

Stellungnahme zu den Auswirkungen

der nach der 1. Änderung Bebauungsplan Me 15.2 im Fachmarktzentrum „Am roten Boskoop“ zulässigen Einzelhandelsnutzungen

für die
FN Projekt GmbH
Jennerstraße 11 - 13
53332 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.

Köln, im September 2014

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung	3
2	Projektskizze	4
3	Wettbewerbssituation	8
4	Städtebauliche Bewertung der Planung	9
4.1	Prognose der zu erwartenden Umsätze	9
4.2	Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung	10
5	Fazit.....	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung: Umsatzprognose	9
---------------------------------	---

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan Me 15.2, der im November 2012 rechtskräftig wurde, regelt die zulässigen Nutzungen im neuen Fachmarktzentrum „Zum roten Boskoop“; der neu genehmigte, innerhalb des Nahversorgungszentrums Merten gelegene Einzelhandel soll die Versorgung für die Bevölkerung im nordwestlichen Stadtgebiet verbessern. Das Einkaufszentrum wurde im November 2013 eröffnet und wird von der Bevölkerung sehr gut angenommen. Dies ist als ein Beleg zu werten, dass mit den Neuansiedlungen wesentliche Versorgungsdefizite ausgeglichen werden konnten.

Aus heutiger Sicht ist allerdings zu konstatieren, dass der Bebauungsplan verschiedene Sortimentsfestsetzungen trifft, die nicht mehr den Marktgegebenheiten entsprechen. Deshalb werden nunmehr eine Änderung des Bebauungsplanes und eine Modifizierung der Sortimentslisten vorgenommen. Dabei sollen einerseits die Festsetzungen an geänderte betriebsformenspezifische Anforderungen angepasst werden (z. B. im Falle des Drogeriemarktes). Zum anderen soll der Bebauungsplan sich für einige zusätzliche Nutzungen öffnen, um dem Eigentümer eine Reaktion auf die veränderte Flächennachfrage der Mieter zu ermöglichen.

Die vorliegende gutachterliche Stellungnahme soll die möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der nach dem Bebauungsplanänderungsentwurf im Fachmarktzentrum „Am roten Boskoop“ nunmehr zusätzlich zulässigen Einzelhandelsnutzungen aufzeigen und bewerten.

Als neue Nutzungsoptionen räumt der Bebauungsplan jetzt auch ein Geschenkartikel-Shop mit bis zu 150 m² Verkaufsfläche (VKF) sowie sonstige Einzelhandelsbetriebe mit bisher noch nicht vertretenen Sortimenten auf bis zu 300 m² VKF ein. Unter anderem wird dabei die Einmietung eines Optikers diskutiert.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird von der Stadt Bornheim eine gutachterliche Stellungnahme eingefordert, da die o.g. Nutzungen in der BBE-Auswirkungsanalyse aus 2011 noch nicht thematisiert wurden. Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen der planerischen Abwägung eine ergänzende gutachterliche Aussage erforderlich. Für die Stellungnahme werden folgende Aspekte betrachtet:

- Projektskizze mit Ableitung tragfähiger Einzelhandelsnutzungen
- Analyse der Wettbewerbssituation
- Städtebauliche Bewertung der Planung.

2 Projektskizze

Lage und Umfeldstrukturen des Projektareals

Der Ortsteil Merten stellt nach Bornheim und Roisdorf den drittgrößten Ort (ca. 5.400 Einwohner) der Flächengemeinde Bornheim dar. Zusammen mit den Nachbarorten Walberberg, Rösberg, Hemmerich, Kardorf, Waldorf und Dersdorf bildet Merten ein Siedlungsband entlang des Vorgebirges (zusammen ca. 19.200 Einwohner). Der Flächennutzungsplan stellt einen zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) in der Ortsmitte von Merten dar. Das der Flächennutzungsplanausweisung zugrunde liegende Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept weist dem zentralen Versorgungsbereich die Funktionen eines Nahversorgungszentrums für den Verflechtungsraum Merten/ Rösberg zu. Darüber hinaus übernimmt das Nahversorgungszentrum Merten eine ergänzende Nahversorgungsfunktion für die in den Ortschaften Hemmerich, Kardorf, Sechtem sowie Walberberg wohnende Bevölkerung. Dieser Bereich wird als erweiterter Versorgungsbereich definiert und umfasst ein Bevölkerungspotenzial von insgesamt rd. 19.900 Einwohnern.

Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich umfasst den Bereich der Ortsmitte an der Kirchstraße bis zur Bonn-Brühler-Straße. Damit ist das Fachmarktzentrum Teil des Nahversorgungszentrums, das als Vorrangstandort zur Weiterentwicklung der Nahversorgung für das nördliche Stadtgebiet planerisch vorgesehen ist.

Das Fachmarktzentrum „Am roten Boskoop“ umfasst folgende Nutzungen:

- Aldi Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 1.100 m² Verkaufsfläche,
- dm Drogeriemarkt mit ca. 700 m² Verkaufsfläche
- Chris Bekleidungsfachgeschäft mit ca. 420 m² Verkaufsfläche
- Schreibwaren Nipps mit Post-Shop mit ca. 130 m² Verkaufsfläche
- Creainvita Geschenke- und Dekorationsshop mit ca. 140 m² Verkaufsfläche
- Rewe Getränkemarkt mit einem Vogt Café/ Backwarenverkauf als Konzessionär mit zusammen ca. 900 m² Verkaufsfläche.

Darüber hinaus sind aktuell zwei Geschäftslokale (ca. 370 und 240 m² Verkaufsfläche) ungenutzt.

Im Bereich der Kirchstraße wird das Einzelhandelsangebot durch einen Rewe Supermarkt, einen Bäcker, ein Blumengeschäft sowie einen Geschenkeshop (Activ-Vital Gesundheit und Genuss) ergänzt. In der Martinstraße bzw. Beethovenstraße sind darüber hinaus mit einem Getränkehandel, einem Blumengeschäft, einer Foto-Drogerie und einer Apotheke weitere nahversorgungsbezogene Angebote dem zentralen Versorgungsbereich räumlich zugeordnet.

Geplante Bebauungsplanfestsetzungen

Der Bebauungsplan sieht folgende geplante Festsetzungen vor:

- Sondergebiet SO 1 - "Lebensmittel-Discountmarkt" mit max. 1.100 m² Verkaufsfläche
- Sondergebiet SO 2 - "Getränkemarkt" mit max. 850 m² Verkaufsfläche und Café / Bistro mit angeschlossenem Backwarenverkauf mit max. 50 m² Verkaufsfläche
- Sondergebiet SO 3 - "Drogeriemarkt" mit max. 700 m² Verkaufsfläche
- Sondergebiet SO 4 - "Fachmarktzentrum" mit max. 1.300 Gesamtverkaufsfläche, darunter
 - Einzelhandelsbetrieb mit Kernsortiment Schuhe mit max. 600 m² Verkaufsfläche
 - Einzelhandelsbetrieb mit Kernsortiment Bekleidung mit max. 500 m² Verkaufsfläche
 - Einzelhandelsbetrieb mit Kernsortiment Schreib- und Papierwaren, Tabakwaren und Geschenk- und Dekorationsartikel mit max. 150 m² Verkaufsfläche
 - Einzelhandelsbetrieb mit Kernsortiment Geschenk- und Dekorationsartikel aus den Bereichen Glas/ Keramik, Kunsthandwerk/ Geschenkartikel, Haus- und Heimtextilien, Feinkost, Lederwaren, Papierwaren, Bücher und Spielwaren mit max. 150 m² Verkaufsfläche
 - Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen Sortimenten mit max. 300 m² Verkaufsfläche, wobei Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment überwiegend aus den vorgenannten Sortimenten besteht, nicht zulässig sind.

Die Festlegung der betrieblichen Verkaufsflächenobergrenzen im Sondergebiet SO 4 übersteigt die Gesamtverkaufsfläche von max. 1.300 m², so dass innerhalb der Obergrenze der zulässigen Gesamtverkaufsfläche Nutzungsspielräume eingeräumt werden.

Die in den Sondergebieten SO 1 – 4 festgesetzten Nutzungen wurden hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen bereits mit der im Jahre 2011 vorgelegten Auswirkungsanalyse beurteilt. Einzig für den Dekorations- und Geschenkartikel-Shop sowie für die auf maximal 300 m² Verkaufsfläche zulässigen sonstigen Nutzungen wurden noch keine Aussagen zu den zu erwartenden versorgungsstrukturellen Auswirkungen getroffen.

Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur des Shops für Dekorations- und Geschenkartikel

Der Shop für Dekorations- und Geschenkartikel führt auf einer Verkaufsfläche von ca. 140 m² ein wechselndes Sortiment, wobei folgende Sortimente als Kernsortimente zu bewerten sind:

■ Papier- und Geschenkartikel (inkl. Bücher, Spielwaren)	ca. 50 m ² Verkaufsfläche
■ Dekorationsartikel (inkl. Glas, Porzellan, Keramik, Haus- und Heimtextilien)	ca. 45 m ² Verkaufsfläche
■ Feinkost	ca. 30 m ² Verkaufsfläche
■ Lederwaren und Modeschmuck	ca. 15 m ² Verkaufsfläche.

Tragfähige Einzelhandelsnutzungen auf einer Verkaufsfläche von bis zu 300 m²

Ergänzende Einzelhandelsbetriebe sollen auf einer Verkaufsfläche von max. 300 m² Verkaufsfläche möglich sein. Diese „Öffnungsklausel“ soll dem Eigentümer eine begrenzte Flexibilität gewähren, auf Veränderungen im Angebotsmix reagieren zu können. Gleichzeitig sind keine Betriebe mit Sortimenten zulässig, die bereits durch andere Festsetzungen im Bebauungsplan reglementiert sind (z. B. kein weiteres Bekleidungsgeschäft). Durch diese Festsetzung wird bereits eine Vielzahl von Nutzungen ausgeschlossen (u. a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Heimtierfutter, Fotoartikeln, Bekleidung, Schuhen, Zeitschriften, Schreibwaren, Geschenk- und Dekorationsartikel).

Unter Beachtung der Standortrahmenbedingungen (max. Verkaufsfläche, Umsatz-Mietbelastung etc.) und des Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet von max. 20.000 Personen können die als nicht-zentrenrelevant bewerteten Sortimente (u. a. Möbel, Einrichtungsbedarf, Bettwaren, Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf, Autozubehör) ebenfalls als Nutzungsoptionen ausgeschlossen werden. Eine mangelnde Wirtschaftlichkeit besteht darüber hinaus auch für solche zentrenrelevanten Nutzer, die ebenfalls größere Verkaufsflächen und oder Standorte hoher Einzelhandelszentralität benötigen. In diese Kategorie fallen vor allem Einzelhandelsbetriebe mit Sportartikeln, Elektrowaren sowie Leuchten.

Dagegen weist das Fachmarktzentrum günstige Rahmenbedingungen für üblicherweise kleinteilige Einzelhandelsangebote, die Frequenzstandorte mit nahversorgungsbezogenen Magnetbetrieben suchen. Dabei sind die Rahmenbedingungen durch den Gebäudegrundriss zu berücksichtigen, der aufgrund der Gebäudetiefe als kleinste Geschäftseinheiten 100 – 150 m² Verkaufsfläche vorgibt. Kleinere Shops sind nur als Teileinheiten in den bestehenden Ladenlokalen zu realisieren und sind dann auf sehr kleinen Flächen von max. 50 m² Verkaufsfläche möglich.

Für das Fachmarktzentrum „Am roten Boskoop“ sind unter Berücksichtigung der standort- und nachfragebezogenen Rahmenbedingungen somit Einzelhandelsnutzungen mit folgenden Kernsortimenten als tragfähig zu bewerten:

Stellungnahme • B-Plan-Änderung EKZ • Bornheim-Merten

- Nahversorgungssortiment: Apothekenwaren
- Sortimente des „persönlichen Bedarfs“: Optik, Uhren/ Schmuck, Parfümerieartikel, Bücher, Blumen (bereits genehmigt).
- Techniksortimente: Telekommunikation/ Mobilfunk, Computer (mit Dienstleistung)
- Nicht-zentrenrelevante Ergänzungssortimente: Zooartikel, Fahrrad/ -Zubehör.

Für die nachfolgende Betrachtung der möglichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Stadt Bornheim und ggf. der benachbarten Stadt Brühl werden marktübliche Betriebsgrößen unterstellt. Diese dürften bei den in Frage stehenden Nutzungen Geschäftseinheiten von 100 – 150 m² umfassen. Einzig für die nicht-zentrenrelevanten Ergänzungssortimente ist das Ausnutzen der Maximalfläche des Bebauungsplanes von 300 m² durch einen Betrieb möglich. Für die Sortimente Uhren/ Schmuck (vor allem Modeschmuck) sowie Telekommunikation/ Mobilfunk werden die Verkaufsflächen im konkreten Vermietungsfall bei deutlich unter 50 m² liegen.

3 Wettbewerbssituation

Um Aussagen über die Wettbewerbssituation treffen zu können, wurden die projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Bornheim erhoben. Die Nahversorgung in den Vorgebirgsortschaften der Stadt Bornheim wird durch das Nahversorgungszentrum Merten sowie durch die Nahversorgungsstandorte in Walberberg, Kardorf sowie Waldorf sichergestellt. Eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion kommt dem Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf sowie dem Fachmarktstandort Am Hellenkreuz zu. Dagegen ist das Nahversorgungszentrum Hersel im Untersuchungszusammenhang nicht von Bedeutung. Aufgrund der räumlichen Nachbarschaft übernimmt jedoch auch Brühl ergänzende Versorgungsfunktionen für das Einzugsgebiet, so dass die Brühler Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich in die Betrachtung einbezogen wird.

Die untersuchungsrelevanten Sortimente werden in der Stadt Bornheim überwiegend im **Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf** angeboten. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst drei Apotheken, zwei Optiker, drei Juweliere, eine Parfümerie, eine Buchhandlung, ein Blumengeschäft, einen Telekommunikationsshop und ein Fahrradgeschäft. Geschenk- und Dekorationsartikel werden von einem Betrieb angeboten.

Das **Nahversorgungszentrum Merten** weist eine Apotheke, ein Blumengeschäfte, ein auf Feinkost und Gesundheitsartikel spezialisierter Geschenkeshop sowie einen Computeranbieter auf. Darüber hinaus sind im Untersuchungsraum **außerhalb** der abgrenzten zentralen Versorgungsbereiche Apotheken in Merten, Waldorf und Walberberg ansässig. Die strukturprägenden Betriebe für Blumen, Pflanzen (u. a. Blumencenter Stüsser), Zooartikel (Fressnapf) und Fahrräder (Zweirad Regh) nehmen Standorte außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche ein.

Die **Brühler Innenstadt** weist in den Untersuchungssortimenten eine deutlich höhere Angebotsvielfalt. So sind acht Apotheken, acht Optiker, neun Juweliere bzw. Anbieter von Modeschmuck, zwei Parfümerien, drei Buchhandlungen, acht Telekommunikationsshops, drei Computeranbieter, ein Zoofachhandel und drei Fahrradgeschäfte ansässig. Geschenk- und Dekorationsartikel werden von einer Vielzahl von Betrieben (u. a. „Lebenslust“) angeboten. Darüber hinaus bietet das Warenhaus Galeria Kaufhof einen Großteil der Sortimente an (ohne Blumen, Zoo, Telekommunikation, Computer und Fahrräder).

4 Städtebauliche Bewertung der Planung

4.1 Prognose der zu erwartenden Umsätze

Grundlage der städtebaulichen Auswirkungen ist eine Prognose der maximal zu erwartenden Umsätze für die alternativ möglichen Sortimente. Dabei wird auf Branchendaten zurückgegriffen, die u. a. in Bayern Grundlage der landesplanerischen Prüfung darstellen.¹ Die branchenübliche Leistungsfähigkeit ist hinsichtlich der Standortrahmenbedingungen und dem Nachfragevolumen zu bewerten.

Die höchste Umsatzleistung wäre zu erwarten, wenn eine Apotheke eingemietet würde. Für alle anderen denkbaren Nutzungen liegen die Umsatzerwartungen zwischen 0,1 und 0,7 Mio. € (vgl. Abbildung).

Abbildung: Umsatzprognose

Kernsortiment	Max. Verkaufsfläche in m ²	Flächenproduktivität in € je m ² VK	Umsatz ¹ in Mio. €	Kaufkraftpotenzial ² in Mio. €	Umsatz-Kaufkraft- Relation in %
Apotheke	100	20.000	2,0	10,5	19
Optik	100	5.000	0,5	1,1	46
Buchhandlung	100	5.000	0,5	1,7	29
Blumen	100	1.500	0,2	1,0	20
Parfümerie	150	5.000	0,7	3,3	22
Geschenk- und Dekorationsartikel	150	2.000	0,3	1,9	16
Computer	150	2.500	0,4	1,7	24
Zooartikel	300	1.500	0,5	1,2	40
Fahrrad/ -Zubehör	300	1.500	0,5	0,8	59
Telekommunikation/ Mobilfunk	50	4.000	0,2	1,1	19
Uhren/ Schmuck	50	7.000	0,3	1,1	28

¹ Anm.: Selbst für den Fall, dass größere Verkaufsflächen durch Betreiber realisiert würden, werden die zu erwartenden Umsätze nicht linear ansteigen. Vielmehr sind die dargestellten Umsätze angesichts der Kaufkraftbasis im Einzugsgebiet als Maximalumsätze zu bewerten, so dass bei größeren betrieblichen Verkaufsflächen eine geringere Flächenproduktivität erzielt wird.

² im Einzugsgebiet (Merten, Rösberg, Hemmerich, Kardorf, Sechtem sowie Walberberg)

Quelle: BBE-Marktforschung, eigene Berechnungen

¹ Vgl. BBE-Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013, erarbeitet im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie

Gemessen an der im Einzugsgebiet des Fachmarktzentrums vorhandenen Kaufkraft für ergänzende Einzelhandelsnutzungen entsprechen die Umsätze ca. 20 – 50 % der Kaufkraft, so dass die Betriebe dem Versorgungsauftrag des Nahversorgungszentrums einer ergänzenden Versorgung über die reine Nahversorgung hinaus entsprechen. Gleichzeitig nehmen die Betriebe auch keine „marktbeherrschende Stellung“ ein, so dass nur geringe Auswirkungen auf die sonstigen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

4.2 Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung

Das Planvorhaben ist im Hinblick auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Bornheim und den umliegenden Städten und Gemeinden zu bewerten. Dabei stehen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund.

Negative Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich bzw. die wohnungsnahe Versorgung wären dann zu erwarten, wenn infolge der Erweiterung des Planvorhaben bestehende Einzelhandelsbetriebe gefährdet würden, die für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs bzw. der wohnungsnahen Versorgung eine hohe Bedeutung haben. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn infolge des Planobjektes die Neuansiedlung von entsprechenden Betrieben in den zentralen Versorgungsbereichen eingeschränkt würde.

Im Falle der Ansiedlung einer **Apotheke** würden hohen Umverteilungseffekte vor allem für die benachbarten Anbieter im Ortsteil Merten ausgelöst. Angesichts der hohen Apothekenausstattung im Untersuchungsraum würde die Ansiedlung einer weiteren Apotheke einer Verlagerung gleichkommen, da diese die Betriebsschließung an einem anderen Standort auslösen würde. Dies würde einer Verlagerung innerhalb bzw. in den zentralen Versorgungsbereich gleichkommen, so dass diese wettbewerblichen Effekte aus städtebaulicher Sicht nur von eingeschränkter Relevanz wären.

Im Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums ist kein **Optiker** ansässig, so dass die Ansiedlung eines solchen Betriebes eine deutliche Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung für das nördliche Bornheimer Stadtgebiet bedeuten würde. Gleichzeitig können negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Bornheim/ Roisdorf ausgeschlossen werden.

Für das Angebotssegment kleinerer **Buchhandlungen** sind aufgrund der starken Wettbewerbswirkungen des Onlinehandels nur noch geringe Entwicklungsspielräume zu verzeichnen. Trotzdem werden vor allem an wohnungsnahen Standorten inhabergeführte Buchhandlungen ggf. in Verbindung mit Dienstleistungen/ Gastronomie realisiert. Durch einen solchen Betrieb am Standort Merten würden Umsatzumverlagerungen auf eine Vielzahl von Betrieben und auf den Onlinehandel ausgelöst, ohne dass dadurch be-

triebsgefährdende Auswirkungen auf einzelne Wettbewerber ausgelöst würden. Dies gilt auch für die Buchhandlung an der Königstraße in Bornheim, da diese nur eine begrenzte Ausstrahlungskraft auf das nördliche Stadtgebiet entfalten kann.

Das **Blumenangebot** wird vor allem durch Betriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche geprägt. Im Nahversorgungszentrum ist ein Blumenfachgeschäft vorhanden. Durch die Ansiedlung eines weiteren Anbieters würde vor allem Kaufkraft von Standorten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen umgelenkt. Für das vorhandene Angebot in Merten sind nur geringe Umlenkungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten. Gleiches gilt für die Fachgeschäfte im Hauptzentrum Bornheim, die sich nur in sehr eingeschränkten Wettbewerbsbeziehungen zu einem neuen Blumengeschäft in Merten befinden würden.

Das **Parfümerieangebot** im Untersuchungsraum beschränkt sich auf wenige Betriebe in den Hauptzentren von Bornheim und Brühl, so dass erhebliche Kaufkraft auch in größere Einkaufsstädte abfließt. Bei einer Ansiedlung einer weiteren Parfümerie würden Umverteilungen auf eine Vielzahl von Anbietern ausgelöst. Für den Ortskern von Bornheim können - angesichts einer Kaufkraftbindung durch einen neuen Anbieter von max. 20 % im nördlichen Bornheimer Stadtgebiet – betriebsgefährdende Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Der Shop für **Geschenk- und Dekorationsartikel** stellt eine Abrundung des nahversorgungsbezogenen Angebotes dar. Aufgrund der geringen Angebotstiefe und der Ausrichtung auf gängige Sortimente sind bedeutsame Umsatzeinbußen in innerstädtischen Fachgeschäften nicht zu erwarten. Ein vergleichbares Angebot führen Betriebe wie „Lebenslust“ in der Brühler Innenstadt oder die auf Feinkost beschränkten Betriebe „Genussvoll Leben“ im Bornheimer Ortskern und „Activ-Vital“ in Merten, ohne dass durch das kleinteilige Angebot in Bornheim-Merten städtebaulich bedeutsame Auswirkungen in den benachbarten innerstädtischen Versorgungszentren ausgelöst werden.

Ein **Computeranbieter** würde vor allem in Wettbewerb mit dem im Nahversorgungszentrum Merten ansässigen vergleichbaren Betrieb treten. Diese wettbewerblichen Auswirkungen sind jedoch unter städtebaulichen Aspekten nicht relevant.

Zooartikel werden vor allem von Fachmärkten (u. a. an den Standorten Bornheim-Am Hellenkreuz und Brühl-Ost) angeboten. Hinzu kommt das Heimtierfutter-Angebot der Lebensmittel- und Drogeriemärkte. Städtebaulich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung können ausgeschlossen werden, da sich die prägenden Wettbewerber an städtebaulich nicht-integrierten Standorten befinden. Die Sortimentsüberschneidungen mit dem Zoofachhandel in der Brühler Innenstadt lassen ebenfalls keine betriebsgefährdenden Auswirkungen erwarten.

Das Angebot bei **Fahrrädern** ist durch kleinere Fachgeschäfte in Bornheim und Brühl geprägt. Die Betriebe befinden sich teilweise auch in den zentralen Versorgungsbereichen, ohne dass sie als prägende Angebote zu bewerten sind. Darüber hinaus sind vor allem die großen Fachmärkte (u. a. Bike-Discount in

Bonn, Fahrrad XXL Feld in Sankt Augustin, b.o.c. in Köln) bedeutende Anbieter. Die Ansiedlung eines Fahrradhandels im Fachmarktzentrum Merten wäre vor allem auf die „Nahversorgung“ mit einem hohen Dienstleistungsbezug (u. a. Wartung/ Reparatur) ausgerichtet, so dass sich die Wettbewerbsbeziehungen auf Anbieter im Umfeld Bornheim-Waldorf, Brühl und Wesseling (u. a. Olaf's Radladen in Wesseling-Keldenich) beziehen würden. Angesichts der Vielzahl von Wettbewerbsbetrieben sind städtebaulich relevante Auswirkungen jedoch auszuschließen.

Im Bereich des Einzelhandels mit **Telekommunikation/ Mobilfunk** ist die Angebotsstruktur durch kleinteilige Shops in Brühl, Bonn und Köln sowie den sonstigen benachbarten Mittelzentren geprägt, während in der Stadt Bornheim nur ein Anbieter am Rande des zentralen Versorgungsbereiches ansässig ist. Die Wettbewerbswirkungen beziehen sich somit auf eine Vielzahl von Betrieben. Gleichzeitig kann ein stationärer Anbieter auch Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet „zurückholen“, die aktuell durch den Onlinehandel gebunden wird. Städtebaulich negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Bornheim und den Nachbarstädten sind auszuschließen.

Im Bereich **Uhren/ Schmuck** ist insbesondere eine Ausrichtung auf „Modeschmuck“ zu erwarten. Angesichts der quantitativ geringen Umsatzerwartung eines neuen Anbieters und der vielfältigen Wettbewerbsstrukturen gilt auch in diesem Bereich, dass strukturgefährdende Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Strukturprägende Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraumes werden nicht wesentlich tangiert.

Angesichts der relativ geringen Kaufkraftabschöpfung der zur Diskussion stehenden Einzelhandelsanbieter wird die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der wohnungsnahen Versorgung durch die Ergänzung des Nahversorgungszentrums mit kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben nicht eingeschränkt.

Für die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung im Untersuchungsraum sind damit städtebaulich negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit infolge der Bebauungsplanänderung auszuschließen.

5 Fazit

- Für das Fachmarktzentrum „Am roten Boskoop“ ist die Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen. Dabei sollen zum einen die Festsetzungen den Sortimentskonzepten der ansässigen Betriebe angepasst werden. Zum anderen soll der Bebauungsplan begrenzte Sortimentsänderungen für die kleinteiligen Fachmarktf Flächen zulassen, um eine Vermietung aufgrund veränderter Rahmenbedingungen zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang werden mögliche Nutzungsalternativen innerhalb einer Verkaufsflächenobergrenze von 1.300 m² für den Teilbereich SO 4 zugelassen und eine Verkaufsfläche von max. 300 m² für sonstige Sortimente festgesetzt.
- Der Standort ist dem zentralen Versorgungsbereich Merten zugeordnet und übernimmt Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Ortschaften Merten und Rösberg sowie ergänzende Versorgungsfunktionen für Hemmerich, Kardorf, Sechtem sowie Walberberg. Damit leben ca. 19.900 Einwohner im Einzugsgebiet.
- Die Wettbewerbssituation ist neben der gewachsenen Ortsmitte von Merten vor allem durch die den Ortskern von Bornheim und die Brühler Innenstadt geprägt. Darüber hinaus übernehmen - aufgrund der Mittelpunktlage von Bornheim und der hohen Arbeitsplatzorientierung - die Oberzentren Bonn und Köln wichtige ergänzende Versorgungsaufgaben.
- Unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen, der Angebots- und Nachfragesituation und der Bebauungsplanfestsetzungen sind am Standort ergänzende Nutzungen denkbar, die sich auf die Nahversorgung beziehen (Apotheke), die dem persönlichen Bedarf dienen (Optik, Uhren/ Schmuck, Parfümerieartikel, Bücher, Blumen), die als Techniksorimente zu bewerten sind (Telekommunikation/ Mobilfunk, Computer) oder die das Angebot im Bereich des nicht-zentrenrelevanten Bedarfs ergänzen (Zooartikel, Fahrrad/ -Zubehör).
- Aufgrund der Größe der alternativen Nutzungen und der Wettbewerbssituation sind städtebaulich negative Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnungsnah Versorgung in Bornheim und den Nachbarkommunen auszuschließen.
- Durch die Bebauungsplanänderung werden die Voraussetzungen zur Sicherung und Erweiterung der Versorgungsfunktionen im Nahversorgungszentrum Merten verbessert, das nach den Vorgaben des städtischen Einzelhandelskonzeptes und den landesplanerischen Zielsetzungen den Vorrangstandort zur Weiterentwicklung der wohnungsnahen Versorgungsstrukturen im nördlichen Stadtgebiet darstellt.

Köln, im September 2014

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper



i. V. Rainer Schmidt-Illguth