

BBE Handelsberatung GmbH · Goltsteinstraße 87 a · 50968 Köln

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

Datum  
11.11.2013

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  
Brienner Straße 45  
80333 München

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

Stadtsparkasse 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 Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Rahmen der Offenlage**

Sehr geehrter Herr Erll,

die im Rahmen der Offenlage im Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplans Ro 17 eingegangenen Anregungen und Bedenken verdeutlichen, dass Differenzen zwischen den Bebauungsplanfestsetzungen und dem im Rahmen der Fortschreibung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim-Roisdorf, Bonner Straße einbezogenen Nutzungskonzept bestehen. Die Auswirkungsanalyse orientiert sich eng an dem geplanten Nutzungskonzept, das auf den politischen Beschlüssen zu Verkaufsflächenobergrenzen und Betriebsgrößenstrukturen beruht.

Die Festsetzungen wurden in Reaktion auf die eingegangenen Stellungnahmen der Offenlage modifiziert. Vor allem im Hinblick auf die Nutzungsmöglichkeiten durch kleinere Einzelhandelsbetriebe wurden die engen Grenzen konkretisiert. Demgemäß sind ein Supermarkt (max. 3.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), ein Discountmarkt (max. 900 m<sup>2</sup>), ein Drogeriemarkt (max. 900 m<sup>2</sup>), ein Schuhfachmarkt (max. 1.000 m<sup>2</sup>), ein Elektrofachmarkt (max. 3.200 m<sup>2</sup>), ein Optiker (max. 100 m<sup>2</sup>), ein Buch-/ Zeitschriftenhandel (max. 200 m<sup>2</sup>) und eine Apotheke (max. 150 m<sup>2</sup>) zulässig.

Für die Betriebe mit Kernsortiment Bekleidung dürfen innerhalb der maximalen Gesamtverkaufsfläche von 3.400 m<sup>2</sup> maximal 3 Betriebe mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angesiedelt werden. Das Verkaufsflächenkontingent von maximal 1.000 m<sup>2</sup> für Betriebe mit dem Kernsortiment Sport- und Campingartikel darf auf maximal zwei Betriebe verteilt werden. Im Bereich des Einrichtungsbedarfs u. ä. sind ebenfalls maximal zwei Betriebe, davon höchstens ein Betrieb mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche in diesem Angebotssegment ist auf 1.000 m<sup>2</sup> beschränkt. Darüber hinaus sind innerhalb der Ge-

samtverkaufsfläche des Einkaufszentrums von maximal 13.500 m<sup>2</sup> höchstens vier kleinflächige Betriebe (jeweils max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit sonstigen Sortimenten und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 400 m<sup>2</sup> zulässig.

Damit sind insgesamt im Einkaufszentrum höchstens 12 Betriebe mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, die insgesamt maximal 2.850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche belegen dürfen. Damit liegt der Anteil kleinerer Einzelhandelsbetriebe (mit jeweils max. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) im Höchstfall bei ca. 21 % der Gesamtverkaufsfläche.

Vor dem Hintergrund der geänderten Festsetzungen zu den Betriebsgrößenstrukturen sollen nachfolgend die Ausgangsdaten der Auswirkungsanalyse zu den unterstellten Umsätzen nach Sortimenten daraufhin überprüft werden, ob sie eine Worst Case-Bewertung für die festgesetzten Nutzungen darstellen:

- Im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel werden eng an der vorgelegten Planung die Neuaufstellung des ansässigen Toom-/ Rewe-Marktes (Umsatz ca. 14,2 Mio. € entspricht einer Flächenleistung von ca. 3.900 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, inkl. Bäckerei in der Vorkassenzone) und die Ansiedlung einer Aldi-Filiale (Umsatz ca. 7 Mio. €, entspricht einer Flächenleistung von ca. 7.800 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zugrunde gelegt. Der Hahn-Report 2012 gibt für große Supermärkte der Betreiber Rewe und Edeka durchschnittliche Flächenleistungen zwischen ca. 3.560 – 3.930 € je m<sup>2</sup> an. Auch für den Fall, dass der projektierte Supermarkt von einem anderen Betreiber (z.B. Edeka) belegt würde, sind die prognostizierten Umsätze somit als Maximalansatz zu werten.

Für den geplanten Aldi-Markt wird ein filialüblicher Planumsatz (vgl. hierzu auch Hahn-Report 2012<sup>1</sup>) zugrunde gelegt, der angesichts der hohen Filialdichte im Umfeld (u. a. Aldi in Bornheim-Am Hellenkreuz und -Hersel, -Merten, Bonn-Dransdorf, -Tannenbusch, Alfter, Lidl in Bornheim-Kardorf, -Hersel, Bonn-Dransdorf, Netto in Bornheim-Königstraße, Penny in Bornheim-Roisdorf) ebenfalls als Maximalwert zu bewerten ist. Da der Betreiber Aldi-Süd die mit Abstand höchsten Flächenleistungen aller Discounter erzielt, entspricht der prognostizierte Umsatz dem Worst-Case-Fall.

- Für den Drogeriemarkt wird die Belegung durch einen dm Drogeriemarkt unterstellt, der im Vergleich der Drogeriemarktanbieter die höchste Leistungsfähigkeit aufweist (vgl. hierzu auch Hahn-Report 2012). Für die Drogeriemärkte ist ein relativ standardisiertes Sortiment prägend, das nur in geringem Maße mit steigender Betriebsgröße erweitert wird (z. B. umfasst das Kinderbekleidungs Sortiment einer größeren dm-Filiale auch die größeren Größen, während bei den kleineren Filialen sich das Sortiment auf Babybekleidung beschränkt). Da in den Kernsortimenten jedoch das gleiche Angebot - unabhängig von der Betriebsgröße - angeboten wird, kann keine lineare Steigerung des Umsatzes mit der Verkaufsfläche unterstellt werden. Demgemäß wurde für die projektierte große Drogeriemarkt-Filiale ein etwa 30 % über dem Durchschnittsumsatz einer dm-Filiale (ca. 3,5 Mio. €) liegender Planumsatz (ca. 4,5 Mio. €) angesetzt. Unter Berücksichtigung

<sup>1</sup> Die durchschnittliche Flächenproduktivität von über 9.000 € je m<sup>2</sup> 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.

auch der Angebotsdichte (u. a. Drogeriemärkte in Hersel, Merten, Dransdorf, Tannenbusch) ist dies als Worst Case-Ansatz zu bewerten.

- Der Einzelhandel mit Kernsortiment Bekleidung bezieht sich nach den modifizierten Festsetzungen mit mindestens 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf Betriebe mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Auf maximal 3 kleinere Betriebe entfallen insgesamt max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die vorgenommene Umsatzprognose (insgesamt ca. 10,2 Mio. € Umsatz) unterstellt im Maximum für die kleineren Betriebe eine auch für Fachgeschäfte als überdurchschnittlich einzustufende Flächenleistung von bis zu ca. 4.000 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Für die größeren Betriebe wird mit ca. 2.500 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ebenfalls eine Flächenleistung unterstellt, die für die Betriebsform des Bekleidungs-Fachmarktes als überdurchschnittlich einzustufen ist.

Auf Basis der Veröffentlichung der Textilwirtschaft zu den Umsätzen und Verkaufsstätten der führenden deutschen Textilhändler (2012) lassen sich die Zahlen bestätigen (z. B. Kik ca. 1.000 € je m<sup>2</sup> VK, Takko ca. 1.000 – 1.500 € je m<sup>2</sup> VK, Carles Vögele ca. 1.250 € je m<sup>2</sup> VK, Adler und C & A jeweils ca. 2.000 – 2.500 € je m<sup>2</sup> VK, Tom Tailor ca. 2.500 – 3.000 € je m<sup>2</sup>, Gerry Weber ca. 3.000 – 3.500 € je m<sup>2</sup> VK); Quellen: Veröffentlichungen der Unternehmen; Veröffentlichungen der Fachpresse, u.a. Textilwirtschaft; Ergebnisse der BBE-Marktforschung).

- Im Bereich Schuhe wird ein Fachmarkt mit max. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgesetzt. Damit handelt es sich um die Neuaufstellung und ggf. Erweiterung des ansässigen Betriebes (Siemes). Für den Fachmarkt wird ein maximaler Umsatz von ca. 2,7 Mio. € zugrunde gelegt, wobei für den bestehende Betrieb (ca. 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ein Umsatz von ca. 1,8 Mio. € angerechnet wurde. Damit wird im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung eine deutliche Attraktivitäts- und Umsatzsteigerung unterstellt.

Würde der projektierte Schuh-Fachmarkt nicht vom bisher schon am Standort vorhandenen Betreiber Siemes, sondern von einem Wettbewerber realisiert, läge die zu erwartende Umsatzleistung in einer vergleichbaren Größenordnung, da die Bebauungsplanfestsetzungen nur einen größeren Fachmarkt ermöglichen. Die Raumleistung größerer Schuhfachmärkte liegt je nach Betreiber bei ca. 1.900 – 2.500 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.<sup>2</sup>

- Für den Sport- und Campingeinzelhandel wird eine Beschränkung auf maximal zwei Betriebe festgesetzt. Damit wären z. B. im Worst-Case ein kleinteiliger Betrieb (ca. 200 – 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und ein größerer Anbieter (ca. 600 – 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) möglich. Bei einer Zugrundelegung einer deutlich überdurchschnittlichen Flächenproduktivität von 3.500 – 4.000 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche würde sich ein Umsatzvolumen von ca. 0,8 – 1,4 Mio. € für den kleinen Betrieb ergeben. Die vorgenommene Umsatzprognose zeigt dann für den größeren Betrieb (Umsatz ca. 1,6 – 2,2 Mio. €) eine Flächenproduktivität von ca. 2.650 – 2.750 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf, so dass auch bei dem größeren Anbieter eine für einen Sportfachmarkt überdurchschnittliche Umsatzleistung unterstellt wurde.

<sup>2</sup>

Vgl. BBE-Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010, erarbeitet im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie. Für Raumordnungsverfahren in Bayern wird auf diese Strukturdaten zurückgegriffen, die eine Auswertung wesentlicher Brancheninformationen darstellen.

- Für den geplanten Elektrofachmarkt wird aufgrund der vergleichsweise großen Verkaufsfläche von 3.200 m<sup>2</sup> mit ca. 6.300 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine Flächenproduktivität unterstellt, die leicht unter dem Durchschnitt des internationalen Filialnetzes der MediaMarkt-Saturn-Gruppe liegt. Eine Flächenleistung von über 7.000 € je m<sup>2</sup> (internationaler Durchschnitt lt. EHI unter handelsdaten.de) ist angesichts der Größe des potenziellen Einzugsgebietes und der vorhandenen Kaufkraftbasis als maximal möglicher Umsatz für einen Elektrofachmarkt am Standort Bornheim zu bewerten. In die Prognose fließt auch ein, dass der Standort nicht die Ausstrahlungskraft eines regional ausstrahlenden Innenstadtstandortes (z. B. Bonn, Köln) oder verkehrsgünstigen Fachmarktstandortes (z. B. Huma-Park in St. Augustin, Köln-Marsdorf) erzielen kann. 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 Bereich Einrichtungsbedarf stellt die Beschränkung auf maximal zwei Betriebe, davon nur ein Betrieb mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, eine Konkretisierung der Festsetzungen dar, die mit der Umsatzschätzung von 2,5 Mio. € (Flächenleistung ca. 2.500 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) abgedeckt ist. Im Facheinzelhandel mit Glas, Porzellan, Keramik liegt die durchschnittliche Flächenleistung bei 1.600 – 2.600 € je m<sup>2</sup>, beim Einzelhandel mit Bettwaren, Gardinen, Heimtextilien bei ca. 1.500 – 1.900 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,<sup>3</sup> so dass die vorgenommene Umsatzprognose auch die Ansiedlung leistungsfähiger Fachgeschäfte im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung abdeckt.
- Die Verkaufsfläche im Bereich Optik von max. 100 m<sup>2</sup> darf nur durch einen Anbieter belegt werden. Die prognostizierte Umsatzleistung für den Betrieb liegt mit ca. 0,5 Mio. € leicht über dem Durchschnittswert der deutschen Augenoptiker (ca. 0,4 Mio. €, vgl. EHI).
- Die modifizierten Festsetzungen konkretisieren die Nutzung im Bereich Bücher, Zeitschriften, Zeitungen auf einen Betrieb, so dass der unterstellte Umsatz von ca. 1,1 Mio. € (Flächenleistung ca. 5.500 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) angesichts der Vergleichszahlen auch in der Region als Maximalwert einzustufen ist.
- Für die Apotheke besteht Bestandsschutz. Die ansässige Apotheke soll in das projektierte Einkaufszentrum integriert werden. Das Grundstück befindet sich im Plangebiet, so dass es sich um eine Neuaufstellung des ansässigen Betriebes handelt. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wird unterstellt, dass die Apotheke aktuell ca. 1,9 Mio. € Umsatz erzielen kann. Im Zuge der Neuaufstellung ist eine Attraktivitätssteigerung zu unterstellen, so dass ein Zielumsatz von ca. 2,0 Mio. € angesetzt wurde.

Im Fazit ist festzuhalten, dass das mit der BBE-Auswirkungsanalyse aus Februar 2013 geprüfte Nutzungskonzept durch den nach der ersten Offenlage modifizierten Bebauungsplan nunmehr exakt abgebildet wird. Die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen entsprechen den im Gutachten unterstellten Maximalwerten. Auch wird mit den detaillierten Vorgaben zu den zulässigen Betriebsgrößen abgesichert, dass von der durch politische Beschlüsse vorgegebenen und im Gutachten entsprechend unterstellten Betriebsgrößenstruktur nicht abgewichen werden kann.

---

3

ebenda.

Somit bewertet das BBE-Gutachten die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens im Sinne einer Worst Case-Betrachtung. Denn der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen der nach dem Bebauungsplan zulässigen Einzelhandelsnutzungen liegen die unter der spezifischen Angebots- und Nachfragesituation im Einzugsgebiet maximal realisierbaren Planumsätze zugrunde.

Mit freundlichen Grüßen

**BBE Handelsberatung GmbH**



i. V. Corinna Küpper  
Projektleitung



i. V. Rainer Schmidt-Illguth  
Leitung Niederlassung