht zu erwarten.

Für das Drogerieangebot beziehen sich die dargestellten Wettbewerbswirkungen innerhalb der Stadt Bornheim überwiegend auf Betriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Für Bornheim-Zentrum und Hersel ist zwischenzeitlich kein Drogeriemarktangebot mehr zu verzeichnen, so dass die Ansiedlung eines solchen Betriebes die Nahversorgungsfunktionen für den Siedlungsbereich Bornheim-Roisdorf deutlich verbessern würde, ohne dass negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Auch für die Auswirkungen im Bereich Elektrowaren/ Foto können für die Bornheimer zentralen Versorgungsbereiche negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden, die von größeren Umverteilungseffekten betroffenen Betriebe befinden sich an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Bei den Effekten auf Brühl und Rheinbach handelt es sich in erster Linie um eine Umorientierung bisher aus Bornheim abfließender Kaufkraft, da in der Stadt Bornheim und in der Region heute ein sehr geringes Angebot vorhanden ist.

In den Angebotssegmenten Bekleidung und Schuhe wird das Einkaufszentrum mit größeren Fachmärkten das betriebstypenspezifische Angebot der Königstraße ergänzen. Aufgrund der Unterschiede in puncto Sortimentsbreite, -tiefe, Zielgruppenansprache, Preisniveau sind für die geplanten Textilfachmärkte nur eingeschränkte Angebotsüberschneidungen insbesondere mit den kleinteiligen Bekleidungsangeboten in der Königstraße aufzuzeigen.

Der Standort soll nach den planerischen Überlegungen der Stadt Bornheim als Ergänzungsstandort für den überwiegend großflächigen Einzelhandel innerhalb des Hauptzentrums Bornheim-Roisdorf fungieren. Das projektierte Einkaufszentrum folgt diesem grundlegenden Planungsziel.

Im Fazit sind aus den ermittelten Umverteilungseffekten keine städtebaulichen Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung abzuleiten.

6. Kompatibilität mit dem Entwurf des LEP NRW (Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel)

Die vorgelegte Wirkungsanalyse stellt eine differenzierte Betrachtung aller relevanten Aspekte der Angebots- und Nachfragesituation dar, auf der aufbauend eine Prognose zu den absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen vorgenommen wird. Die Kritik an der Anlage und Methodik der Untersuchung wird somit unter Hinweis auf die vorherigen Ausführungen zurückgewiesen.

Der Planstandort ist dem durch Stadtratsbeschluss legitimierten Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf zugeordnet. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist mit der Bezirksregierung abgestimmt und in die Darstellung des Flächennutzungsplanes aufgenommen worden. Zu weiteren Aspekten wird auf unsere separate Stellungnahme zum Zentrenkonzept verwiesen.

7. Ermittlung des Kundenaufkommens

Die Quellen zu den angesetzten durchschnittlichen Einkaufsbeträgen je Kunde sind im Rahmen der Auswirkungsanalyse dokumentiert. Es handelt sich um zahlende Kunden, eine Berücksichtigung von Schaukunden und Verbundeffekten zwischen den Nutzungen im Einkaufszentrum wurde nicht vorgenommen.

Mit freundlichen Grüßen

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper
Projektleitung



i. V. Rainer Schmidt-Illguth
Leitung Niederlassung