

## Stellungnahme

# Einzelhandelsnutzungen in Bonn-Buschdorf

(Plausibilitätsprüfung der vorhabenbezogenen Auswirkungs-  
analyse des Büros Stadt + Handel, Dortmund)

---

für

Stadt Bornheim

**Ihre Ansprechpartner**

Dipl.-Volksw. Corinna Küpper  
(Senior Consultant)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth  
(Niederlassungsleiter)

**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](mailto:kuepper@bbe.de)

[schmidt-illguth@bbe.de](mailto:schmidt-illguth@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 der Verfasser gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der Arbeitsgemeinschaft Peter U. Berger/ BBE Handelsberatung GmbH.

**Wissen schafft Zukunft.**  
München - Hamburg - Berlin - Köln - Leipzig - Erfurt

Köln, im August 2019

## 1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Stadt Bonn prüft derzeit die Ansiedlung eines Supermarktes und eines Drogeriemarktes im Stadtteil Buschdorf. Der Standort ist lediglich 1,5 Kilometer vom Nahversorgungszentrum Bornheim-Hersel entfernt, in dem mit den Märkten Edeka und Rossmann Hauptwettbewerber des Planvorhabens ansässig sind.

Die Stadt Bornheim befürchtet für den Realisierungsfall hohe Wettbewerbswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Hersel.

Als Grundlage zur Abwägung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens hat der Vorhabenträger eine Verträglichkeitsanalyse des Büros Stadt + Handel (Stand: 17.08.2018)<sup>1</sup> vorgelegt. Die Aussagen dieses Gutachtens zu den zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgungsstrukturen in Bornheim und speziell auf den Einzelhandel im Nahversorgungszentrum Hersel werden von der Stadt Bornheim hinterfragt, weshalb die Analyse durch ein weiteres Gutachterbüro auf Plausibilität geprüft werden soll.

Im Mittelpunkt der vorliegenden Plausibilitätsprüfung stehen dabei folgende Prüfschritte:

- Verifizierung der Wettbewerbsanalyse.
- Prüfung der Eingangsparameter der Umsatzumverteilungsprognose (Umsatzherkunft, Marktanteile, Zonierung des Einzugsgebiets, Umverteilungseffekte).
- Plausibilitätsprüfung der auf das Nahversorgungszentrum Bornheim-Hersel bezogenen Prognoseergebnisse.
- Zusammenfassende Bewertung der vom Gutachter getroffenen Aussagen zu den städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgungsstrukturen in Bornheim.

---

<sup>1</sup> Stadt + Handel, Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Rewe-Vollsortimenters und eines dm-Drogeriemarktes in Bonn-Buschdorf, Kölnstraße/ Otto-Hahn-Straße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

## 2 Wettbewerbsanalyse

Die Wettbewerbsanalyse umfasst die strukturprägenden Betriebe (Lebensmittelmärkte/ Drogeriemärkte) sowie den kleinteiligen Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen. Damit sind die wesentlichen Betriebe, die von einer Wettbewerbsverschärfung durch das Planvorhaben betroffen sein werden, in der Wettbewerbsanalyse enthalten.

Eine differenzierte Betrachtung erfolgt vor allem für die abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche. Dagegen ist die Kategorie „sonstige Lagen“ sehr undifferenziert und wenig transparent dargestellt. Hierhin sind gleichermaßen der dem Planstandort unmittelbar benachbarte Penny-Markt wie auch der Edeka-Markt am Lievelingsweg, der Standortverbund von Lidl und Netto an der Kölnstraße in Kastell, der Penny-Markt (Hohe Straße) in Tannenbusch und der Lidl-Markt (Justus-Liebig-Straße) in Dransdorf enthalten. Damit werden in der Kategorie „sonstige Lagen“ eine Vielzahl von Betrieben/ Standorten zusammengefasst, die sehr unterschiedliche „Betroffenheiten“ erwarten lassen. Bedeutsame Auswirkungen wird hierbei nur der dem Planvorhaben direkt benachbarte Penny-Markt hinzunehmen haben. Die anderen Wettbewerber spielen für die Versorgung der Bevölkerung in den Siedlungsbereichen Bonn-Buschdorf und Bornheim-Hersel keine entscheidende Rolle.

Die Darstellung der Wettbewerbssituation ist wenig transparent, sodass auch die darauf aufbauenden Aussagen zu den Auswirkungen nur einen eingeschränkten Standort- bzw. Betriebsbezug aufweisen.

## 3 Einzugsgebiet

Das abgegrenzte Einzugsgebiet umfasst einen Nahbereich, der in das Kerneinzugsgebiet (Ortsteil Buschdorf und unmittelbar angrenzender Bereich von Auerberg, Zone 1: ca. 4.600 Einwohner) und das erweiterte Einzugsgebiet (angrenzende Siedlungsbereiche von Hersel und Tannenbusch, Zone 2: ca. 5.200 Einwohner) unterteilt wird. Darüber hinaus finden ca. 1.240 zusätzliche Einwohner der in Buschdorf noch geplanten neuen Wohngebiete (Kerneinzugsgebiet) Berücksichtigung.

Die räumliche Abgrenzung des Einzugsgebietes ist unter den Aspekten der Siedlungsstrukturen, Erreichbarkeiten und Wettbewerbssituation für den projektierten Lebensmittelsupermarkt nachvollziehbar. Dagegen ist das abgegrenzte Einzugsgebiet für einen Drogeriemarkt zu klein. Dies ist vor allem daran abzulesen, dass sich das verfügbare Kaufkraftpotenzial im abgegrenzten Einzugsgebiet für Drogeriewaren auf Basis der S + H-Parameter auf ca. 3,2 Mio. € im Jahre 2022 belaufen wird, während dem Drogeriemarkt ein Kernsortimentsumsatz von ca. 3,7 – 3,9 Mio. € zugeschrieben wird. Damit liegt die Umsatzprognose rd. 15 – 20 % über dem verfügbaren Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet.

Ein Streuumsatz (Umsatz mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes) von pauschal 10 % für die Lebensmittel- und Drogeriemärkte ist damit als deutlich zu gering zu bewerten. Dies gilt insbesondere für den Drogeriemarkt, der trotz des relativ engmaschigen Wettbewerbsumfeldes eine

größere räumliche Ausstrahlungskraft erwarten lässt (und dies auch für eine rentable Betriebsführung benötigt, vgl. nachfolgende Ausführungen zu Umsatzherkunft und Umsatzerwartung).

## 4 Umsatzherkunft und Umsatzerwartung

Die projizierten Planumsätze werden im S + H-Gutachten ausschließlich anhand durchschnittlicher Flächenleistungswerte der Betreiber hergeleitet. Dabei wird angesichts einer durchschnittlichen Flächenausstattung ein leicht unterdurchschnittlicher Wert zugrunde gelegt.

Bezogen auf die geplante Verkaufsfläche des Rewe-Marktes von 1.600 m<sup>2</sup> wird eine Flächenproduktivität von 3.800 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angesetzt. Für den dm Drogeriemarkt (ca. 800 m<sup>2</sup>) prognostiziert S+H eine Flächenleistung von ca. 6.800 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Daraus werden von S + H Planumsätze von 6,1 – 6,4 Mio. € für Rewe und ca. 5,4 – 5,7 Mio. € für dm abgeleitet. Die Wettbewerbsumsätze werden für eine Zukunftsbetrachtung für das Jahr 2022 pauschal um ca. 8 % angehoben.<sup>2</sup>

Ein Abgleich mit dem verfügbaren Marktpotenzials erfolgt hingegen nicht. Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation ist aus Sicht der BBE Handelsberatung zu erwarten, dass der Lebensmittelsupermarkt mit ca. 7 Mio. € einen höheren Umsatz erzielen kann, als von S+H unterstellt wurde. Denn in der „Rheinschiene“ zwischen den Bornheimer Rheinorten und der Bonner Nordstadt fungieren wenige größere Supermärkte als Wettbewerber. Dagegen kann der projizierte dm-Drogeriemarkt gemäß eigener Überschlagsrechnungen nur einen bezogen auf das dm-Filialnetz unterdurchschnittlichen Umsatz von ca. 3 Mio. € erzielen. Und das auch nur, wenn er sehr hohe Marktanteile im abgegrenzten Einzugsgebiet erreicht und zusätzlich mit ca. 20 - 30 % Streuumsätzen eine deutlich über den Nahbereich hinaus reichende Ausstrahlung entfaltet.

Im Fazit ist die Ergänzung der wohnungsnahen Versorgung in Bonn-Buschdorf durch einen Supermarkt in einer marktüblichen Größenordnung von ca. 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als bedarfsgerecht für die zu versorgende Bevölkerung zu bewerten. Dagegen würde der projizierte Drogeriemarkt – trotz des relativ dichten Wettbewerbsumfeldes – ein deutlich über den Naheinzugsbereich hinausreichendes Marktgebiet erschließen. Dabei kann dem Supermarkt eine – gegenüber den S + H-Prognosewerten – höhere Umsatzerwartung, dem Drogeriemarkt dagegen eine geringere Umsatzerwartung beigemessen werden.

---

<sup>2</sup> Gleichmaßen werden auch die Pro-Kopf-Ausgaben der Verbraucher für Nahrungs- und Genussmittel um 8 % angehoben.

## 5 Umsatzumverteilung

Die Nahversorgung im Ortsteil Buschdorf beschränkt sich aktuell auf den ansässigen Penny-Markt, der mit einem Umsatz von über 5 Mio. € nur gut ein Viertel des vorhandenen nahversorgungsbezogenen Kaufkraftpotenzials im Naheinzugsgebiet binden kann. Wesentliche Ergänzungsfunktionen übernehmen die nächstgelegenen Nahversorgungszentren Auerberg-Mitte und Bornheim-Hersel, die gleichermaßen betriebstypengleiche Angebote (Lebensmittelsupermärkte und Drogeriemärkte) aufweisen. Damit sind für diese Betriebe Rewe/ Rossmann in Auerberg-Mitte und Edeka / Rossmann in Hersel absolut die höchsten Umverteilungseffekte zu erwarten.

In Tannenbusch ist mit dem SB-Warenhaus Kaufland in Standortverbund mit Aldi/ dm und weiteren Fachmärkten (Tannenbusch-Center) ein weiterer Versorgungsschwerpunkt vorhanden, für den jedoch aufgrund des Betriebstypenmixes, des Angebotsniveaus und der siedlungsstrukturellen Situation eine weniger intensive Wettbewerbsbeziehung zu dem Planvorhaben erwartet werden kann.

Innerhalb der „sonstigen Lagen“, die eine Vielzahl unterschiedlicher Betriebe/ Standorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen umfasst, sind bedeutsame Umsatzumverteilungen nur für den, dem Planstandort benachbarten Penny-Markt zu erwarten. Die anderen Lebensmittelmärkte an der Kölnstraße (Netto, Lidl), am Lievelingsweg (Edeka), an der Hohe Straße (Penny) und an der Justus-Liebig-Straße (Lidl) sind dagegen – wenn überhaupt – nur marginal betroffen.

Bezogen auf das Nahversorgungszentrum Hersel sind die dargestellten S + H-Umsatzumverteilungen von ca. 1,0 – 1,2 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel sowie ca. 0,7 Mio. € für Drogeriewaren in der Größenordnung nachvollziehbar. Hinsichtlich der städtebaulichen Bewertung sind jedoch die betriebsbezogenen Auswirkungen deutlicher zu differenzieren.

Die Umsatzverlagerungseffekte des geplanten Rewe-Marktes werden sich innerhalb des Nahversorgungszentrums Hersel nahezu ausschließlich auf den Edeka Supermarkt beziehen. Gleiches gilt analog für den Drogeriemarkt, der überwiegend mit dem betriebstypengleichen Wettbewerber Rossmann konkurrieren wird. Die Discountmärkte Lidl und Aldi werden dagegen aufgrund ihrer abweichenden Markt-positionierung nur in deutlich geringerem Maße von der Wettbewerbswirkungen des in Buschdorf geplanten Supermarktes tangiert.

Damit ist der Umsatzverlust für den in Hersel ansässigen Edeka Supermarkt auf mindestens 15 % seines Umsatzes zu prognostizieren. Für den Drogeriemarkt sind auch bei einer reduzierten Umsatzerwartung erhebliche Auswirkungen auf den Rossmann-Markt in Hersel zu erwarten. Unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktionen auch der Lebensmittelmärkte sind für den Herseler Drogeriemarkt Umsatzverluste von ebenfalls mindestens 15 % des Umsatzes zu erwarten.

Im Fazit werden mit der Realisierung des Planvorhabens erhebliche Auswirkungen auf die im Nahversorgungszentrum Hersel ansässigen betriebstypengleichen Anbieter Edeka und Rossmann einherge-

hen. Für diese Betriebe sind Umsatzverluste in Höhe von mindestens 15 % zu erwarten, sodass nicht ausgeschlossen werden kann, dass die betriebswirtschaftliche Tragfähigkeit der beiden Wettbewerbsbetriebe deutlich eingeschränkt würde.<sup>3</sup>

## **6 Städtebauliche Bewertung für das Nahversorgungszentrum Hersel**

Das Nahversorgungszentrum Hersel ist charakterisiert durch einen achsenbezogenen Geschäftsbereich entlang der Moselstraße/ Roisdorfer Straße. Größter Betrieb in Hersel und gleichzeitig wichtigster Anbieter für Waren des täglichen Bedarfs ist der Edeka Supermarkt am Standort Moselstraße. In der Nähe finden sich eine Apotheke und der Elektromarkt Elgema. Entlang der Rheinstraße ist lediglich ein Streubesatz überwiegend kleinerer Geschäfte (u.a. Bäckerei, Gemüsehof Decker) vorhanden.

Das Nahversorgungsangebot wird durch einen Lidl-Markt an der Havelstraße und den Standortverbund von Aldi und Rossmann an der Roisdorfer Straße ergänzt.

Wesentliche Magnetbetriebe der wohnungsnahen Versorgung sind damit die Lebensmittelmärkte Edeka, Aldi, Rossmann und Lidl. Während die letztgenannten drei Betriebe über moderne Filialkonzepte an verkehrsgünstigen Standorten verfügen, sind dem Edeka-Supermarkt defizitäre Standortbedingungen zu attestieren: zwar ist der Standort für nicht motorisierte Kunden aus dem näheren Umfeld gut zu erreichen, wohingegen die Erreichbarkeit des Marktes für Kfz-Kunden aufgrund einer begrenzten Zahl von Stellplätzen und der eingeschränkt fehlende Sichtbeziehung zu einer Hauptverkehrsstraße eingeschränkt ist. Hinzu kommt eine Gemengelage mit teilweise reiner Wohnnutzung auf direkt angrenzenden Grundstücken, weshalb bauliche Erweiterungen aus Immissionsschutzgründen ausgeschlossen sind.

Der Geschäftsbereich spannt sich zwischen Rheinstraße und den Nahversorgern an der Roisdorfer Straße auf. Das Nahversorgungszentrum übernimmt aufgrund der gegebenen Stadtbahnverbindung auch eine Versorgungsfunktion für die benachbarten Bornheimer Ortsteile Widdig und Uedorf, die über keine eigene Nahversorgung verfügen. Insgesamt leben im Verflechtungsbereich ca. 7.600 Einwohner. Darüber hinaus übernimmt Hersel aktuell ergänzende Versorgungsfunktionen für die angrenzenden Siedlungsbereiche von Buschdorf.

Für den Fall einer Betriebsschließung eines der Nahversorgungsbetriebe (Edeka und/ oder Rossmann) würden gleichermaßen negative Auswirkungen auf den Geschäftsbereich durch Verlust eines wichtigen

<sup>3</sup> In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von mehr als 10 % einen erhöhten Abwägungsbedarf begründet, da ein „Umschlagen“ von Umsatzumverteilungen (wettbewerblichen Auswirkungen) in städtebaulich negative (strukturelle Auswirkungen) möglich ist. Zur städtebaulichen Bewertung müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

**Stellungnahme – Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Bonn-Buschdorf**

Magnetbetriebes wie auch ein erhebliches Nahversorgungsdefizit in den Bornheimer Rheinorten eintreten.

Andererseits hat eine städtebauliche Abwägung zu berücksichtigen, dass der Ortsteil Buschdorf heute deutliche Defizite auf der Ebene der wohnungsnahen Versorgung zu verzeichnen hat. So ist der geplante Supermarkt in seiner Größenordnung durchaus zu begründen und dem Nachfragepotenzial auf Ortsteilebene angemessen. Auch ist zu konstatieren, dass die Wohngebietsintegration des Planstandorts in Buschdorf zwar nicht optimal ist, dies allerdings über eine gute Integration in das Busliniennetz teilweise kompensiert wird. Dagegen ist einem Drogeriemarkt an diesem Standort ein nur eingeschränkter Nahversorgungsbezug zuzuweisen.

Für die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Hersel auch nach Realisierung des Rewe-Marktes in Buschdorf ist von entscheidender Bedeutung, dass sich der ansässige Edeka-Markt marktgerecht aufstellen kann. Die standortseitigen Rahmenbedingungen geben allerdings nur geringe Spielräume für eine umfassende Modernisierung. Die Möglichkeiten, den Edeka-Markt in einem nach Realisierung des Rewe-Marktes in Buschdorf deutlich verschärften Wettbewerbsumfeld neu zu positionieren, sind deshalb sehr begrenzt. Vor diesem Hintergrund ist anzuraten, Standortalternativen für eine Neuaufstellung des Supermarktes in möglichst integrierter Lage von Hersel zu prüfen.

---

Köln, im August 2019

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper



i. V. Rainer Schmidt-Illguth