

BBE Handelsberatung GmbH · Goltsteinstraße 87 a · 50968 Köln

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

Datum	E-Mail	Sekretariat
30.09.2015	kuepper@bbe.de	Helma Dupré
Ihr Ansprechpartner	Telefon	E-Mail
Corinna Küpper	+49 221 789 41 160	dupré@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87 a
50968 Köln
Deutschland

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

Hauptsitz
Brienner Straße 45
80333 München

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

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

München
Hamburg
Köln
Leipzig
Erfurt

Genehmigungsverfahren Rewe-Erweiterung in Bornheim-Waldorf Hier – Gutachterliche Stellungnahme der Bulwingesa AG vom 12.08.2015

Sehr geehrter Herr Erll,

die bulwingesa AG hat im Auftrag des Betreibers des Edeka-Marktes Breuer eine gutachterliche Stellungnahme zur Überprüfung der Aussagen und Erkenntnisse der Auswirkungsanalyse „Neuaufstellung des Rewe Supermarktes am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf“ vorgelegt. Die Ausführungen beziehen sich auf die im April 2014 vorgelegte 1. Fassung, die zwischenzeitlich an die neue Planung des Betreibers angepasst wurde. Zu diesem Parteigutachten ist wie folgt fachlich Stellung zu nehmen:

1. Berücksichtigung des benachbarten Getränkemarktes

Kritikpunkt: Rewe-Getränkemarkt wird nicht berücksichtigt.

Die Projektplanung sieht einen Abriss und einen anschließenden Neubau des Gebäudes für den Rewe Supermarkt am Donnerbachweg in Bornheim-Waldorf vor. Der ebenfalls von der Firma Rewe betriebene Getränkemarkt befindet sich auf dem Nachbargrundstück in einem separaten Gebäude, das von der Neubaumaßnahme unberührt bleibt. Mit dem Neubau des Supermarkt-Gebäudes soll die Gebäudestellung und die Eingangssituation neu geordnet werden. Beide Einzelhandelsbetriebe sollen zukünftig von einem gemeinsamen Parkplatz erschlossen werden. Gleichwohl bleiben die Betriebe auch nach der geplanten Neubaumaßnahme baulich getrennt und verfügen über eigene Eingänge, Anlieferbereiche und Sozialräume, so dass sie voneinander unabhängig betrieben werden können.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit seinen Urteilen vom 24.11.2005 (Az. 4 C 8.05 und 4 C 14.04) klargestellt, dass sich die Frage, ob von einem einheitlichen Betrieb oder von mehreren Betrieben auszugehen ist, nach den baulichen und betrieblich funktionellen Gesichtspunkten beurteilt. Für die räumliche Abgrenzung ei-

nes Einzelhandelsbetriebes ist demnach auf die nach außen erkennbaren baulichen Gegebenheiten abzustellen. Eine eigenständige Verkaufsstätte kann ein selbständiger Einzelhandelsbetrieb nur sein, wenn sie unabhängig von anderen Betrieben genutzt werden kann und daher baurechtlich auch als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre. Nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes ist dies bei einem Betrieb zu bejahen, der jedenfalls über einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume verfügt. Zudem muss die Verkaufsstätte unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können. Nicht von Bedeutung ist hingegen, wer rechtlich oder wirtschaftlich gesehen Betreiber einer Verkaufsstätte ist.

Demgemäß wurde im Rahmen der vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse nur die Neuaufrichtung des Supermarktes betrachtet. Für den Getränkemarkt ist keine bauliche Veränderung geplant, so dass sich Umsatzveränderungen höchstens aus einer Attraktivitätssteigerung des Standortes ergeben können, die nicht Bewertungsgegenstand einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse ist. In diesem Zusammenhang ist zudem darauf hinzuweisen, dass sich der Getränkemarkt außerhalb des Geltungsbereiches des zu beurteilenden Bebauungsplan Wd 54 befindet.

2. Einordnung des Planvorhabens in die Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim

Kritikpunkt: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept gibt keine Empfehlungen zu quantitativem Entwicklungspotenzial für die Lebensmittelversorgung in der Stadt Bornheim; Verkaufsflächenerweiterung lässt sich nicht aus den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes ableiten.

Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurden die Nahversorgungsstrukturen bewertet und Empfehlungen zur strukturellen Weiterentwicklung gemacht. Die Methodik einer anzustrebenden Einzelhandelszentralität und eines sich daraus ableitenden „Verkaufsflächenbedarfs“ kann dagegen die strukturellen Gegebenheiten in der Stadt Bornheim unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen nur unvollständig abbilden. So bilden die Vorgebirgsorte ebenso wie die Rheinorte jeweils ein langgestrecktes Siedlungsband und Sechtem einen eigenständigen Siedlungsbereich, so dass die wohnungsnaher Versorgung nur durch eine dezentrale, „perlschnurartige“ Versorgung gesichert werden kann. Im Einzelnen wurde eine differenzierte Weiterentwicklung der wohnungsnahen Versorgungsausstattung in den Ortschaften u. a. des Vorgebirgsraums empfohlen. Mit der Ansiedlung des Edeka-Marktes in Walberberg, dem Ausbau des Nahversorgungszentrums Merten und der Bestandssicherung der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe Lidl in Kardorf und Rewe in Waldorf soll die differenzierte wohnungsnaher Versorgung gesichert und weiterentwickelt werden.

Die projektierte Erweiterung eines Lebensmittelsupermarktes auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.700 m² ist angesichts der Marktentwicklungen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel als marktgerecht zu bewerten, so dass eine Bestandssicherung geltend gemacht werden kann. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der

Tatsache, dass der Lebensmittelsupermarkt aufgrund des benachbarten Getränkemarktes nur ein sehr begrenztes Getränkeangebot führen wird.

Auch im Vergleich zu dem Edeka-Markt in Walberberg ist hier kein „Ungleichgewicht“ ablesbar, da dieser Markt bei einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.890 m² Getränke auf einer untergeordneten Verkaufsfläche von ca. 150 m² führt, so dass die „sonstige Supermarktfläche“ nur unwesentlich von der geplanten Verkaufsfläche am Wettbewerbsstandort in Waldorf abweicht.

3. Plandaten und Wettbewerbssituation

Kritikpunkt: Prognostizierter Umsatz des Rewe Supermarktes ist zu niedrig; aufgrund der geringen unterstellten Umsätze der Wettbewerbsbetriebe wird der Bedarf an zusätzlicher Verkaufsfläche infrage gestellt.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse ist eine „Worst-Case-Betrachtung“ hinsichtlich der möglichen Wettbewerbswirkungen anzustellen.¹ Daher werden für das Planobjekt eine relativ hohe Steigerung der Umsatzleistung und für die Wettbewerber eine „vorsichtige“ Umsatzschätzung – unter Berücksichtigung absehbarer Planungen (hier vor allem Neuaufstellung des Lebensmittelangebotes an der Bonner Straße in Bornheim-Roisdorf) – zugrunde gelegt. Dies gilt vor dem Hintergrund, dass die Supermarktbetreiber Rewe und Edeka i. d. R. eine vergleichbare Leistungsfähigkeit erzielen können.

Für den projektierten Rewe-Markt liegt die prognostizierte Flächenproduktivität bei ca. 4.100 € je m² Verkaufsfläche und damit ca. 7 % über dem Rewe-Durchschnittswert von 3.840 € je m² Verkaufsfläche.² Da tendenziell mit zunehmender Filialgröße die flächenbezogene Leistung abnimmt, entspricht die Umsatzprognose von ca. 7 Mio. € für den erweiterten Rewe-Markt den Anforderungen eines Worst-Case-Ansatzes.

Damit werden die höchst möglichen Auswirkungen bewertet, die bei den konkreten Gegebenheiten im Plangebiet und im Falle einer besonderen Attraktivitätssteigerung des Rewe-Marktes zu erwarten sind. Ziel ist es, zu untersuchen, ob auch für diesen Fall negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen ausgeschlossen werden können.

Eine Bedarfsprüfung ist dagegen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens kein Kriterium. Die Bedarfsprüfung würde der Gewerbefreiheit entgegenstehen.

¹ Die Kriterien einer Worst-Case-Betrachtung für städtebaulichen Auswirkungsanalysen wurde vom Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil aus dem Jahre 2013 (Az. 4 CN 6.11) nochmals konkretisiert.

² Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report Germany 2015/2016

4. Auswirkungenanalyse

Kritikpunkt: Die Modellrechnung zur Umverteilung ist nicht nachvollziehbar. Zu den Auswirkungen der Rewe-Erweiterung sind die Wettbewerbswirkungen anderer Planungen (Ausbau Nahversorgungszentrum Merten, Realisierung Einkaufszentrum Bornheim-Roisdorf, Neuaufstellung Rewe in Sechtem) zu addieren.

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist der zu erwartende Zusatzumsatz der Erweiterungsplanung als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen, der Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann.

Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. Das Prognosemodell berücksichtigt folgende Faktoren:

- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet
- Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten
- Standorte, Dimension und Attraktivität der relevanten Wettbewerber
- Agglomerationseffekte mit dem benachbarten Getränkemarkt.

Auf der Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Neuaufstellung des Lebensmittelmarktes in welchem Umfang durch Umsatzeinbußen in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sind. Hierbei werden auch die Verbundeffekte der Projektplanung mit dem benachbarten Getränkemarkt berücksichtigt.

Anzunehmen ist dabei, dass der Umsatz, der im Realisierungsfall zusätzlich am Planstandort gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Denn weder ein erweiterter noch ein neuer Anbieter vergrößert den verfügbaren "Kaufkraftkuchen", sondern sorgt lediglich für eine räumliche Umverteilung des Umsatzes. Dies ist grundsätzlich als Ausdruck erwünschten und zulässigen Wettbewerbs zu sehen, kann aber für die Genehmigungsfähigkeit des Planobjektes eine Rolle spielen, wenn dadurch negative Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst werden können.

Alle Eingangsgrößen und Ergebnisse der Modellrechnung sind im Detail dargestellt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Auswirkungenanalyse als Abwägungsgrundlage für die Flächennutzungsplan-Änderung und die Bebauungsplanaufstellung die Bewertung dieses konkreten Vorhabens zu bewerten hat.

Bereits erfolgte Wettbewerbsveränderungen bzw. solche, die absehbar umgesetzt werden, werden im Rahmen der Darstellung der Wettbewerbssituation berücksichtigt. So sind die Auswirkungen des Ausbaus des Nahversorgungszentrums Merten und der projektierten Veränderungen im Lebensmittelangebot im Einkaufszentrum

Bornheim-Roisdorf bereits in den „Ausgangsdaten“ zur Bewertung der Supermarkterweiterung in Waldorf enthalten.

Die vorgeschlagene nochmalige Addition von Umverteilungsquoten ist somit methodisch nicht korrekt und würde zudem die Wettbewerbswirkungen doppelt berücksichtigen. Methodisch fragwürdig ist vor allem die auf Seite 9 vorgenommene Zusammenführung der Ergebnisse verschiedener Auswirkungsanalysen aus den Jahren 2011 – 2014. Es wird suggeriert, dass durch die verschiedenen Einzelhandelsentwicklungen die ansässigen Betriebe bis zu 25 % ihres Umsatzes verloren hätten. Dieser Rückschluss ist jedoch nicht richtig, da die Marktwirkungen aufeinander aufbauen und sich teilweise auch gegenseitig wieder aufheben. Insbesondere werden in dieser plakativen Betrachtung die Wettbewerbswirkungen der Edeka-Ansiedlung in Walberberg im Jahre 2009 nicht berücksichtigt.

5. Einordnung in die landesplanerischen und städtischen Vorgaben

Kritikpunkt: Die Erweiterungsplanung hält zusammen mit anderen Einzelhandelsplanungen in der Stadt Bornheim die Ziele der Landesplanung nicht ein. Der Supermarkt ist gemäß den Vorgaben der „Arbeitshilfe“ der Bezirksregierung Köln zu groß.

Es konnte nachgewiesen werden und mit der Bezirksregierung abgestimmt werden, dass die vorgesehene Flächennutzungsplan-Änderung mit Darstellung einer Sonderbaufläche mit max. 1.700 m² Verkaufsfläche und min. 90 % nahversorgungsrelevanten Sortimenten die relevanten landesplanerischen Ziele beachtet. Der Standort ist als wohnungsnah zu bewerten und die Dimensionierung orientiert sich an dem mit dem Einzelhandelskonzept zugewiesenen Verflechtungsbereich, so dass ein Bauleitplanverfahren nach der Ausnahmeregelung von Ziel 2 auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen durchgeführt werden kann.

Eine Bewertung des Vorhabens anhand der „Arbeitshilfe der Bezirksregierung Köln“³ ist in diesem Fall nicht zielführend.

Diese wäre nur dann zu beachten, wenn für den erweiterten Markt eine atypische Fallgestaltung nachgewiesen werden sollte, um das Vorhaben auf diesem Wege außerhalb eines speziell festgesetzten Sondergebietes zu genehmigen.

Eine städtebauliche Atypik kann in diesem Fall nicht begründet werden. Das Vorhaben erfordert die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO und somit die Beachtung der landesplanerischen Ziele des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel.

³ Bezirksregierung Köln, Regelung für Einzelhandelbetriebe zur Nahversorgung i.S.v. § 11 abs. 3 BauNVO – Ausnahmen oberhalb der Regelvermutungsgrenze, 2008

6. Fazit

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und damit auch im Rahmen der abwägungsrelevanten Auswirkungsanalyse sind ausschließlich städtebauliche Bewertungskriterien zugrunde zu legen. Dabei stehen die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche (insbesondere Hauptzentrum Bornheim, Nahversorgungszentrum Merten) und der wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund.

Negative Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich bzw. wohnungsnaher Versorgung wären zu erwarten, wenn infolge der Modernisierungsmaßnahme bestehende Einzelhandelsbetriebe gefährdet würden, die für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches bzw. die wohnungsnaher Versorgung eine hohe Bedeutung haben. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn infolge des Vorhabens die Neuansiedlungen von entsprechenden Betrieben in den zentralen Versorgungsbereichen eingeschränkt wären.

Die zu erwartenden Wettbewerbswirkungen der geplanten Neuaufstellung des Rewe-Marktes in Waldorf lassen keine Gefährdungen bestehender Versorgungsstrukturen erwarten. Vielmehr wird die bereits in den anderen Vorgebirgsorten eingeleitete Weiterentwicklung der wohnungsnahen Versorgung in Waldorf fortgesetzt.

Die Stellungnahme der Firma bulwingesa weist methodische Mängel hinsichtlich der Bewertung der Wettbewerbswirkungen sowie der landesplanerischen und städtebaulichen Einordnung auf.

Mit freundlichen Grüßen

BBE Handelsberatung GmbH



i.V. Corinna Küpper
Projektleitung Köln