

Auswirkungsanalyse

Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf

für die
REWE Märkte 1
Domstraße 20
50668 Köln

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 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel 4

2.1 Marktbedeutung der unterschiedlichen Betriebstypen 4

2.2 Unterschiede der Betriebstypen 5

2.3 Flächenbedarf der Betriebstypen Supermarkt und Discounter 8

3 Standortseitige Aspekte 9

4 Projektplanung 13

5 Rahmenbedingungen - einzelhandelsrelevante Planungsvorgaben 14

5.1 Landesplanerische Ziele für den großflächigen Einzelhandel in Nordrhein-Westfalen..... 14

5.2 Einordnung in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim und Bewertung der Größenordnung 17

5.3 Zwischenfazit 18

6 Angebots- und Wettbewerbssituation 19

7 Abschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und Empfehlungen..... 23

7.1 Prognose der im Realisierungsfall zu erwartenden Mehrumsätze 23

7.2 Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung 25

8 Fazit 28

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel 5

Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp 6

Abbildung 3: Eigenschaften von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern aus Verbrauchersicht 7

Abbildung 4: Untersuchungsstandort und zugeordneter Versorgungsbereich 10

Abbildung 5: Siedlungsstrukturelle Einbindung des Planstandortes 11

Abbildung 6: Lageplan..... 13

Abbildung 7: Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum..... 20

Abbildung 8: Wettbewerbssituation 21

Abbildung 9: Lebensmittelversorgung nach Standorten im Untersuchungsraum 22

Abbildung 10: Umsatzentwicklung 24

Abbildung 11: Prognose der Umsatzumverteilungseffekte 27

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 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.

Im März 2014 wurde eine Vorprüfung vorgelegt, die das Vorhaben im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der sonstigen genehmigungsrelevanten Vorgaben bewertet. Die Ergebnisse der Vorprüfung werden in der vorliegenden Auswirkungsanalyse zur Vollständigkeit der Beurteilungsgrundlage nochmal aufgegriffen (Kapitel 3 - 5). Darauf aufbauend werden ab Kapitel 6 die zu erwartenden Wettbewerbswirkungen aufgezeigt und unter städtebaulichen Aspekten bewertet.

2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

Zur Einordnung des Vorhabens in einen übergeordneten Rahmen innerhalb der deutschen Handelslandschaft werden im Folgenden wesentliche Entwicklungen und Trends im Lebensmitteleinzelhandel sowie die Unterschiede in den Marktsegmenten „Supermarkt“ und „Discountmarkt“ aufgezeigt.

Der Ausgabenanteil für Lebensmittel hat im Gegensatz zu anderen Bereichen des Handels in den letzten Jahren leicht zugenommen. Der Grund dafür liegt zum einen in Veränderungen der Nachfrage und steigenden Preisen begründet, zum anderen in einer Diversifizierung des Angebotes. Nachfrageseitig haben verschiedene Lebensmittelskandale ein Umdenken in Gang gesetzt, die bei den Verbrauchern zu einer leicht gestiegenen Ausgabebereitschaft für qualitativ hochwertige Lebensmittel geführt haben. Insbesondere lässt sich dies am boomenden Absatz von Bio-Lebensmitteln ablesen, die inzwischen zum Sortiment aller Lebensmittelmärkte - vom Lebensmitteldiscounter bis zum Bio-Supermarkt - zählen.

Von den 436 Mrd. €, die die 82 Mio. Einwohner in Deutschland im Einzelhandel (inkl. Apotheken) ausgeben, entfallen rd. 217 Mrd. € auf die Kernsortimente der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Apothekenwaren, Blumen). Dies entspricht einem Anteil von knapp 50 % und dokumentiert die hohe Bedeutung dieses Marktsegmentes. Keine andere Branche hat eine so hohe Konzentration auf Handels- wie auch auf Lieferantenseite. Allerdings setzen die großen Betreiber von Supermärkten, die Rewe-Group und Edeka, zunehmend auf selbständige Kaufleute, die mit ihrer lokalen Präsenz auf Besonderheiten des regionalen Marktes besser reagieren können.

Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist insgesamt durch eine starke Dynamik geprägt, wobei das Wachstum der Branche v. a. durch zunehmende Nachverdichtung, Flächenausweitungen und Diversifikation des Angebots generiert wird.

2.1 Marktbedeutung der unterschiedlichen Betriebstypen

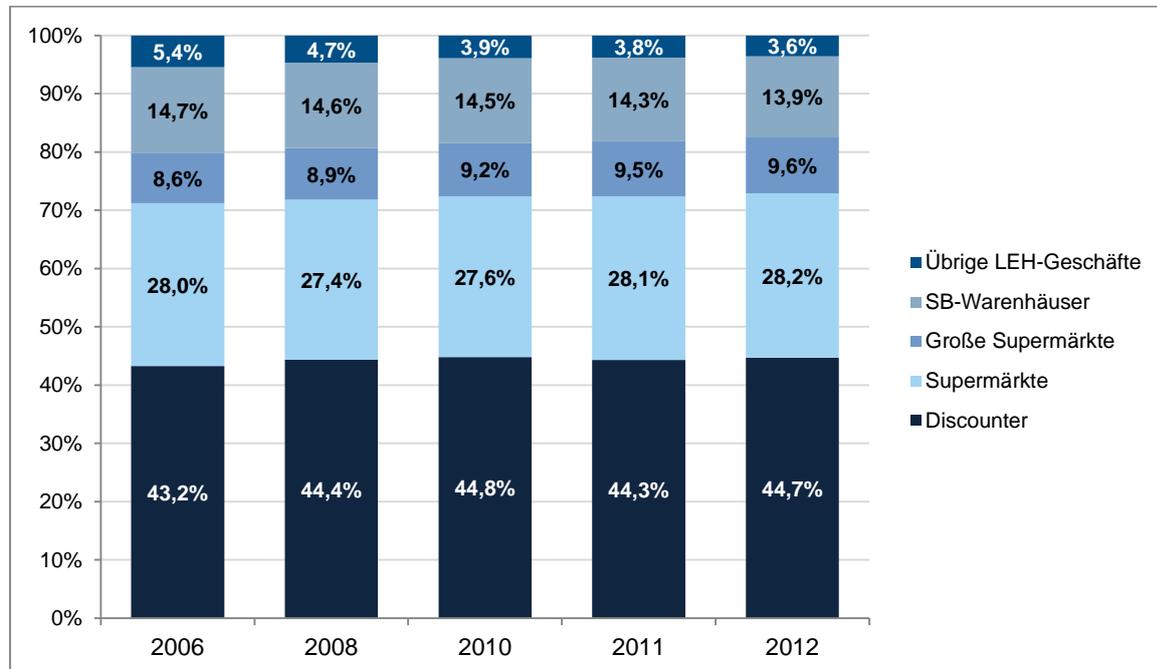
Durch veränderte Verbraucherwünsche und eine hohe Preisorientierung der deutschen Kunden haben die Lebensmitteldiscounter in den letzten Jahren stark an Marktanteilen gewinnen können und sind heute mit einem Marktanteil von über 44 % der am stärksten präsente Betriebstyp des Lebensmittelhandels.

Auch die Supermärkte konnten in den letzten Jahren aufgrund ihrer Anstrengungen bei der Weiterentwicklung der Konzepte wieder Marktanteile hinzugewinnen. Die aktuellen Zahlen des EHI weisen für Supermärkte und große Supermärkte für 2012 einen Marktanteil von ca. 28 % aus.

Um sich gegenüber den konkurrierenden Vertriebstypen wie den Lebensmitteldiscountern und den Verbrauchermärkten besser profilieren zu können, wurden Supermarktkonzepte aller Betreiber in der Ver-

gangenheit strukturellen Veränderungen unterzogen. So hat beispielsweise die Gestaltung der Be-
dientheken für Frischeprodukte (Wurst, Fleisch, Käse, Delikatessen, etc.) deutlich an Qualität gewonnen.

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel



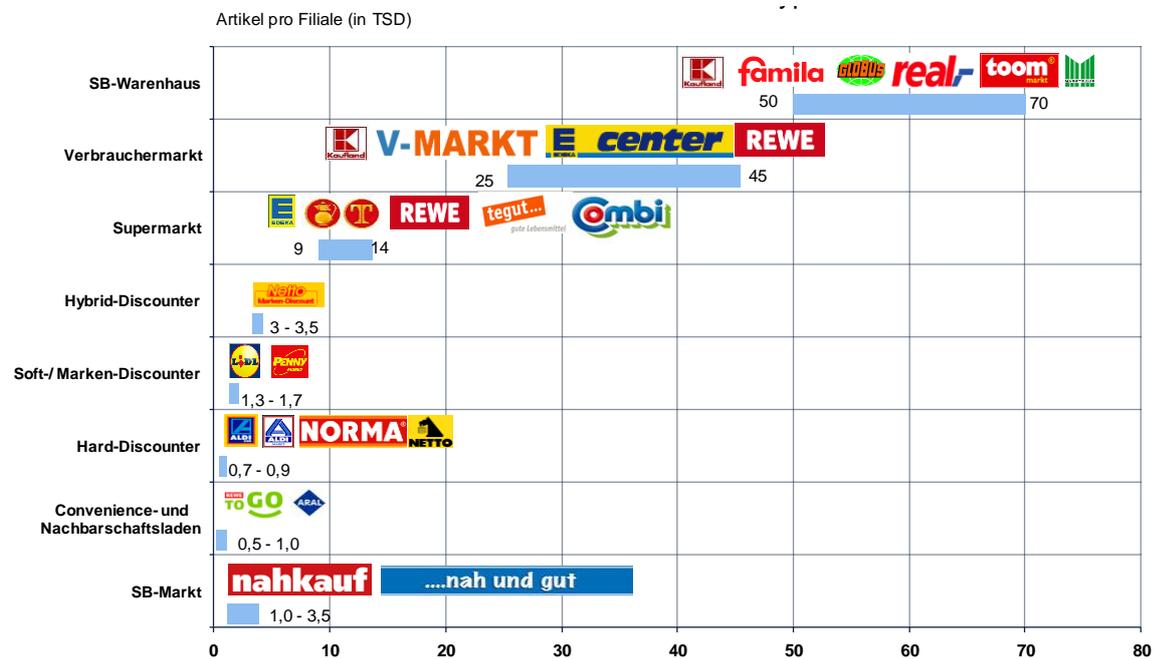
Quelle: EHI, eigene Bearbeitung durch BBE Handelsberatung 2014

2.2 Unterschiede der Betriebstypen

Anders als Supermärkte, Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser stellen die Lebensmitteldiscounter keine Vollsortimenter dar. Auf einer Verkaufsfläche von i. d. R. 400 bis 1.200 m² bieten Lebensmitteldiscounter ein schnelldrehendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl an. Die Attraktivität der Lebensmitteldiscounter basiert also auf einem preislichen Vorteil, kombiniert mit einer überschaubaren Anzahl an Artikeln.

Der Umfang eines durchschnittlichen Supermarktsortiments weist knapp 12.000 Artikel auf, so dass ein umfassendes nahversorgungsbezogenes Angebot vorhanden ist. Damit stehen Supermärkte zwischen den preisorientierten Lebensmitteldiscountern mit eng umgrenztem Sortiment und den Verbrauchermärkten bzw. SB-Warenhäusern, deren Sortiment weit über das der Nahversorgung hinausgeht und bereits den mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich abdeckt. SB-Warenhäuser zielen mit ihrem erweiterten Sortiment somit nicht primär auf eine Nahversorgung ab, sondern führen ein deutlich erweitertes Angebot.

Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp



Während Lebensmitteldiscounter von den Konsumenten in der Regel zum preisgünstigen Grundeinkauf aufgesucht werden, sind Supermärkte v. a. wegen ihres umfassenden Sortiments, einer großen Auswahl an Frischeartikeln, der attraktiveren Warenpräsentation und Ladenatmosphäre, des fachkundigen Personals und der Service-Elemente gefragt. Aus der zunehmenden Bedeutung der Faktoren Übersichtlichkeit und angenehme Atmosphäre sowie einer Zunahme der Artikelzahl resultiert der steigende Flächenbedarf der Lebensmittelmärkte.

Bei den Discountmärkten ist zwischen den Hard-Discountern und den Soft- bzw. Markendiscountern zu unterscheiden (vgl. Abb. 2). Hard-Discounter führen etwa 800 verschiedene Artikel, wo hingegen die Soft-Lebensmitteldiscounter mit bis zu 1.700 Artikeln, mehr als die doppelte Artikelzahl anbieten. Der Schwerpunkt liegt bei beiden Lebensmitteldiscounterarten im Trockensortiment, das um Getränke (v. a. in Einwegverpackung) ergänzt wird. Bedienstungen wie Frischetheken und andere Dienstleistungen sind in Lebensmitteldiscountern nicht vorzufinden. Charakteristisch für Lebensmitteldiscounter, insbesondere Hard-Discounter, ist der hohe Anteil an Eigenmarken, die sehr preiswert angeboten werden können.

Dieser Betriebstyp weist eine preisorientierte und werbeintensive Unternehmensphilosophie auf. Die Warenpräsentation wird daher in der Regel eher nüchtern gestaltet, wobei vereinzelt ausgewählte Warengruppen (z. B. Drogerieartikel) aufwendiger präsentiert werden. Die Soft- bzw. Markendiscounter verfolgen dabei das Discount-Konzept weniger strikt als die Hard-Discounter. Der Nonfood-Bereich, der sich neben festen Nonfood-Artikeln zu einem Großteil aus wöchentlich wechselnden Aktionsangeboten zusammensetzt, umfasst durchschnittlich einen Umsatzanteil von 9 % bis 13 %.

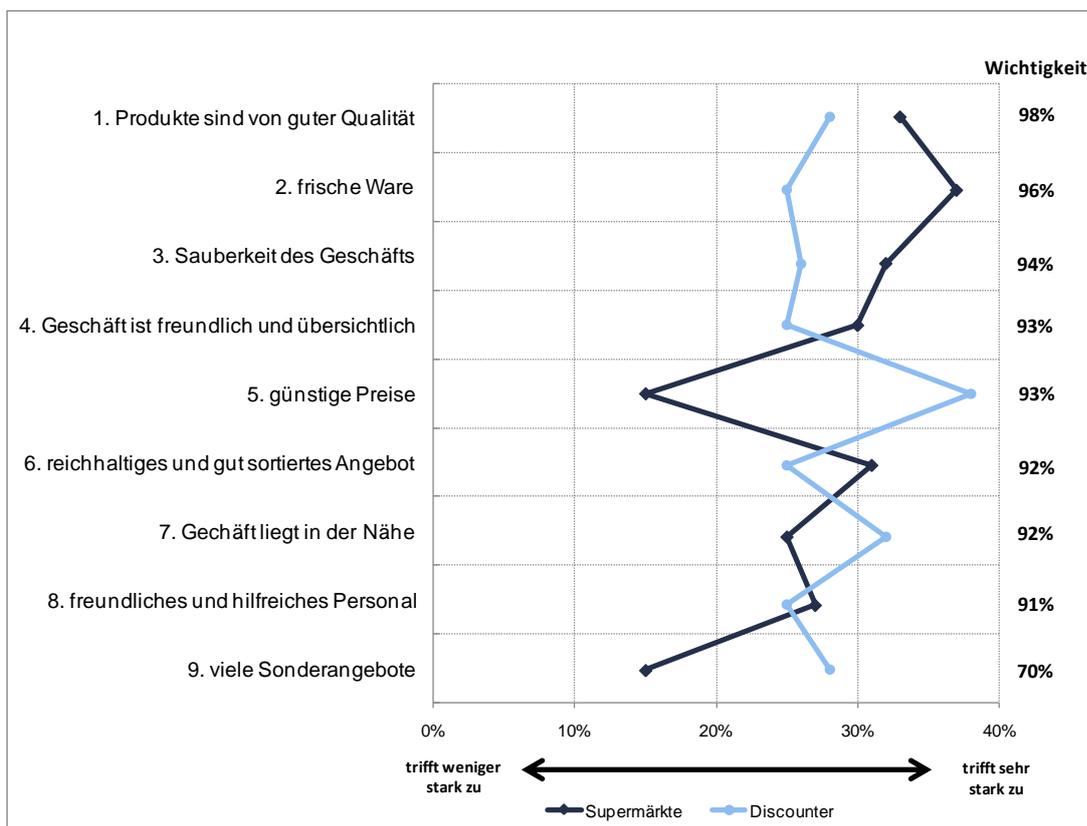
Auswirkungsanalyse • Neuaufstellung Supermarkt • Bornheim-Waldorf

Die Lebensmitteldiscounter besitzen in der Regel einen einheitlichen Marktauftritt, so dass der Kunde in jedem Markt dasselbe Sortiment vorfindet. Abgeleitete Betriebsformen wie beispielsweise bei den Supermärkten (z. B. City-Supermarkt) sind bei Lebensmitteldiscountern i. d. R. nicht vorzufinden.

Eine Ausnahme bilden die Supermarkt-Discount-Hybriden (oder Hybrid-Discounters), zu denen in Deutschland Netto zählt. Netto positioniert sich hinsichtlich der Artikelzahl aber auch der Bedienform und des Getränkesortiments zwischen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter.

In der Praxis versorgt sich der Verbraucher nicht nur bei einer, sondern bei durchschnittlich 4,25 Betriebsformen. Idealtypischer Weise wird der Grundbedarf beim Lebensmitteldiscounter eingekauft, die Produkte, die dort nicht erhältlich sind oder die man dort nicht kaufen möchte, werden bei ergänzenden Wettbewerbern besorgt. Supermärkte bedienen andere Verbraucherbedürfnisse als beispielsweise Lebensmitteldiscounter, wie die folgende Abbildung veranschaulicht:

Abbildung 3: Eigenschaften von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern aus Verbrauchersicht



Quelle: ZMG (Branchenreport LEH), Bearbeitung BBE Handelsberatung GmbH.

2.3 Flächenbedarf des Betriebstyps Supermarkt

Ein Grund für die Entwicklung von größeren Flächen bei Supermärkten ist die Notwendigkeit, sich stärker von Lebensmitteldiscountern abzusetzen, deren Flächengrößen seit Jahren wachsen. Übersichtlichkeit und angenehme Atmosphäre sind bei der deutlich größeren Artikelzahl der Supermärkte nur auf einer größeren Verkaufsfläche zu realisieren.

Daneben sind noch andere Entwicklungen für einen größeren Flächenbedarf entscheidend:

- Die Nachfrage nach Convenience-Produkten (z.B. Tiefkühl- und Halbfertigware) ist in den letzten Jahren sprunghaft angestiegen. Daher sind größere Kühlregale und Tiefkühlbereiche erforderlich. Auch die gestiegene Nachfrage nach Bio-Produkten erfordert, dass der Supermarkt das gleiche Produkt als Bio- und als traditionelle Qualität anbietet.
- Der Preiswettbewerb führt dazu, dass Supermärkte verstärkt günstige Eigenmarken anbieten, die auf dem Preisniveau von Lebensmitteldiscountern liegen. Damit werden gleichartige Produkte als Industriemarke und als Eigenmarke angeboten, so dass ein zusätzlicher Flächenbedarf resultiert.
- Die Kunden erwarten möglichst geringe Wartezeiten in den Bedienabteilungen. Daher wird bei Supermärkten zunehmend ein Teil der Frischwaren (insbesondere Fleisch- und Wurstwaren sowie Käse) zusätzlich in Kühlmöbeln zur Selbstbedienung angeboten, um den Personalaufwand in Grenzen zu halten.
- Um eine angenehmere Ladenatmosphäre und attraktivere Warenpräsentation bei gleichzeitig besserem Überblick und besserer Orientierung zu erreichen, wird bei neuen Supermärkten eine niedrigere Regalhöhe gewählt. Dies führt bei gleichem Sortiment zu einer größeren Verkaufsfläche.
- Im Sinne der Verbesserung der Ladenatmosphäre und einer vereinfachten, zeitsparenden Warenbestückung werden die Laufwege und Gänge in den Märkten breiter als früher gehalten. Als Faustregel wird hier im Idealfall eine Breite gewählt, die drei Einkaufswägen nebeneinander zulässt. Der Kunde soll sich in Ruhe im Regal umsehen können, ohne sich von anderen Kunden zum Weiterfahren gedrängt zu fühlen. Auch der Kassenbereich soll nicht den Charakter einer reinen „Warteschlange“ haben, sondern ein offener Bereich sein, der zu Zusatzkäufen anregt. Angebote für ältere Kundengruppen (Ruhezonen, Sitzbänke) erfordern weitere Flächen.
- Den Kunden werden verstärkt saisonale und regionale Artikel außerhalb der Regale auf Zusatzflächen in Form von Sonder-, Aktions- und Zweitplatzierungen präsentiert. Außerdem werden Abteilungen, die eine besondere Lebensqualität (z.B. Wein, Feinkost, Obst) vermitteln sollen, entsprechend aufwendig und großzügiger gestaltet.

3 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 gliedert sich in 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 182, 183, 190, 192 und 300 an die Nachbarkommunen angebunden.

Auch die ÖPNV-Anbindung ist als gut zu bewerten, da die Stadt von mehreren Regionalbahnlinien angefahren wird 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 wohnungsnaher 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

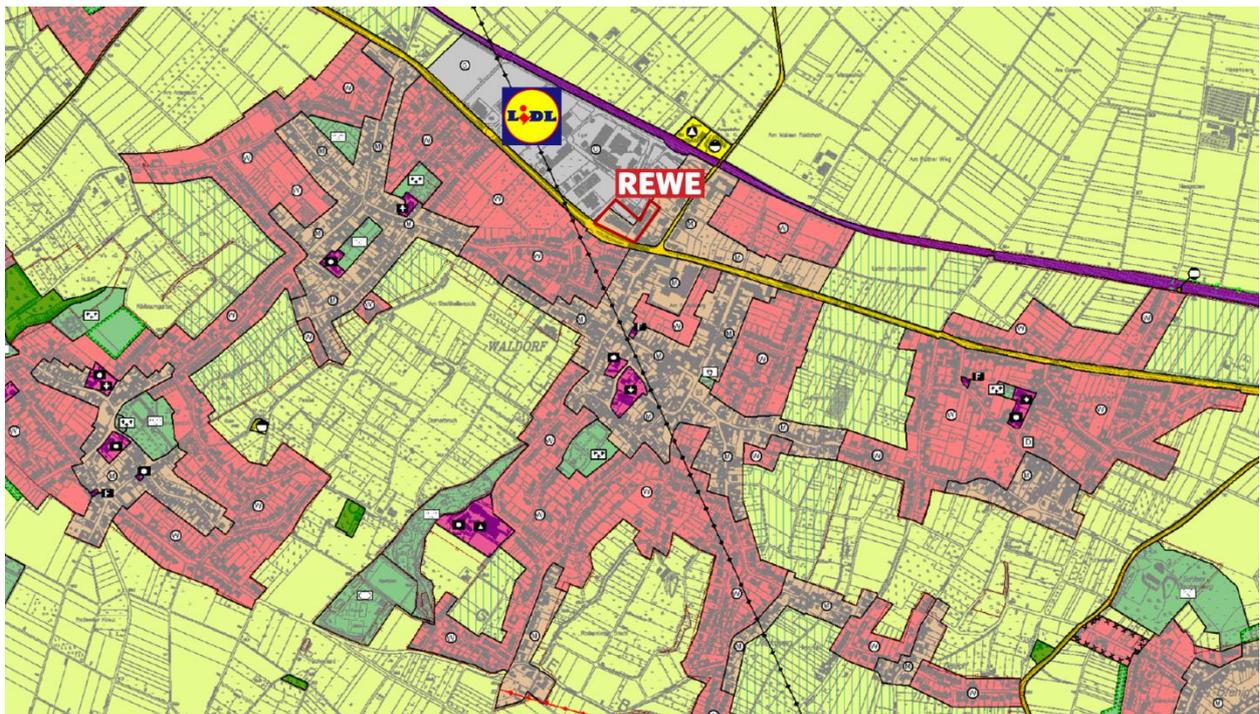
² Vgl. hier BBE-Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim, Fortschreibung 2011, das im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erstellt wurde.

Auswirkungsanalyse • 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 4: Untersuchungsstandort und zugeordneter Versorgungsbereich



Quelle: Stadt Bornheim, Flächennutzungsplan 2011

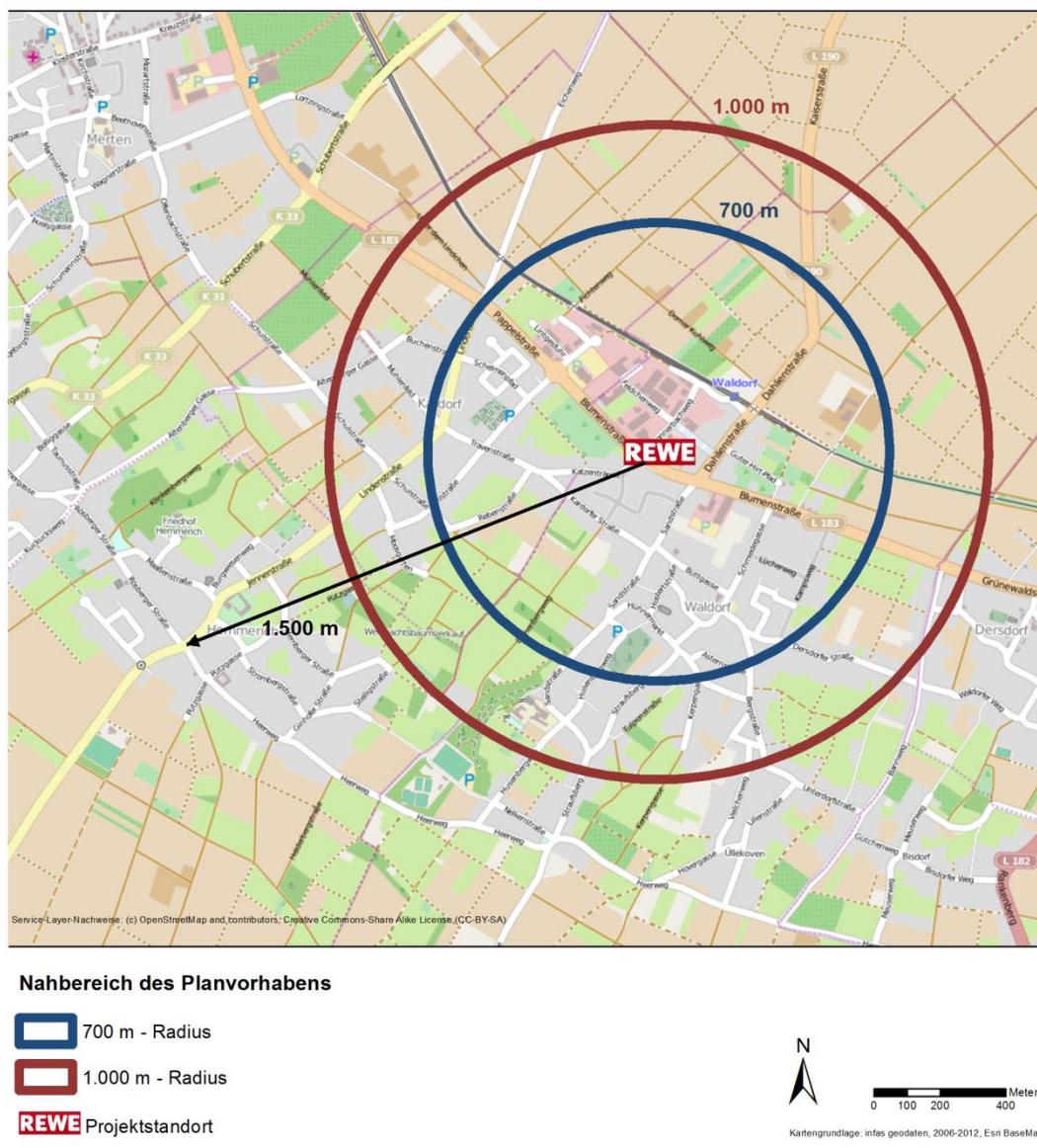
Der Untersuchungsstandort ist im Flächennutzungsplan (überwiegend) als gemischte Baufläche dargestellt. Nördlich grenzen gewerbliche Bauflächen an (u. a. Autohaus, Gastronomie, Handwerksbetriebe, Bauhof der Stadt Bornheim), während südlich und östlich Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen prägend sind.

Auswirkungsanalyse • 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 Bahnhofpunkt 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 5: Siedlungsstrukturelle Einbindung des Planstandortes



Fazit der Bewertung zu den standortseitigen Rahmenbedingungen:

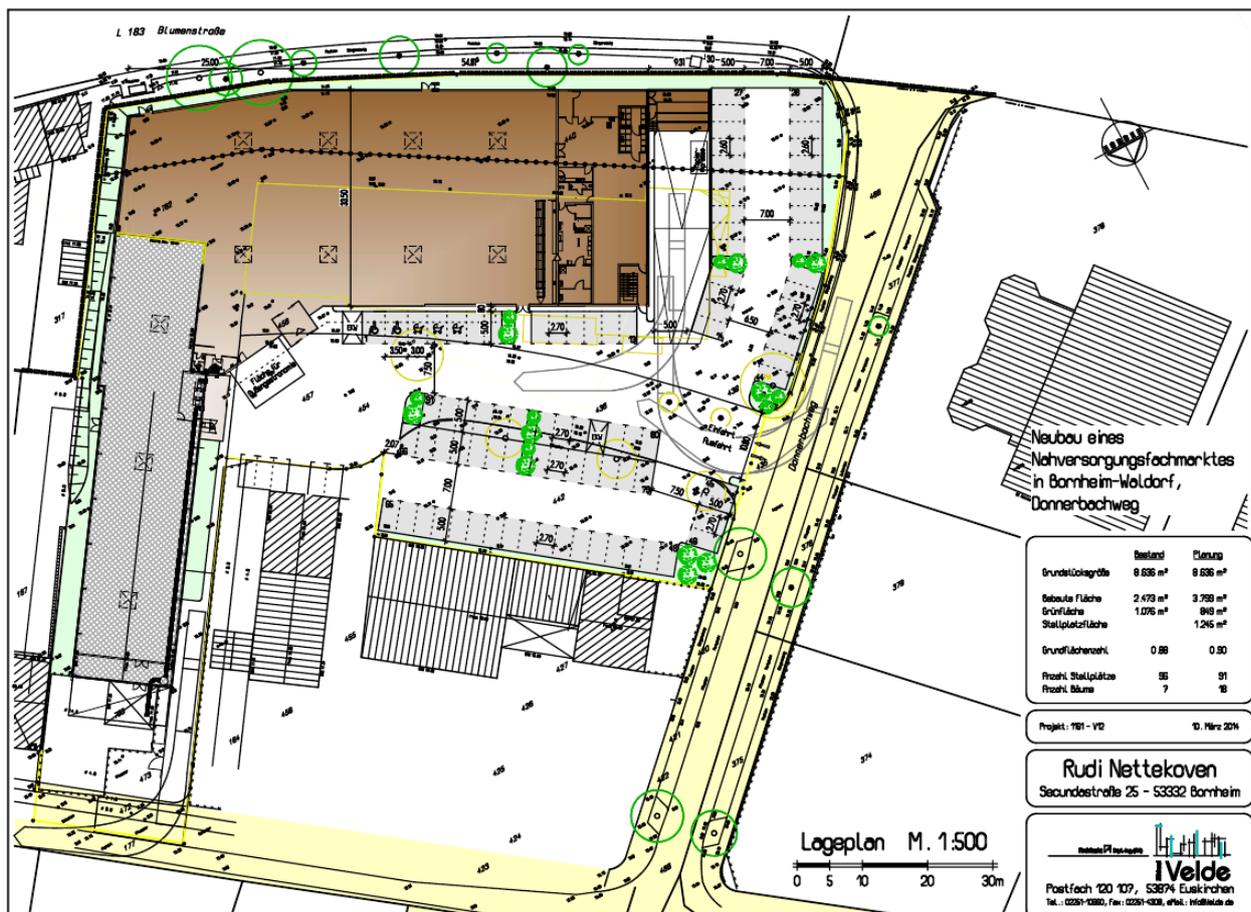
-
- Nahversorgungsstandort im Mittelzentrum mit Lage zwischen Köln und Bonn
 - gute verkehrliche Pkw- und ÖPNV-Erschließung
 - Untersuchungsstandort ist keinem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich zugeordnet, weist aber eine zentrale Lage im Siedlungsbereich Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich/ Dersdorf 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 der Erhalt und eine Stärkung empfohlen werden, 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).
-

4 Projektplanung

Die FN Projekt GmbH plant, das bestehende Gebäude des Rewe-Marktes (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 6: Lageplan



5 Rahmenbedingungen - einzelhandelsrelevante Planungsvorgaben

5.1 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 werden im Folgenden detailliert bewertet.
- **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 werden im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse noch detailliert untersucht.
- **zu Ziel 8:** Mit der Erweiterung des ansässigen Supermarktes wird keine Einzelhandelsagglomeration am Planstandort geschaffen, so dass mit der Planung diesem Ziel der Landesplanung nicht widersprochen wird.

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

Die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Bornheim zur Einzelhandelsentwicklung spiegelt 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

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.

5.3 Zwischenfazit

Für die 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 wohnungsnaher 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 wohnungsnaher Versorgung dient.
- Unter Berücksichtigung des Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzials im Verflechtungsraum (ca. 7.700 Einwohner/ ca. 18,6 Mio. € nahversorgungsrelevante Kaufkraft) ist die projektierte Dimensionierung von ca. 1.800 m² Verkaufsfläche als bedarfsgerecht zu bewerten. Der zu erwartende nahversorgungsrelevante Umsatz von max. 6,5 Mio. € entspricht ca. 35 % der Kaufkraft im Verflechtungsbereich.
- Die städtebauliche Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnaher Versorgung in anderen Stadtteilen und in den Nachbarkommunen wird im Folgenden dargestellt.

6 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 (Untersuchungsobjekt) sichergestellt. Eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion kommt dem Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf sowie dem Fachmarktstandort Am Hellenkreuz zu.

Das **Nahversorgungszentrum Merten** übernimmt Versorgungsfunktionen für den Verflechtungsraum mit den Ortsteilen Merten und Rösberg. Im Bereich der Lebensmittelversorgung sind der Rewe Supermarkt (Kirchstraße, ca. 600 m² Verkaufsfläche), der Getränkemarkt Segschneider (Martinstraße, ca. 400 m² Verkaufsfläche) sowie die neu angesiedelten Nahversorgungsbetriebe im Einkaufszentrum „Am roten Boskop“ Aldi Discountmarkt (ca. 1.200 m² Verkaufsfläche), Rewe Getränkemarkt (ca. 1.100 m² Verkaufsfläche) und dm Drogeriemarkt sowie zwei Bäckerei-Filialen ansässig.

Als **Nahversorgungsstandort** übernimmt in Walberberg der Edeka Supermarkt an der Walberberger Straße (ca. 1.600 m² Verkaufsfläche, in Standortverbund mit dem Hausmann Getränkehandel) wesentliche Versorgungsfunktionen. In der Ortsmitte ist mit einem Nahkauf Supermarkt (Hauptstraße, ca. 460 m² Verkaufsfläche) sowie kleinteiligen Nahversorgungsbetrieben eine ergänzende wohnungsnaher Versorgung vorhanden.

In Kardorf übernimmt eine Lidl-Filiale mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.150 m² die Nahversorgung. In einer Entfernung von ca. 400 m befindet sich der zu untersuchende Rewe Supermarkt mit einem benachbarten Getränkemarkt (ca. 1.100 m² Verkaufsfläche zzgl. Getränkemarkt). Im Ortskern von Waldorf ist ein Streubesatz vorhanden (u. a. zwei Bäckerei- und zwei Metzgereibetriebe). Eine ergänzende Versorgungsbedeutung im Bereich Obst und Gemüse/ Bioprodukten kommt den ortsansässigen Direktvermarktern zu (u. a. Biohof Bursch, Gemüsehof Stenger, Schmitz-Hübsch). Der Ortsteil Sechtem verfügt über ein kleinteiliges Nahversorgungsangebot entlang der Willmuthstraße und einen Rewe Supermarkt im Bahnhofsumfeld (ca. 950 m² Verkaufsfläche).

Rd. 3 km östlich des Planstandortes schließt sich das **Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf** an. In der Bornheimer Ortsmitte an der Königstraße stellt der Edeka Supermarkt (rd. 2.100 m² VKF) zusammen mit dem Netto-Discountmarkt die innerstädtische Versorgung sicher. In zentraler Lage von Roisdorf - zwischen Schumacher Straße und Bonner Straße - befindet sich das Rewe Center (rd. 4.950 m² VKF).

Für den Rewe-Standort (ehemals Toom) ist die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit max. 13.500 m² Verkaufsfläche unter Einbeziehung der vorhandenen Nutzungen geplant. Im Bereich der Nahversorgung ist eine Neuaufstellung des Rewe-Marktes mit max. 3.700 m² und die Ansiedlung eines (Aldi) Discountmarktes mit max. 900 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Zusätzlich ist ein Drogeriemarkt projektiert.

Auswirkungsanalyse • Neuaufstellung Supermarkt • Bornheim-Waldorf

Weitere projektrelevante Einzelhandelsbetriebe befinden sich in der Ortschaft Roisdorf an der Bonner Straße im Umfeld des Regionalbahn-Haltepunktes (u. a. Penny Lebensmitteldiscountmarkt an der Bonner Straße und Getränkemarkt Trinkgut auf der Nordseite der Bahnlinie) sowie im Nahversorgungszentrum Hersel (u. a. Edeka, Aldi, Lidl, Rossmann)⁶.

Zu den wichtigsten projektrelevanten Betrieben außerhalb der Stadt Bornheim gehören die Lebensmittelbetriebe in der nordwestlich angrenzenden Stadt **Brühl**. Hier sind vor allem der Lidl Discountmarkt an der Steingasse, der Hit Verbrauchermarkt und der Netto Discountmarkt an der Römerstraße sowie die Lebensmittelanbieter Rewe und Aldi im innerstädtischen Einkaufszentrum Giesler-Galerie zu nennen. Dagegen sind die Angebotsstrukturen in Wesseling und in Weilerswist bzw. Swisttal-Heimerzheim aufgrund der räumlichen bzw. topografischen Gegebenheiten nicht von Bedeutung.

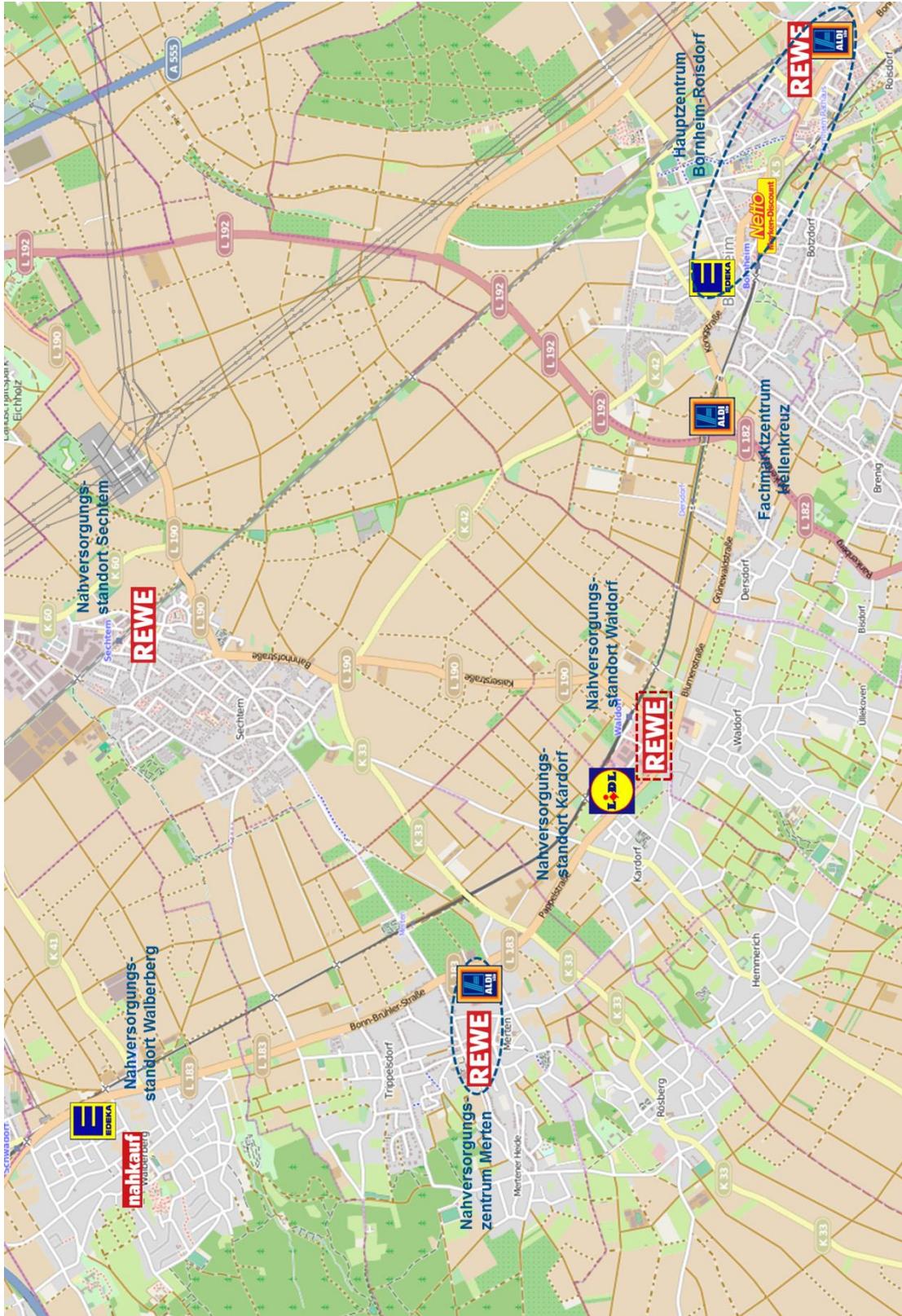
Abbildung 7: Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum

Betrieb	Zentraler Versorgungsbereich/ sonstiger Standort	Dis- tanz in km	Verkaufs- fläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Rewe, Kirchstraße	Nahversorgungszentrum Merten	2,0	600	2,6
Aldi, EKZ „Am roten Boskop“	Nahversorgungszentrum Merten	2,0	1.200	7,5
Nahversorgungszentrum Merten gesamt			1.800	10,1
Edeka, Walberberger Str.	Nahversorgungsstandort Walberberg	4,0	1.600	6,5
Nahkauf, Hauptstraße	Nahversorgungsstandort Walberberg	4,0	460	1,6
Lidl, Auf dem Knickert	Nahversorgungsstandort Kardorf	0,5	1.150	5,0
Rewe, Aarhusweg	Nahversorgungsstandort Sechtem	3,5	940	3,6
Nahversorgungsstandorte Vorgebirgsorte/ Sechtem gesamt			4.150	16,7
Edeka, Königstraße	Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf	3,0	2.100	7,0
Netto, Königstraße	Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf	3,5	900	3,8
Rewe, EKZ Bonner Str. (gepl.)	Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf	4,5	3.700	14,2
Aldi, EKZ Bonner Str. (geplant)	Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf	4,5	900	7,0
Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf gesamt			7.600	32,0
Aldi, Am Hellenkreuz	Fachmarktstandort Am Hellenkreuz	2,5	800	7,6
Untersuchungsraum gesamt			14.350	66,4

Quelle: Eigene Berechnungen (inkl. Nonfood-Sortimente)

⁶ Für den ansässigen Edeka-Markt ist eine Verlagerung an den Standort Roisdorfer Straße und eine Verkaufsflächenerweiterung (ca. 1.750 m² Verkaufsfläche) sowie eine Erweiterung des dort ansässigen Aldi-Marktes (1.100 m² Verkaufsfläche) projektiert.

Abbildung 8: Wettbewerbssituation



Quelle: eigene Darstellung

Abbildung 9: Lebensmittelversorgung nach Standorten im Untersuchungsraum

Standort	Ausstattung	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahversorgungszentrum Merten		1.800	10,1
Nahversorgungsstandort Walberberg		2.060	8,1
Nahversorgungsstandort Kardorf		1.150	5,0
Nahversorgungsstandort Sechtem		940	3,6
Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf (inkl. EKZ Bonner Straße)		7.600	32,0
Fachmarktstandort Am Hellenkreuz		800	7,6
Untersuchungsraum gesamt		14.350	66,4

Quelle: Eigene Berechnungen (Lebensmittelmärkte inkl. Nonfood-Sortimente, ohne Untersuchungsobjekt)

Im Fazit ist festzuhalten, dass mit der Realisierung des Einkaufszentrums „Am roten Boskop“ die Versorgungsfunktionen des Nahversorgungszentrums Merten deutlich aufgewertet wurden. Der ansässige Rewe Vollversorger kann jedoch trotz der betrieblichen Modernisierung und Verlagerung des Getränkesortimentes keine über den Ortsteil Merten hinausreichende Ausstrahlung entfalten. Das resultiert aus der Lage im Ortskern ohne Sichtbarkeit/ direkte Erreichbarkeit von der Landesstraße 183 als Hauptverkehrsachse der Vorgebirgsorte, dem begrenzten Parkplatzangebot und dem auf die Grundversorgung ausgerichteten Angebot einer 600 m²-Filiale. Sowohl der zu untersuchende Rewe-Markt in Waldorf als auch der nächst gelegene Edeka-Markt in Walberberg übernehmen wesentliche Versorgungsfunktionen für die benachbarten Vorgebirgsorte.

7 Prognose der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und Empfehlungen

7.1 Prognose der im Realisierungsfall zu erwartenden Mehrumsätze

Für den ansässigen Rewe Supermarkt ist die Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² auf zukünftig 1.800 m² Verkaufsfläche projektiert. Der Getränkemarkt bleibt unverändert. Durch die Verlagerung des Supermarkt-Baukörpers auf dem Grundstück soll jedoch eine Verbesserung der Verbindung zwischen den beiden Gebäuden ermöglicht werden. Trotz der Erweiterung um ca. 700 m² Verkaufsfläche sind im Hinblick auf die Sortimentsbreite und –tiefe des Supermarktes keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten. Vielmehr stehen eine Optimierung der Betriebsabläufe und eine Modernisierung der Verkaufsraumgestaltung im Vordergrund.

Positiv auf die Rewe-Umsatzfähigkeit dürften sich vor allem ein moderner Marktauftritt, die Erreichbarkeit des Kundenparkplatzes und die Zuordnung der Parkplätze zu den Geschäftseingängen auswirken. Eine räumliche Ausdehnung des Marktgebietes ist dagegen nicht zu erwarten. Vielmehr ist die vorgesehene Projektplanung aus betriebswirtschaftlicher Sicht notwendig, um sich im verschärften Wettbewerbsumfeld (Ansiedlung des Einkaufszentrums „Am roten Boskop“ in Merten, Edeka-Ansiedlung in Walberberg, Lidl-Erweiterung in Kardorf) behaupten zu können.

Das Marktgebiet bezieht sich auf die Versorgung der Bornheimer Ortschaften Waldorf, Kardorf, Hemmerich und Dersdorf, die über keine eigene Nahversorgung (abgesehen von Lidl) verfügen. Darüber hinaus sind aufgrund der Verkehrslage begrenzte Streukundenanteile aus den benachbarten Siedlungsbereichen (u. a. Merten/ Rösberg) zu erwarten.

Aktuell dürfte der Rewe-Markt eine Marktabschöpfung von ca. 20 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im Verflechtungsbereich erzielen. Aus einem diffusen Bereich werden ca. 17 - 18 % des Umsatzes erzielt. Unter Beachtung auch der Nonfood-Umsätze (u. a. Haushaltswaren, Zeitschriften und Schreibwaren) dürfte der Rewe-Markt aktuell einen Umsatz von ca. 5,2 Mio. € erzielen.

Durch die Modernisierung des Supermarktes lässt sich eine Steigerung der Marktabschöpfung prognostizieren. Für den Verflechtungsbereich ist zukünftig eine Abschöpfungsquote von jeweils max. 28 % anzusetzen. Darüber hinaus sind Streuumsätze mit sonstigen Kunden in Höhe von ca. 1,2 Mio. € zu berücksichtigen.

Für das Erweiterungsobjekt ist somit davon auszugehen, dass angesichts der Standortrahmenbedingungen, der Wettbewerbssituation und des Nachfragepotenzials eine Umsatzsteigerung um max. 38 - 40 % erzielt werden kann. Dies entspricht einem Zusatzumsatz in Höhe von max. 2,0 Mio. €.

Auswirkungsanalyse • Neuaufstellung Supermarkt • Bornheim-Waldorf

Dabei wird unterstellt, dass es sich um eine Entwicklung im Bestand handelt und die Umsatzleistung nicht proportional zur Verkaufsflächenerweiterung ansteigen wird. Dafür sprechen folgende Gründe, die im Zusammenhang mit den Marktentwicklungen der letzten Jahre anzuführen sind:

- Die geplante Erweiterungsmaßnahme dient nicht einer wesentlichen Ausweitung des Sortimentsangebotes. Vielmehr hat die Erweiterung den Zweck, die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, verbesserte Kundenführung und Optimierung der internen Logistikabläufe zu schaffen.
- Der Rewe-Markt ist am gegenwärtigen Standort etabliert, so dass sich die Einkaufsorientierungen und damit das Einkaufsverhalten der Verbraucher im Untersuchungsraum bereits im Wesentlichen herausgebildet haben. Mit der geplanten Erweiterungsmaßnahme werden angesichts der Wettbewerbssituation nur geringe Veränderungen der bestehenden Kunden- und Kaufkraftströme einhergehen.
- Der Rewe-Markt kann durch eine Neuaufstellung in einer marktüblichen Größe eine „Rückholung“ der in den letzten Jahren an die Wettbewerber verloren gegangenen Umsätze erzielen, eine Ausdehnung des Marktgebietes ist hingegen nicht zu erwarten.

Abbildung 10: Umsatzentwicklung

Kundenherkunft/ Sortiment	Ein- wohner	Kaufkraft- potenzial in Mio. €	Bestand		nach Erweiterung	
			Umsatz in Mio. €	Markt- anteil in %	Umsatz in Mio. €	Markt- anteil in %
Verflechtungsbereich (Waldorf, Kardorf, Hemmerich, Dersdorf)	7.700	18,6	3,8	20	5,3	28
Streuumsätze	./.	./.	0,9	./.	1,2	./.
Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt	7.700	18,6	4,7	25	6,5	35
Nonfood-Sortimente	./.	./.	0,5	./.	0,7	./.
Lebensmittelmarkt gesamt	./.	./.	5,2	./.	7,2	./.
Verkaufsfläche in m ²			1.100		1.800	
Umsatz in € je m ² VK			4.700		4.000	

Quelle: BBE-Marktforschung, eigene Berechnungen (nahversorgungsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in Bornheim 2.417 €)

7.2 Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen 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 wohnungsnahen 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.

Der Nahversorgungsstandort Waldorf kann durch die geplante Erweiterung des strukturprägenden Lebensmittelmarktes die Nahversorgung langfristig gesichert werden, indem sich der ansässige Betrieb marktfähig aufstellt. Damit besteht auch für die im Verflechtungsbereich befindlichen sonstigen Ortschaften Kardorf, Hemmerich und Dersdorf, die aufgrund der Mantelbevölkerung über keine eigene umfassende Nahversorgung verfügen und auch zukünftig nicht verfügen werden, eine gut erreichbare Nahversorgung.

Der zusätzliche Umsatz, der durch die Neuaufstellung des Lebensmittelmarktes generiert werden kann (insgesamt max. 2,0 Mio. €), wird sich vor allem auf die Lebensmittelmärkte in der Umgebung als wesentliche Wettbewerber beziehen. Hierbei sind in erster Linie die nächst gelegenen Supermärkte betroffen. Im Einzelnen sind dies der Rewe Lebensmittelmarkt in Merten und die Edeka-Märkte in Walberberg sowie Bornheim-Ortsmitte. Geringere Wettbewerberschärfungen sind für die Discountmärkte Lidl in Kardorf und Aldi in Merten sowie Am Hellenkreuz aufgrund der eingeschränkten Angebotsüberschneidungen bzw. Einkaufsorientierungen sowie für den Rewe-Standort in Roisdorf aufgrund der großen Entfernung zu erwarten.

Die höchste Versorgungsbedeutung für den Untersuchungsraum im Lebensmittelvollsortiment übernimmt neben dem Untersuchungsobjekt der Edeka-Markt in Walberberg, der als moderner Supermarkt eine hohe Ausstrahlungskraft auf die Bornheimer Vorgebirgsorte entwickelt hat. Für die östlichen Siedlungsbereiche des Untersuchungsraumes (v. a. Dersdorf) kommt dem Edeka-Markt in der Ortsmitte von Bornheim diese ergänzende Versorgungsfunktion zu. Dagegen kann der relativ kleine Rewe-Markt in der Ortsmitte von Merten nur eine lokale Versorgungsbedeutung ausüben. Die Kunden aus Merten und Rösberg sind teilweise bereits heute auf die größeren Supermärkte in Walberberg und Waldorf orientiert.

Die absolut höchsten Umsatzeinbußen infolge einer Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des Nahversorgers in Waldorf werden somit den Wettbewerber in Walberberg betreffen (ca. 0,6 Mio. €). Für

den Edeka-Markt in der Bornheimer Ortsmitte sind Umverteilungen in Höhe von ca. 0,4 Mio. € zu erwarten. Für den Rewe-Markt sind aufgrund seiner bereits heute begrenzten Versorgungsbedeutung Umsatzverluste in Höhe von ca. 0,2 - 0,3 Mio. € zu prognostizieren. Auch der Aldi-Markt in Merten wird ca. 0,2 – 0,3 Mio. € Umsatz verlieren. Die Umverteilung resultiert in erster Linie daraus, dass der Discounter erhebliche Nahversorgungsfunktionen für den Untersuchungsraum (inkl. Waldorf, Kardorf und Hemmerich) übernommen hat. Für die sonstigen Betriebe im Untersuchungsraum liegen die zu erwartenden Umsatzumverteilungen bei jeweils max. 0,1 Mio. €.

Im Fazit belaufen sich die Umsatzumverteilungseffekte für das Nahversorgungszentrum Merten auf ca. 5 % des relevanten Umsatzes. Das Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf wird ca. 2 % des derzeitigen Umsatzes im Bereich der Lebensmittelmärkte verlieren. Für die Nahversorgungsstandorte in den Vorgebirgsorten sind die höchsten Auswirkungen für Walberberg mit ca. 7 % veranschlagen. Für den Nahversorgungsstandort Kardorf und den Fachmarktstandort Am Hellenkreuz sind Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 1 - 2 % des relevanten Umsatzes zu veranschlagen.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sind die Wettbewerbswirkungen als verträglich zu bewerten. Für den Edeka-Markt in **Walberberg** ist die prognostizierte Umverteilung als „Rückholung“ von Kaufkraft vor allem aus Waldorf, Kardorf und Hemmerich zu bewerten, da der Markt aktuell deutlich über den eigenen Verflechtungsbereich hinaus ausstrahlt. Eine Betriebsgefährdung und damit eine Schwächung der Nahversorgung in Walberberg sind aus den wettbewerblichen Auswirkungen nicht abzuleiten.

Das Nahversorgungszentrum **Merten** ist vor wenigen Monaten durch die Ansiedlung des Einkaufszentrums „Am roten Boskop“ deutlich aufgewertet worden. Die Fachmärkte verbessern die Versorgung für die Vorgebirgsorten deutlich. Aufgrund der mangelnden Verknüpfung mit dem Ortskern (Kirchstraße) kann der dort ansässige Einzelhandel (u. a. Rewe Supermarkt) jedoch nicht von dem Frequenzgewinn profitieren. Demgemäß übernimmt der Rewe-Markt trotz der durchgeführten Modernisierung und Verlagerung der Getränkeabteilung nur eine lokale Versorgung für die Mertener Bevölkerung, während in den Randbereichen bereits Abwanderungstendenzen nach Waldorf bzw. Walberberg zu beobachten sind. Eine Betriebsschließung infolge der geplanten Erweiterung des Rewe-Marktes in Waldorf ist für den Lebensmittelmarkt in Merten daher auszuschließen. Diese Argumentation wird auch dadurch gestützt, dass es sich um Betriebe aus dem gleichen Filialnetz handelt. Auch im Hinblick auf eine mögliche Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Merten können negative Auswirkungen ausgeschlossen werden, da sich die Nahversorgungsbereiche der beiden Märkte nicht wesentlich überschneiden.

Abbildung 11: Prognose der Umsatzumverteilungseffekte

Standort	Ausstattung	Wettbewerbsumsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in %
Nahversorgungszentrum Merten (Rewe, Aldi)		10,1	0,5	5
Nahversorgungsstandort Walberberg (Edeka, Nahkauf)		8,1	0,6	7
Nahversorgungsstandort Kardorf (Lidl)		5,0	0,1	2
Nahversorgungsstandort Sechtem (Rewe)		3,6	(*)	(*)
Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf (Edeka, Netto, Rewe, Aldi (gepl.))		32,0	0,6	2
Fachmarktstandort Am Hellenkreuz (Aldi)		7,6	0,1	1
Untersuchungsraum gesamt		66,4	1,9	3
Sonstige Standorte		./.	0,1	
Gesamt		./.	2,0	./.

Quelle: Eigene Berechnungen (inkl. Nonfood-Sortimente)

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Bornheim-Roisdorf bzw. auf die wohnungsnah Versorgung in Kardorf und Sechtem können angesichts der geringen zu erwartenden Umsatzverluste durch die projektierte Betriebserweiterung ausgeschlossen werden. Die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der wohnungsnahen Versorgung wird durch die Neupositionierung des Nahversorgers in einer marktüblichen Größe nicht eingeschränkt.

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

Es handelt sich somit um eine bestandssichernde Maßnahme für den im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Bornheim vorgeschlagenen Nahversorgungsstandort Waldorf. Auch das geplante Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept entspricht den zugewiesenen Versorgungsfunktionen mit einem Verflechtungsbereich, der Waldorf, Kardorf, Hemmerich und Dersdorf umfasst. Die darüber hinausreichende Ausstrahlung des Betriebes resultiert vor allem aus der siedlungsstrukturellen Ausrichtung der Vorgebirgsortschaften mit einer Ausrichtung auf die Verkehrsachse der L 183 und der eingeführten Marktstellung des Rewe-Marktes in Waldorf.

8 Fazit

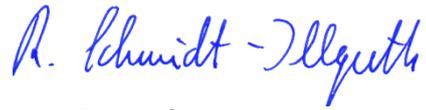
- Am Nahversorgungsstandort Bornheim-Waldorf ist die Erweiterung des ansässigen Lebensmittelsupermarktes von ca. 1.100 m² auf ca. 1.800 m² Verkaufsfläche geplant. Der Betrieb weist überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) auf, die untergeordnet durch Nonfood-Sortimente (u. a. Haushaltswaren, Schreibwaren, Zeitschriften) ergänzt werden.
- Der Standort ist übernimmt Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Ortschaften Waldorf, Kardorf, Hemmerich und Dersdorf mit zusammen ca. 7.700 Einwohnern. Eine darüber hinausreichende Ausstrahlungskraft („Streuumsätze“) resultiert aus der Lage an der Landesstraße 183, die für die Vorgebirgsortschaften die wichtigste Verkehrsachse darstellt. Die projektierte Größenordnung von ca. 1.800 m² Verkaufsfläche ist angesichts der Marktbedingungen im Lebensmittelbereich und der zu versorgenden „Mantelbevölkerung“ als versorgungsstrukturell angemessen zu bewerten.
- Die Wettbewerbssituation ist neben dem Untersuchungsobjekt vor allem durch den Edeka Lebensmittelsupermarkt in Bornheim-Walberberg geprägt, der als großer, moderner Anbieter weit über die eigene Bevölkerung hinaus Versorgungsfunktionen übernimmt und daher wesentlich von Umsatzumverteilungen betroffen sein wird. Im Nahversorgungszentrum Merten ist ein weiterer kleinerer Rewe-Markt vorhanden, der jedoch nur der lokalen Versorgung der Bevölkerung im eigenen Stadtteil dient. Dagegen kommt dem neuen Einkaufszentrum „Am roten Boskop“ eine Versorgungsbedeutung für den gesamten Untersuchungsraum der Vorgebirgsortschaften zu. Für die Bevölkerung in Dersdorf stellt das Hauptzentrum mit Edeka und Rewe eine Alternative des Lebensmitteleinkaufs dar. Begrenzte Wettbewerbsüberschneidungen bestehen auch für die Lebensmitteldiscounter Lidl in Kardorf sowie Aldi Am Hellenkreuz.
- Aufgrund der Größe des Vorhabens und der Wettbewerbssituation sind städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung auszuschließen. Dies gilt auch für das Nahversorgungszentrum Merten, das durch das Einkaufszentrum „Am roten Boskop“ deutlich an Versorgungsqualität gewonnen hat. Eine Existenzgefährdung des Rewe-Marktes ist aufgrund der bereits heute bestehenden eingeschränkten Versorgungsfunktionen der kleineren Supermarktfiliale ebenfalls ausgeschlossen.
- Durch das Vorhaben werden die Nahversorgungsfunktionen im Ortsteil Waldorf und in den benachbarten Ortschaften verbessert. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgung in der Stadt Bornheim und im Umland sind auszuschließen. Die projektierte Erweiterung des ansässigen Lebensmittelmarktes an einem Ergänzungsstandort für die Nahversorgung ist mit den Vorgaben des städtischen Einzelhandelskonzeptes und den landesplanerischen Zielsetzungen vereinbar.

Köln, im April 2014

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper



i. V. Rainer Schmidt-Illguth