

Projektvorprüfung

Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf

für die
FN-Projekt GmbH, 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

© 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.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung	3
2	Standortseitige Aspekte	4
3	Projektplanung	8
4	Rahmenbedingungen - einzelhandelsrelevante Planungsvorgaben	9
4.1	Landesplanerische Ziele für den großflächigen Einzelhandel in Nordrhein-Westfalen.....	9
4.2	Einordnung in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim und Bewertung der Größenordnung	11
4.3	Fazit	12

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Untersuchungsstandort und zugeordneter Versorgungsbereich	5
Abbildung 2:	Siedlungsstrukturelle Einbindung des Planstandortes	6
Abbildung 3:	Lageplan	8

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Die FN-Projekt GmbH plant, den am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf ansässigen REWE Supermarkt neu aufzustellen. So soll das bestehende Gebäude, das deutliche bauliche Mängel aufweist, entfernt und stattdessen auf dem Grundstück ein Neubau errichtet werden.

Im Zuge der Neubaumaßnahme soll die Verkaufsfläche des Marktes von heute ca. 1.100 m² auf künftig ca. 1.800 m² inklusive Vorkassenzone (Backshop und Lotto/ Toto/ Blumen) erweitert werden. Gleichzeitig soll der auf dem Nachbargrundstück ansässige Getränkemarkt mit dem neuen Supermarkt baulich verbunden werden.

Die Errichtung des Neubaus macht die Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich. Deshalb ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu prüfen, ob im Falle einer Realisierung des Planvorhabens nachteilige Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in der Stadt Bornheim und in den Nachbarkommunen zu erwarten wären.

Darüber hinaus ist zu klären, ob das Vorhaben mit den Zielen der Landesplanung übereinstimmt. Denn der Supermarkt wird auf eine Verkaufsfläche von über 800 m² projektiert und ist deshalb als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzuordnen. Da sich der Vorhabenstandort außerhalb eines mit der Bezirksregierung Köln abgestimmten zentralen Versorgungsbereichs befindet, hat die Genehmigungsbehörde gemäß Ziffer 5.6 Einzelhandelserlass NRW zu prüfen, ob sich die Planung auf die Ziele der Raumordnung auswirken kann. Dabei bilden die Grundsätze und Ziele des seit 13. Juli 2013 wirksamen „Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan zum großflächigen Einzelhandel“ den Prüfmaßstab.

In der vorliegenden Untersuchung wird in einer **ersten Bearbeitungsstufe** ermittelt, ob das Vorhaben mit den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung und den sonstigen genehmigungsrelevanten Vorgaben übereinstimmt.

Die BBE Handelsberatung GmbH wurde mit der Erstellung dieser Vorprüfung beauftragt. Die Ergebnisse der Analyse werden im Folgenden dargelegt.

2 Standortseitige Aspekte

Die Stadt Bornheim ist die größte Stadt des linksrheinischen Rhein-Sieg-Kreises. Im Norden grenzt Bornheim an die Städte Brühl und Wesseling, im Westen an die Gemeinden Weilerswist und Swisttal und im Süden an die Bundesstadt Bonn sowie die Gemeinde Alfter. Die östliche Stadtgrenze bildet der Rhein. Der Stadt wird gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Bornheim setzt sich aus 14 Ortschaften zusammen und verfügt über ca. 47.470 Einwohner.¹ Die Stadt verfügt über einen Hauptsiedlungskörper, der aus den Ortschaften Bornheim, Roisdorf und Brenig (zusammen ca. 15.810 Einwohner) besteht. Die Ortschaften Hersel, Uedorf und Widdig (zusammen ca. 7.310 Einwohner) erstrecken sich entlang des Rheins. Sechtem (ca. 5.180 Einwohner) nimmt eine räumlich isolierte Lage ein, die übrigen Orte bilden ein Siedlungsband entlang des Vorgebirges (zusammen ca. 19.170 Einwohner).

Bornheim ist verkehrlich gut an das überregionale Straßennetz angebunden. So verfügt die Stadt über Autobahnanschlussstellen an die Bundesautobahn A 553 und A 555. Zudem wird Bornheim über die Landesstraßen L 182, 183, 190, 192 und 300 an die Nachbarkommunen angebunden.

Auch die ÖPNV-Anbindung ist als gut zu bewerten, da Bornheim DB-Haltepunkt von mehreren Regionalbahnlinien ist und mit den Bahnhöfen Sechtem und Roisdorf über zwei Bahnhaltepunkte verfügt. Darüber hinaus besteht mit den Stadtbahnlinien 16, 18 und 68 und einem ergänzenden Busnetz eine leistungsfähige lokale und regionale Einbindung.

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim aus dem Jahr 2011 weist für das Mittelzentrum ein Hauptzentrum (Bornheim-Roisdorf) und zwei Nahversorgungszentren (Merten und Hersel) aus. Darüber hinaus besteht eine differenzierte Struktur von nahversorgungsbezogenen Ergänzungsstandorten (u. a. Waldorf, Kardorf, Walberberg, Sechtem, Am Hellenkreuz und Roisdorf), die in der Flächengemeinde die wohnungsnah Versorgung sicherstellen. Demgemäß sieht das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim neben der Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche auch eine Stärkung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte vor. Diese Stärkung soll neben der Umstrukturierung und Anpassung der bestehenden Nahversorgungsstandorte an die aktuellen Marktanforderungen auch die Ansiedlung von neuen nahversorgungsrelevanten Betrieben im unmittelbaren Umfeld der bestehenden Nahversorgungsstandorte umfassen.²

¹ Stadt Bornheim, Stand 31.12.2013

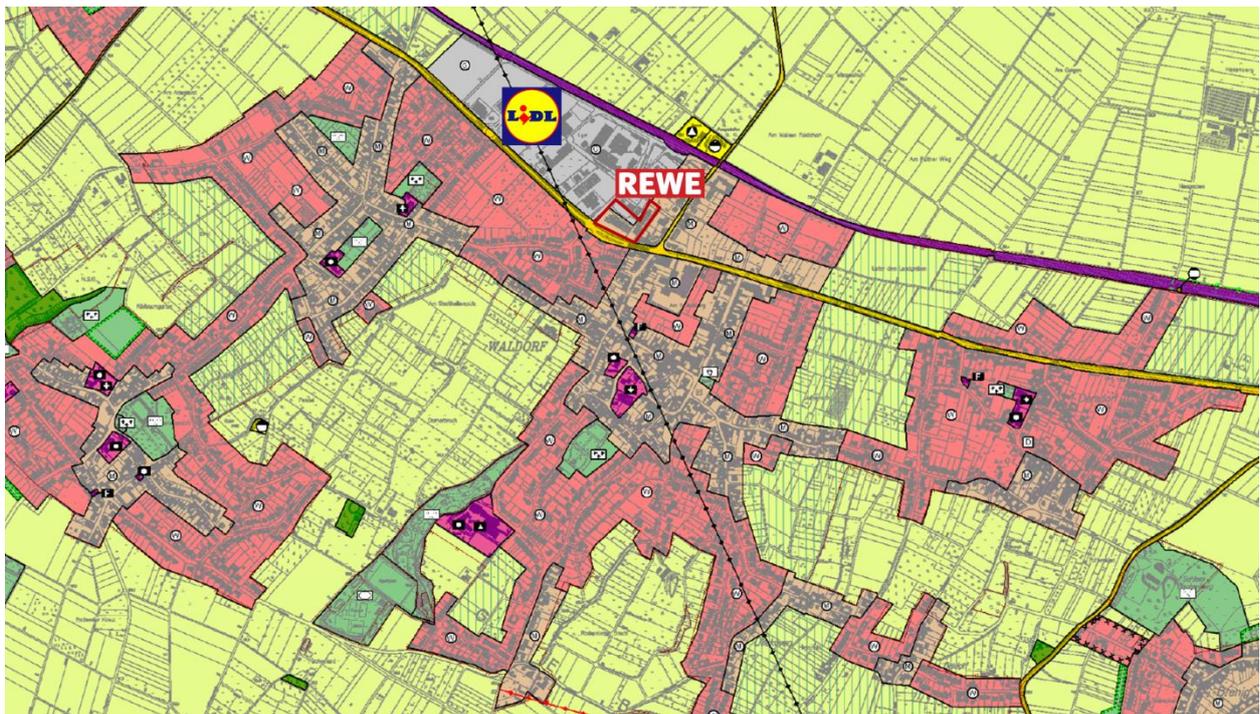
² Vgl. hier BBE-Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim, Fortschreibung 2011, das im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erstellt wurde.

Projektvorprüfung • Neuaufstellung Supermarkt • Bornheim-Waldorf

Die siedlungsstrukturelle Betrachtung lässt erkennen, dass der ansässige Rewe-Markt in Waldorf mit dem im Umfeld ansässigen Lidl-Markt in Kardorf die wohnungsnahe Versorgung der Ortschaften Waldorf, Dersdorf, Kardorf und Hemmerich herstellt. Dabei ist von Bedeutung, dass die Hauptverkehrserschließung der Vorgebirgsortschaften über die Landesstraße L 183 erfolgt und nur im Ortskern von Waldorf ein kleinteiliger ergänzender Einzelhandelsbesatz für die Nahversorgung (Bäckereien, Metzgereien) vorhanden ist.

Nach den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes liegt die Umsatz-Kaufkraft-Relation in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren auf der Ebene der Gesamtstadt insgesamt bei rd. 89 %. Der Siedlungsbereich Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf verfügt nur über eine nahversorgungsbezogene Zentralität von ca. 76 %. Damit wird deutlich, dass per Saldo rund ein Viertel der örtlichen Kaufkraft nicht im Wohnumfeld gebunden wird und vor allem nach Bornheim (Hauptzentrum) und Merten (Nahversorgungszentrum) abfließt.

Abbildung 1: Untersuchungsstandort und zugeordneter Versorgungsbereich



Quelle: Stadt Bornheim, Flächennutzungsplan 2011

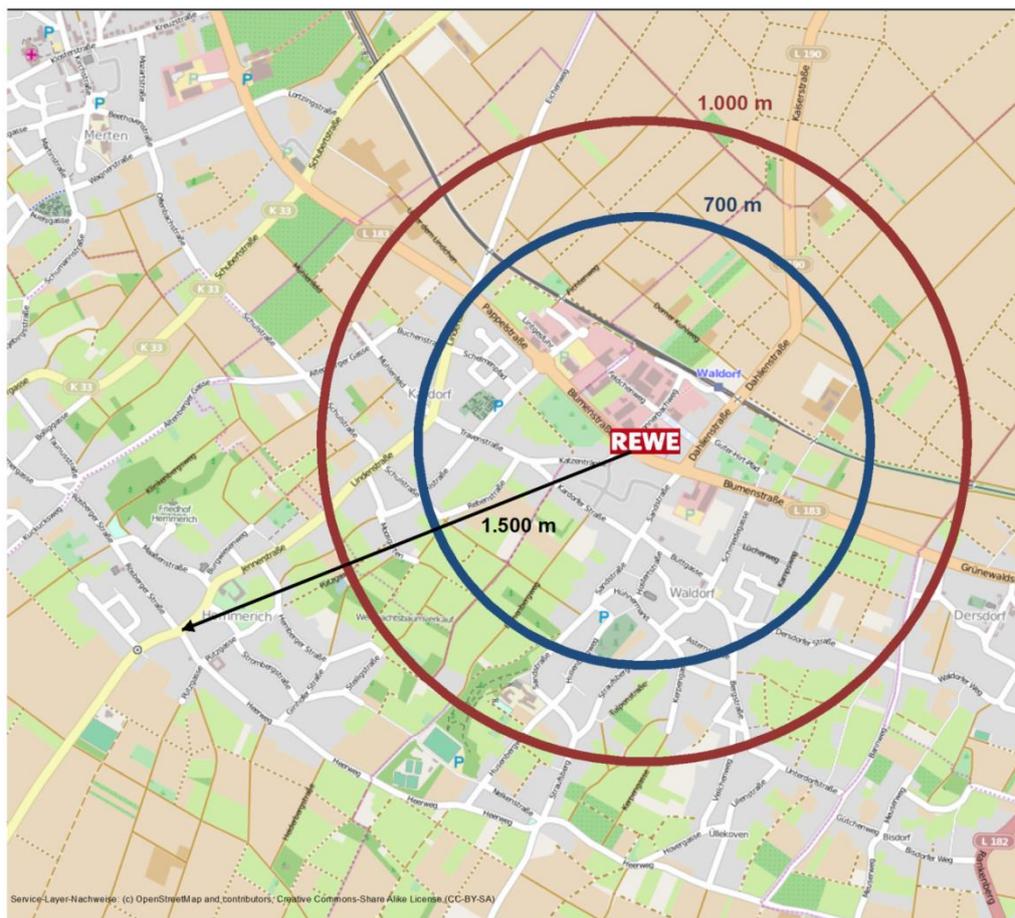
Der Untersuchungsstandort ist im Flächennutzungsplan (überwiegend) als gemischte Baufläche dargestellt. Nördlich grenzen gewerbliche Bauflächen an (u. a. Autohaus, Gastronomie, Handwerksbetriebe, Bauhof der Stadt Bornheim), während südlich und östlich Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen prägend sind.

Projektvorprüfung • Neuaufstellung Supermarkt • Bornheim-Waldorf

Der Rewe-Standort liegt nördlich der Blumenstraße (L 183), unweit der Stadtbahnhaltestelle der Linie 18. Der Siedlungsraum erstreckt sich vor allem südlich der Verkehrsachsen auf den Hanglagen des Vorgebirges, während die Landesstraße und die Bahntrasse entlang des Hangfußes verlaufen. Die Ortschaften weisen eine kompakte, überwiegend kleinteilige Struktur auf. Größere Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau bestehen in dem Quartier zwischen Waldorf und Kardorf, südwestlich der Blumenstraße.

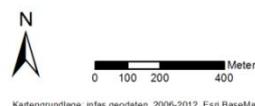
Im Fazit befindet sich der Rewe-Standort in einer zentralen Lage für den Siedlungsraum Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf mit ca. 7.700 Einwohnern. Mit dem Bahnhaltelpunkt im Umfeld und der Verkehrsausrichtung auf die Landesstraße L 183 bestehen eingeführte Wegebeziehungen. Im Umfeld der Blumenstraße und der Dahlienstraße sind ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote vorhanden (u. a. Fahrradgeschäft, Apotheke, Gastronomie, Ärzte).

Abbildung 2: Siedlungsstrukturelle Einbindung des Planstandortes



Nahbereich des Planvorhabens

-  700 m - Radius
-  1.000 m - Radius
-  REWE Projektstandort



Fazit der Bewertung zu den standortseitigen Rahmenbedingungen:

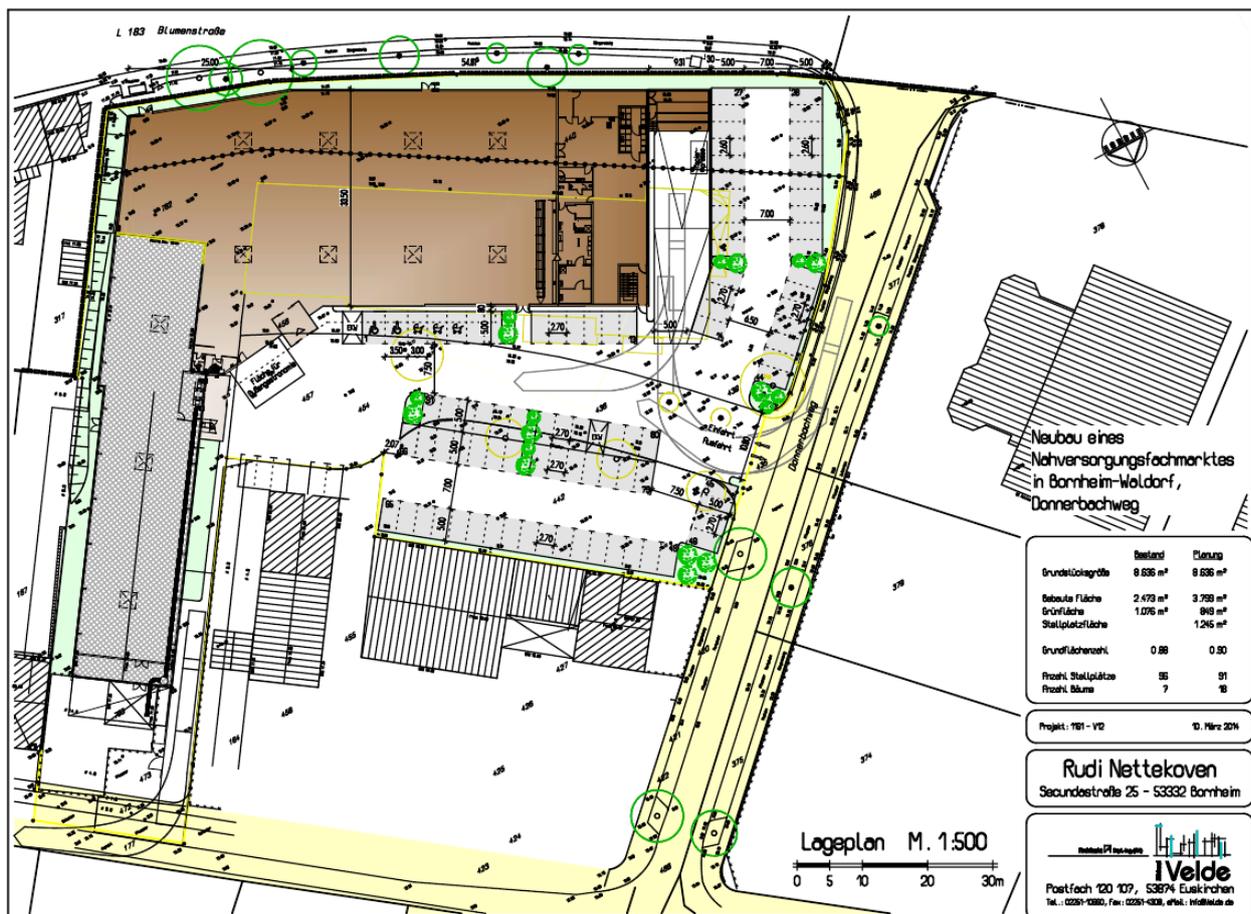
-
- Nahversorgungsstandort im Mittelzentrum mit Lage zwischen Köln und Bonn
 - gute verkehrliche Pkw- und ÖPNV-Erschließung
 - Untersuchungsstandort ist keinem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich zugeordnet, weist aber eine gute Zuordnung zu den Siedlungsbereichen Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf auf
 - eingeführter Ergänzungsstandort der Nahversorgung für den Siedlungsraum Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf mit ca. 7.700 Einwohnern, für den im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept ein Erhalt und Stärkung empfohlen wird, da er wichtiger Bestandteil der wohnungsnahen Versorgung ist.
 - Nahversorgungsstruktur im Siedlungsraum wird durch den zu untersuchenden Rewe-Markt gemeinsam mit dem im Umfeld ansässigen Lidl-Markt sichergestellt. Der Ortskern von Waldorf weist ergänzend Ladenhandwerksbetriebe der Nahversorgung (Bäckereien, Metzgereien) auf.
 - Im Standortumfeld sind ergänzende Versorgungseinrichtungen vorhanden (Blumenstraße, Dahlienstraße).
-

3 Projektplanung

Die FN Projekt GmbH plant, das bestehende Gebäudes des Rewe-Marktes (ca. 1.100 m² Verkaufsfläche) abzureißen und einen Neubau angrenzend an den derzeit separaten Getränkemarkt zu realisieren. Die geplante Verkaufsfläche beläuft sich auf ca. 1.800 m². Der Betrieb wird überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) führen. Die Randsortimente sollen auf max. 10 % begrenzt werden. In der Vorkassenzone sollen die bereits ansässigen Betriebe (Bäckerei, Lotto-Toto, Blumen) wieder untergebracht werden.

Es ist die Realisierung von 90 Stellplätzen vorgesehen, die dem Baukörper vorgelagert werden. Dabei wird die nordöstlich der heutigen Stichstraße Donnerbachweg gelegene Stellplatzanlage in das Planvorhaben besser eingebunden.

Abbildung 3: Lageplan



4 Rahmenbedingungen - einzelhandelsrelevante Planungsvorgaben

4.1 Landesplanerische Ziele für den großflächigen Einzelhandel in Nordrhein-Westfalen

Mit der Veröffentlichung der Rechtsverordnung ist der Landesentwicklungsplan LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – am 13. Juli 2013 in Kraft getreten. Für die Genehmigungsverfahren von Einzelhandelsbetrieben Nordrhein-Westfalen ergeben sich damit neue Rahmenbedingungen. Im Hinblick auf das Planvorhaben sind folgende Ziele zu berücksichtigen:

■ **Ziel 1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

■ **Ziel 2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

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

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

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

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

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und

- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsberieche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

■ **Ziel 3: Beeinträchtigungsverbot**

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

■ **Ziel 7: Überplanung von vorhandenen Standorten**

Vorhandene Standorte von großflächigen Betrieben außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen sollen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgelegt werden. Dabei sind die Sortimente und Verkaufsflächen auf den baurechtlichen Bestandsschutz zu begrenzen, ausnahmsweise sind auch geringfügige Erweiterungen möglich, wenn keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden ausgelöst werden.

■ **Ziel 8: Einzelhandelsagglomerationen**

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Diese landesplanerischen Zielvorgaben sind gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch in allen Bauleitplanverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben zu beachten. Im Einzelnen kommt ein Abgleich der projektrelevanten landesplanerischen Ziele mit dem Planvorhaben zu folgenden Ergebnissen:

- **zu Ziel 1:** Der Planstandort liegt gemäß Regionalplan innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches. Damit ist die Ansiedlung/ Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit diesem landesplanerischen Ziel vereinbar.
- **zu Ziel 2:** Der Planstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, insofern ist zu prüfen, ob die Ausnahmeregelung für den Lebensmitteleinzelhandel anzuwenden ist:

In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass die geplante Erweiterung als Sicherung der Nahversorgung im Siedlungsraum Waldorf, Kardorf, Hemmerich und Dersdorf zu bewerten ist. Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche Merten (Nahversorgungszentrum) und Bornheim-Roisdorf (Hauptzentrum) befinden sich in einer Entfernung von ca. 2 - 3 km, so dass

diese die fußläufige Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf nicht gewährleisten können. Der Rewe-Markt füllt unter räumlichen Aspekten somit eine Lücke im Standortnetz der städtischen Nahversorgung.

Auch ist die geplante Dimensionierung des Marktes bezogen auf das nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial im zugeordneten Verflechtungsbereich als maßstabsgerecht zu bewerten (vgl. nachfolgende Ausführungen).

- **zu Ziel 3:** Die Auswirkungen des Planvorhabens sind im Rahmen einer detaillierten vorhabenbezogenen Wirkungsanalyse zu bewerten.
- **Zu Ziel 7:** Es ist die bauplanungsrechtliche Überplanung eines vorhandenen Standortes des großflächigen Einzelhandels vorgesehen. Die projektierte Verkaufsfläche orientiert sich dabei an der Versorgungsfunktion des Standortes in Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim. Die zu erwartenden Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind im Rahmen einer Wirkungsanalyse noch detailliert zu untersuchen.
- **zu Ziel 8:** Mit der Erweiterung des ansässigen Supermarktes würde keine Einzelhandelsagglomeration am Planstandort geschaffen, so dass mit der Planung diesem Ziel der Landesplanung nicht widersprochen wird.

4.2 Einordnung in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim und Bewertung der Größenordnung

Die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Bornheim zur Einzelhandelsentwicklung spiegeln das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim aus dem Jahr 2009 und die Fortschreibung im Jahre 2011 wider. Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bornheim wurden im Einzelhandelskonzept die zentralen Versorgungsbereiche räumlich und funktional festgelegt, Ergänzungsstandorte für die Nahversorgung festgelegt sowie eine Liste mit den zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorgeschlagen.

Für die weitere Entwicklung der Nahversorgung in der Stadt Bornheim empfiehlt das Einzelhandelsstandortkonzept, die Entwicklungspotenziale bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten dazu zu nutzen, auch die vorhandenen Nahversorgungsstandorte zu stärken. Der Verflechtungsraum Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf weist mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 75 % bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten keine optimale Nahversorgung auf. Die Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-supermarktes zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgungsqualität entspricht den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim.

Unter Berücksichtigung der Einwohner des Verflechtungsbereiches mit den Ortschaften Waldorf, Kardorf, Hemmerich und Dersdorf ist von einem Bevölkerungspotenzial von ca. 7.700 Einwohnern auszugehen. Diese verfügen über eine nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotenzialbasis von rd. 18,6 Mio. €. ³ Unter Berücksichtigung von Leistungszahlen der Betriebsform Supermarkt, ⁴ kann der Markt mit seinen nahversorgungsrelevanten Sortimenten einen Jahresumsatz von max. 6,5 Mio. € erreichen. Diese Umsatzgröße entspricht rd. 35 % des Kaufkraftpotenzials im zugeordneten Verflechtungsbereich. ⁵

4.3 Fazit

Bei einer abschließenden Bewertung des Planvorhabens sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Es handelt sich um einen eingeführten Nahversorgungsstandort, der aufgrund der topografischen, siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Rahmenbedingungen den Siedlungsraum Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf versorgt.
- Die nächsten zentralen Versorgungsbereiche Merten (Nahversorgungszentrum) und Bornheim-Roisdorf (Hauptzentrum) können aufgrund der großen räumlichen Entfernung von 2 – 3 km keine wohnungsnah Versorgung für diesen Siedlungsraum übernehmen.
- Im Zusammenhang mit dem ÖPNV-Knotenpunkt und den ergänzenden Versorgungseinrichtungen vor allem entlang der Blumenstraße/ Dahlienstraße bestehen eingeführte Wegebeziehungen und Verbundeffekte mit anderen Nutzungen.
- Die Erreichbarkeit des Standortes für motorisierte Kunden ist ebenso positiv zu bewerten wie die Lage zu den umliegenden Wohngebieten.
- Die projektierte Erweiterung stellt eine marktübliche Größe für einen Lebensmittelvollversorger dar, so dass ein modernes Sortiments- und Flächenkonzept realisiert werden kann, das der Sicherung einer auch unter qualitativen Gesichtspunkten adäquaten wohnungsnahen Versorgung dient.
- Unter Berücksichtigung des Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzials im Verflechtungsraum (ca. 7.700 Einwohner/ ca. 18,6 Mio. € nahversorgungsrelevante Kaufkraft) ist die projektierte Dimen-

³ Auf Basis der BBE-Marktforschungsdaten errechnet sich für den Untersuchungsraum ein nahversorgungsrelevantes Pro-Kopf-Ausgabevolumen von rd. 2.417 €

⁴ Im Durchschnitt erzielen Rewe-Märkte eine Flächenleistung von ca. 3.710 € je m² Verkaufsfläche. Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report Germany 2013/ 2014 Auf Basis von Trade Dimensions

⁵ Aufgrund der topographischen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten kommt dem Standort eine nahversorgungsbezogene Bedeutung zu, die den üblichen 700 bzw. 1.000 m-Radius nicht anwendbar erscheinen lässt. Vielmehr ist eine Versorgung der gesamten Wohnquartiere im Siedlungsraum Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf anzusetzen, da für diese keine anderen Nahversorgungseinrichtungen näher erreichbar sind.

Projektvorprüfung • Neuaufstellung Supermarkt • Bornheim-Waldorf

sionierung von ca. 1.800 m² Verkaufsfläche als bedarfsgerecht zu bewerten. Bei einem zu erwartenden nahversorgungsrelevanten Umsatz von ca. 6,5 Mio. € kann der Markt ca. 35 % der Kaufkraft im Verflechtungsbereich binden.

- Die städtebauliche Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnaher Versorgung in anderen Stadtteilen und in den Nachbarkommunen bleibt einer ergänzenden Auswirkungsanalyse vorbehalten.

Köln, im März 2014

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper



i. V. Rainer Schmidt-Illguth