

Auswirkungsanalyse

Ansiedlung eines Netto Lebensmittelmarktes und eines Cafés in Bornheim-Widdig

Überarbeitung Januar 2022

für die
Addition KG,
vertreten durch Herrn Peter Brings
Johann-Philipp-Reis-Str.15
53332 Bornheim

Ihre Ansprechpartner
Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
(Senior Consultant)

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 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 des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München - Hamburg - Berlin - Köln - Leipzig - Erfurt

Köln, im April 2021/Januar 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	3
2	Einordnung des Netto-Planvorhabens in die Marktentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels	4
3	Makrostandort.....	5
4	Mikrostandort.....	8
5	Wettbewerbssituation in der Stadt Bornheim und den Nachbarkommunen.....	11
6	Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung	16
6.1	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	16
6.2	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	19
7	Auswirkungsanalyse	21
7.1	Umsatzumverteilungseffekte	21
7.2	Städtebauliche Bewertung und Empfehlungen für das Zentrenkonzept der Stadt Bornheim	27
8	Fazit.....	31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage der Stadt Bornheim und zentralörtliche Gliederung.....	5
Abbildung 2:	Zentrenkonzept der Stadt Bornheim 2011.....	7
Abbildung 3:	Standort und Wettbewerbsbeziehungen	9
Abbildung 4:	Hauptwettbewerber des Planvorhabens.....	12
Abbildung 5:	Nahversorgungsbetriebe im Untersuchungsraum	13
Abbildung 6:	Lebensmittelangebot im Untersuchungsraum nach Standortbereichen.....	15
Abbildung 7:	Nahbereich.....	17
Abbildung 8:	Marktanteile und Umsatz des projektierten Netto-Marktes.....	19
Abbildung 9:	Umsatzumverteilung des Planvorhabens (Netto-Markt inkl. Backwarenverkauf des Cafés)	23

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Adition KG plant die Ansiedlung eines Netto Lebensmittelmarktes an der Kölner Landstraße in Bornheim-Widdig. Der Markt wird auf eine Verkaufsfläche (VKF) von 799 m² projektiert. In einem Anbau ist darüber hinaus ein Café / Bistro mit Backwarenverkauf auf einer Mietfläche von ca. 120 m² vorgesehen.

Die Genehmigung des Gesamtvorhabens erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wird unter anderem eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse erforderlich. Diese hat aufzuzeigen, ob für den Realisierungsfall negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung in den übrigen Stadtteilen von Bornheim und in der Nachbarkommune Wesseling ausgeschlossen werden können.

Im Analysezusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass die Bundestadt Bonn das Planungsverfahren zur Ansiedlung eines Supermarktes mit ca. 1.400 m² Verkaufsfläche in Bonn-Buschdorf eingeleitet hat. Die Planungsabsicht zur Ansiedlung eines Netto-Marktes in Bornheim Widdig ist deshalb auch im Kontext dieses Vorhabens zu bewerten, wobei insbesondere die Auswirkungen auf den Lebensmitteleinzelhandel Bornheim-Hersel bei Realisierung beider Lebensmittelmärkte zu beurteilen sind.

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die im Verfahren der Bauleitplanung als fundierte Abwägungsgrundlage Verwendung finden kann. Die Ergebnisse der im März 2020 vorgelegten Vorprüfung fließen in die vorliegende Auswirkungsanalyse ein.

2 Einordnung des Netto-Planvorhabens in die Marktentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels

Die Trends im Lebensmitteleinzelhandel führen u. a. zu mehr Convenience-Produkten, zu einer zunehmenden Kombination von Gastronomie und Handel, zu mehr Services wie Kartenzahlung und Liefersdiensten. Im Wettbewerb um die Verbraucher werden auch die Trendthemen Regionalität, artgerechte Tierhaltung, vegane / vegetarische Ernährung, Vermeidung von Verpackungen, aber auch Eventmarketing, gastronomische Angebote oder soziales Engagement zunehmend aufgegriffen. Parallel zu dem anhaltend steigenden Verkaufsflächenbedarf der Supermärkte und Discounter, ist auch eine Nachverdichtung durch die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten – häufig in Verbund mit einem Café – in kleineren Wohnsiedlungsbereichen zu beobachten. Dies führt zu einer deutlichen Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung, da eine differenzierte und gut erreichbare Nahversorgung wichtig für die Lebens- und Wohnqualität ist.

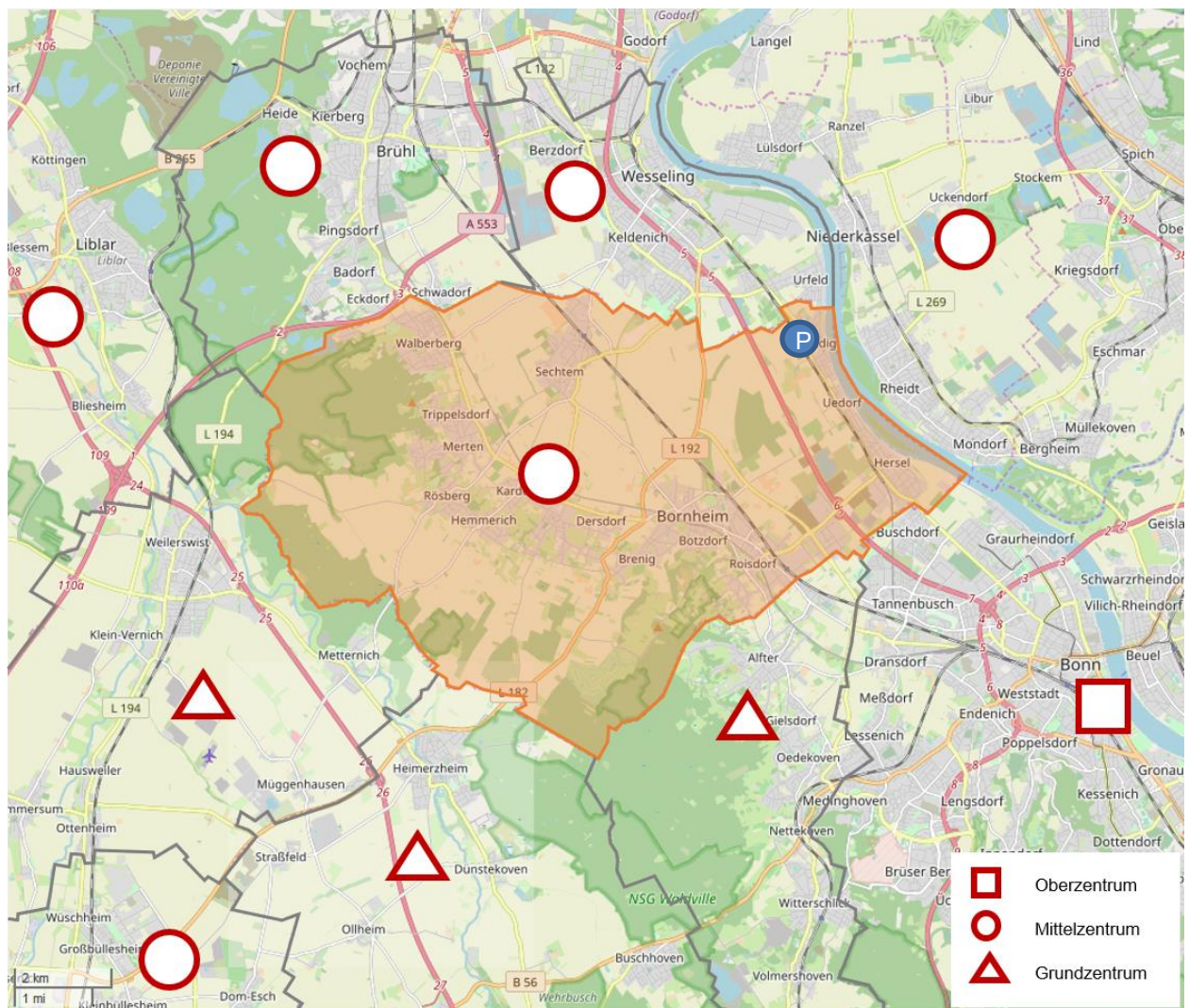
Auch Netto belegt solche Standorte in Stadtteilen mit geringerer Einwohnerzahl. Dabei stellt u. a. Netto Markendiscouter eine Weiterentwicklung der Betriebstypen von Super- und Discountmarkt dar (Supermarkt-Discount-Hybriden oder Hybrid-Discounter) dar. Netto positioniert sich hinsichtlich der Artikelzahl und des Getränkesortimentes zwischen Supermarkt und Lebensmitteldiscouter. Mit rund 3.500 Artikeln liegt die Artikelzahl eines Netto-Marktes deutlich über den discount-typischen 1.500 bis 2.000 Artikeln. Dies hat zur Folge, dass das Sortiment breiter und auch tiefer aufgestellt ist und der Kunde eine umfangreichere Nahversorgung vorfindet. Neben Eigenmarken bietet Netto dabei eine discount-untypisch hohe Anzahl an Markenartikeln an. Auch bei Drogerieartikeln, Tiernahrung und Wasch- und Putzmitteln verfügt Netto über eine größere Sortimentsbreite und entspricht eher dem Aufbau eines Supermarktes. Zudem verzichtet Netto weitgehend auf Nonfood-Aktionsartikel, sodass der entsprechende Umsatzanteil deutlich unter dem der „klassischen“ Discounter liegt.

Auswirkungsanalyse Netto-Ansiedlung - Bornheim-Widdig

3 Makrostandort

Die im Rhein-Sieg-Kreis gelegene Stadt Bornheim ist Teil des Ballungsraums Köln / Bonn. Bornheim grenzt an die Städte Brühl, Wesseling und Bonn sowie an die Gemeinden Alfter, Swisttal und Weilerswist. Im Osten stellt der Rhein die Stadtgrenze dar. Im Landesentwicklungsplan NRW ist der Stadt Bornheim die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Abbildung 1: Lage der Stadt Bornheim und zentralörtliche Gliederung



Quelle: BBE-Darstellung 2021

Auswirkungsanalyse Netto-Ansiedlung - Bornheim-Widdig

Die Stadt mit ca. 49.700 Einwohnern¹ gliedert sich in 14 Stadtteile, dabei stellen die Stadtteile Walberberg, Merten, Rösberg, Hemmerich, Kardorf und Waldorf die nördlichen Vorgebirgsorte dar. Südlich schließen sich entlang des Vorgebirge-Höhenzuges die Siedlungsbereiche Dersdorf, Brenig, Bornheim und Roisdorf an. Die Stadtteile Hersel, Uedorf und Widdig sind am Rheinufer gelegen. Der Stadtteil Sechtem nimmt eine Mittelpunktlage zwischen Rhein und Vorgebirge ein. Die bevölkerungsreichsten Stadtteile sind Bornheim (ca. 8.200 EW) und Roisdorf (ca. 6.100 EW), gefolgt von Merten (ca. 5.600 EW), Hersel (ca. 4.800 EW) und Walberberg (ca. 4.700 EW). Damit zeigt sich eine disperse Bevölkerungsverteilung im Stadtgebiet. Die Einwohnerdichte liegt mit ca. 580 Einwohner je km² auf einem geringen Niveau.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesbetriebes Information und Technik NRW aus dem Jahre 2018 lässt für die Stadt Bornheim bis zum Jahre 2030 eine deutlich steigende Bevölkerungszahl (ca. + 9,1 %) erwarten. Zum Vergleich: Im Rhein-Sieg-Kreis wird im selben Zeitraum ein Bevölkerungszuwachs um 4,1 % zu erwarten, in Nordrhein-Westfalen um 1,3 % prognostiziert.²

Die Stadt fungiert als attraktiver Wohnstandort im Ballungsraum Köln / Bonn. Mit dieser Funktion geht ein Auspendlerüberschuss von über 10.700 Personen einher.³

Dabei ist die Verkehrsanbindung an die Großstädte Köln und Bonn über die Autobahnen 555 und 553 sowie die Landesstraßen 183 und 300 ein wichtiger Faktor. Darüber hinaus kommt der Landesstraße 182 im regionalen Verkehr zwischen Wesseling und Euskirchen eine hohe Bedeutung zu. Die Bahnhöfe Sechtem und Roisdorf stellen die Anbindung an das Regionalbahnnetz her. Die Rheinorte Hersel, Uedorf und Widdig sind durch die Stadtbahnlinie 16 an die Städte Köln und Bonn angeschlossen. Die Vorgebirgsorte sind über die Stadtbahnlinie 18 mit den Großstädten Köln und Bonn verbunden. Darüber hinaus verkehren mehrere RVK-Buslinien im Stadtgebiet, die Bornheim u. a. mit Bonn und Rheinbach verbinden.

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. Sechtem⁴, Walberberg, Waldorf, Kardorf, Am Hellenkreuz und Roisdorf), die in der Flächengemeinde die wohnungsnah Versorgung sicherstellen. Demgemäß sieht das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim neben der Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche auch eine Stärkung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte vor. Diese Stärkung soll neben der Umstrukturierung und Anpassung der bestehenden Nahversorgungsstandorte an die aktuellen

¹ Quelle: Stadt Bornheim, Stand 02.08.2019

² Quelle: IT.NRW, Bevölkerungsentwicklung in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden bzw. in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2018 bis 2040

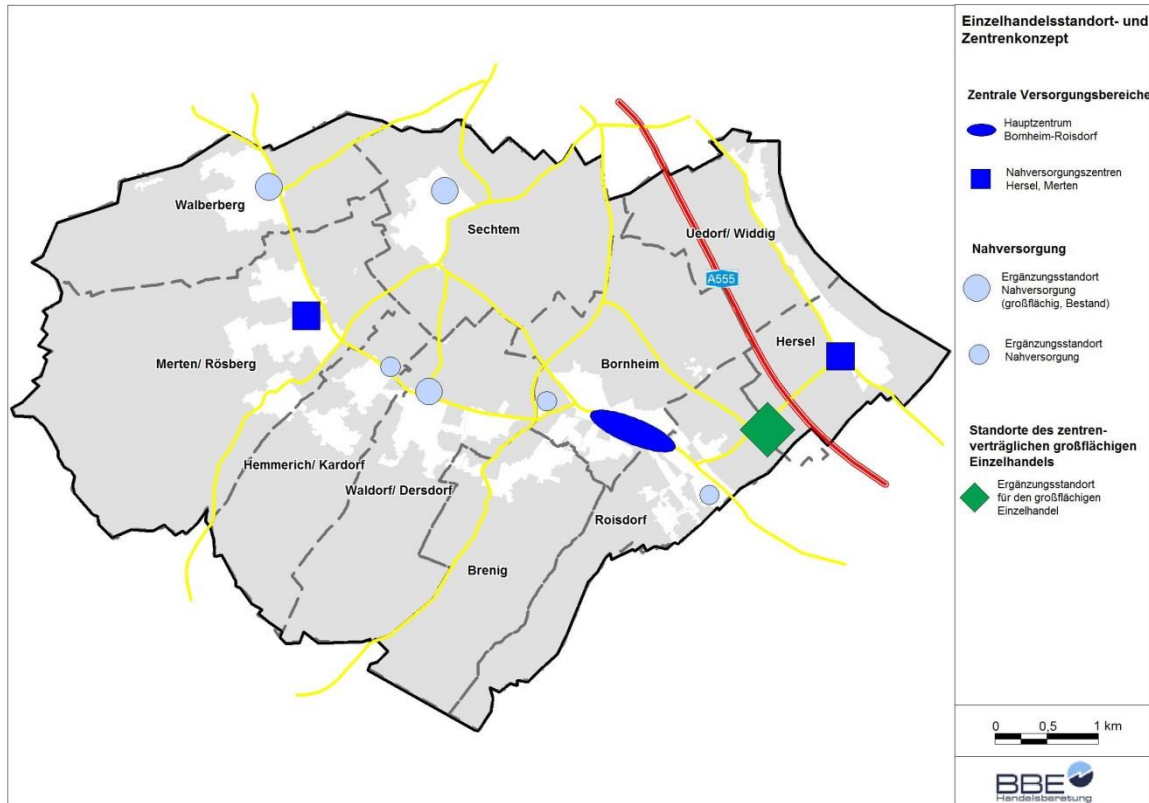
³ Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Stand: Juni 2018

⁴ Mit der Siedlungsentwicklung Sechtem-Ost soll der Geschäftsbereich im Ortskern ergänzt werden und zukünftig als Nahversorgungszentrum fungieren.

Auswirkungsanalyse Netto-Ansiedlung - Bornheim-Widdig

Marktanforderungen auch durch die Ansiedlung von neuen nahversorgungsrelevanten Betrieben an Standorten mit hohem Wohngebietsbezug erfolgen.⁵

Abbildung 2: Zentrenkonzept der Stadt Bornheim 2011



Quelle: BBE-Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim, Fortschreibung 2011

Im Fazit soll die wohnungsnah Versorgung erhalten und durch die bedarfsgerechte Ansiedlung / Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten weiterentwickelt werden. Dazu ist neben der Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche die Weiterentwicklung von Nahversorgungsstandorten möglich. Dabei soll sich – nach den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes – die Ausstattung mit Nahversorgungsbetrieben an der zu versorgenden Bevölkerung orientieren.

⁵ Vgl. hier BBE-Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim, Fortschreibung 2011, das im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erstellt wurde.

4 Mikrostandort

Der Stadtteil Widdig zählt zu den sogenannten Bornheimer Rheinorten. Dabei gehen die Siedlungsbereiche Widdig (ca. 1.939 EW)⁶ und Uedorf (ca. 913 EW) ineinander über. Die Stadtteile Widdig / Uedorf nehmen eine Lage zwischen Bornheim-Hersel im Süden und Wesseling-Urfeld im Norden ein. Sie zählen zum Verflechtungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches Hersel (ca. 3 km entfernt), der sich entlang der Moselstraße und der Roisdorfer Straße erstreckt (Stadtteil Hersel ca. 4.764 EW, Verflechtungsbereich gesamt ca. 7.616 EW). Die prägenden Nahversorgungsbetriebe in Hersel sind die Lebensmittelmärkte Edeka (Moselstraße, ca. 1.650 m² Verkaufsfläche), Lidl (Havelstraße, ca. 800 m²), Aldi (ca. 800 m²) und Rossmann (beide Roisdorfer Straße). Darüber hinaus sind verschiedene Bäckereien und kleinteilige Einzelhandelsbetriebe ansässig.

Der nördlich anschließende Wesselingener Stadtteil Urfeld (ca. 4.153 EW) weist in dem – im Einzelhandelskonzept der Stadt Wesseling⁷ festgelegten – zu entwickelnden Nahversorgungszentrum einen Edeka-Markt mit Bäckerei-Konzessionär und separatem Getränkemarkt (insgesamt ca. 700 m² Verkaufsfläche) auf. Weitere Einzelhandelsbetriebe sind im Umfeld nicht ansässig, sodass der Nahversorgungsstandort aktuell nicht die von der Rechtsprechung entwickelten Kriterien eines faktischen zentralen Versorgungsbereiches erfüllt.

Im Siedlungsbereich Widdig / Urfeld sind neben einer Tankstelle in Widdig eine Bäckerei in Uedorf sowie der Hofladen des Biohofes Palm (Direktvermarktung) ansässig.

Die nächsten zentralen Versorgungsbereiche der nördlich gelegenen Wesselingener Innenstadt und des westlich gelegenen Bornheimer Hauptzentrums sind ca. 4 km bzw. 6 km entfernt. Nach Bonn-Auerberg beträgt die Entfernung ca. 8 km. In Bonn-Buschdorf (ca. 5 km) bestehen Planungen, einen Lebensmittel- und einen Drogeriemarkt zu realisieren. Das Vorhaben ist aktuell jedoch nicht realisierbar, da sich der Standort außerhalb eines mit der Bezirksregierung Köln abgestimmten zentralen Versorgungsbereiches befindet und die Planung deshalb den Zielen der Landesplanung widerspricht.⁸

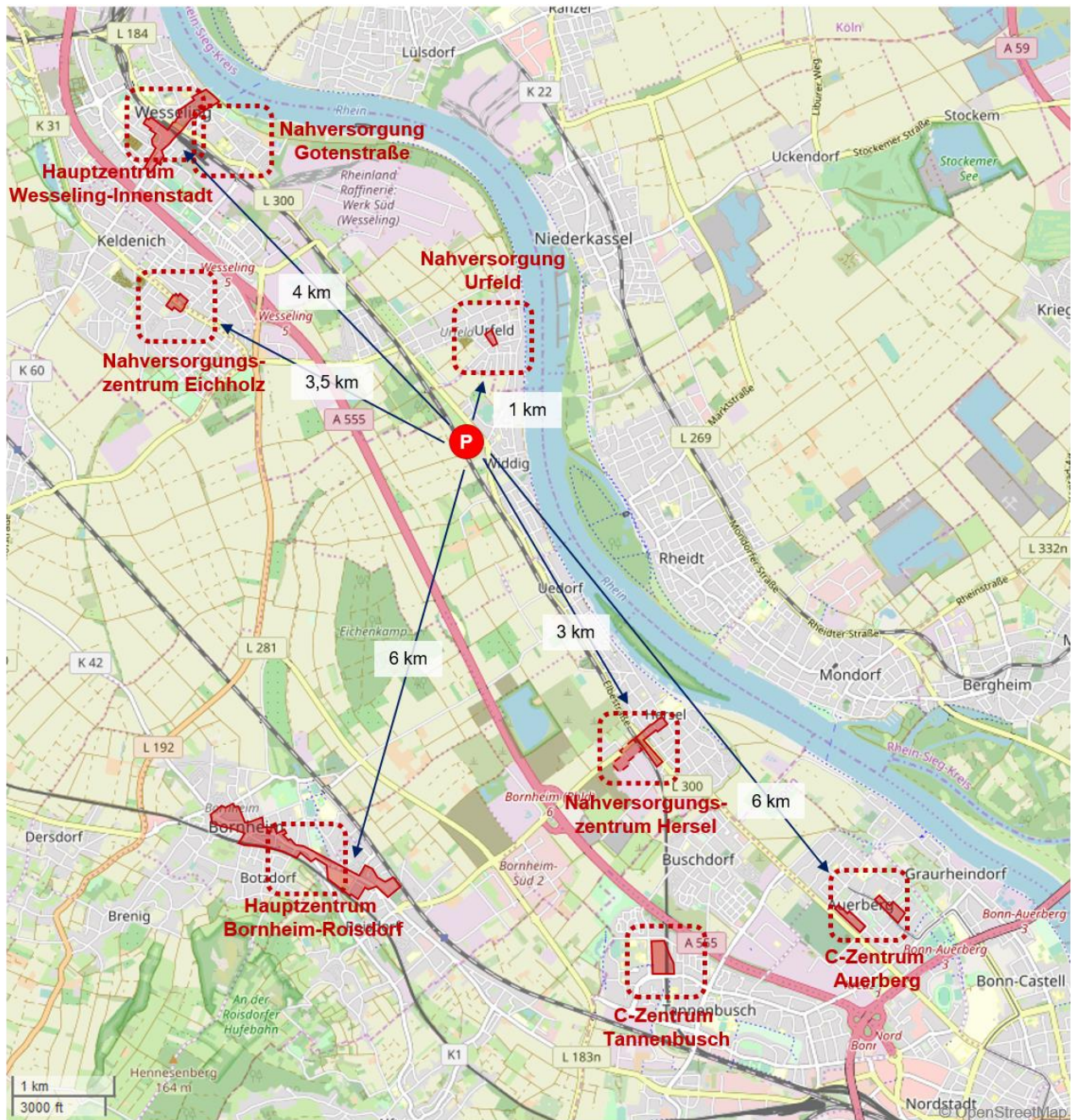
⁶ Quelle: Stadt Bornheim, Stand: 02.08.2019

⁷ Vgl. hierzu Stadt + Handel, Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling, in der Fassung des Ratsbeschlusses vom 29.05.2018

⁸ Vgl. hierzu General-Anzeiger, Bauprojekt in Buschdorf gerät ins Stocken, 14.07.2020

Auswirkungsanalyse Netto-Ansiedlung - Bornheim-Widdig

Abbildung 3: Standort und Wettbewerbsbeziehungen



Quelle: BBE-Darstellung 2021

Auswirkungsanalyse Netto-Ansiedlung - Bornheim-Widdig

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Landesstraßen L 300 (Kölner Landstraße), die Widdig in der Nord-Süd-Richtung mit Wesseling, Hersel und Bonn verbindet. Parallel verkehrt die Stadtbahnlinie 16 (Köln – Bonn) mit Haltestellen u. a. in Urfeld, Widdig und Hersel.

Der geplante Standort des Netto-Marktes an der Kölner Landstraße befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich von Widdig auf einem heute landwirtschaftlich genutzten Grundstück. Im Umfeld sind vor allem Wohnnutzungen und der Sportplatz von Widdig vorzufinden. Im Bereich Lichtweg / Rheinstraße gehen die Siedlungsbereiche von Bornheim-Widdig und Wesseling-Urfeld unmittelbar ineinander über.

Durch die zentrale Lage kann der Lebensmittelmarkt einen Nahbereich erreichen, der die Wohngebiete von Widdig, Uedorf und Urfeld umfasst. Aktuell leben in diesen Siedlungsbereichen ca. 7.090 Einwohner.

Der Planstandort befindet sich gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln innerhalb eines Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches. Für den aktuell im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Standort sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

5 Wettbewerbssituation in der Stadt Bornheim und den Nachbarkommunen

Die Wettbewerbssituation wird wesentlich durch die im östlichen Stadtgebiet von Bornheim und den in den angrenzenden Wesseling Stadtteilen ansässigen Lebensmittelmärkte geprägt. Der Untersuchungsraum umfasst die zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf und Wesseling-Innenstadt, die Nahversorgungszentren Bornheim-Hersel und Wesseling-Eichholz sowie die Nahversorgungsangebote in Wesseling-Urfeld und in Wesseling-Mitte (u. a. Nahversorgungsstandort Gotenstraße).

Der Stadtteil Widdig weist aktuell kein nahversorgungsbezogenes Einzelhandelsangebot auf. Im Stadtteil **Uedorf** sind die Bäckerei Klein und der Hofladen des Biohofs Palm ansässig, die zusammen eine ausschnittsweise Nahversorgung herstellen. Der Hofverkauf als Warengruppenspezialist mit sehr guter, fußläufiger Anbindung an die Stadtbahnlinie 16 Bonn – Köln kann jedoch ein über den Nahbereich hinausgehendes Einzugsgebiet erschließen.

Im südlich angrenzenden Ortsteil **Hersel** erstreckt sich das Nahversorgungszentrum entlang der Moselstraße und der westlich an den Stadtbahnhaltepunkt anschließenden Roisdorfer Straße. Die Ortsmitte verfügt entlang der Rheinstraße über einen ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbesatz. Neben den Lebensmittelmärkten Edeka (inkl. Getränkemarkt), Lidl und Aldi sind 5 Bäckerei-Filialen und der Gemüsehof Decker ansässig. Insgesamt beläuft sich das nahversorgungsbezogene Einzelhandelsangebot in Hersel auf knapp 3.500 m² Verkaufsfläche.

Das **Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf** umfasst die gewachsene Ortsmitte entlang der Königstraße und das SUTI-Einkaufszentrum im Rathausumfeld. Der nahversorgungsbezogene Einzelhandel bezieht sich auf die Lebensmittelmärkte E-Center, Rewe-Center, Aldi und Netto-Markt sowie auf differenzierte ergänzende Angebotsstrukturen (Bäckereien, Metzgerei, ausländische Spezialitäten). Im Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf ist ein nahversorgungsbezogenes Einzelhandelsangebot von ca. 8.400 m² Verkaufsfläche vorhanden.

Der nördlich angrenzende Stadtteil Wesseling-**Urfeld** weist eine ausschnittsweise Nahversorgungsausstattung mit dem ansässigen Edeka Lebensmittel- und Getränkemarkt sowie dem Backshop-Konzessionär Klein (gesamt 700 m² Verkaufsfläche) auf.

Die **Wesseling Innenstadt** erstreckt sich entlang der Flach-Fengler-Straße und der östlich der Stadtbahntrasse anschließenden Bahnhofstraße. Wesentliche Wettbewerber sind das Marktkauf SB-Warenhaus sowie der Lidl Lebensmittelmarkt und der Mevlana Market. Darüber hinaus sind kleinteilige Lebensmittelanbieter (u. a. Bäckerei, Fischfachgeschäft) vorhanden (gesamt ca. 9.500 m² Verkaufsfläche).

Auswirkungsanalyse Netto-Ansiedlung - Bornheim-Widdig

Abbildung 4: Hauptwettbewerber des Planvorhabens



Quelle: BBE-Darstellung 2021

Auswirkungsanalyse Netto-Ansiedlung - Bornheim-Widdig
Abbildung 5: Nahversorgungsbetriebe im Untersuchungsraum

Betrieb	Zentraler Versorgungsbereich / sonstiger Standort	Dis- tanz	Verkaufs- fläche	Umsatz
		in km	in m²	in Mio. €
Biohof Palm, Bornheimer Straße	Nahversorgungsstandort Uedorf	2,1	150	0,8
Sonstiger kleinteiliger EH	Nahversorgungsstandort Uedorf	1,6	20	0,1
Nahversorgungsstandorte Uedorf gesamt		./.	170	0,9
Edeka*, Moselstraße	Nahversorgungszentrum Hersel	3,5	1.670	7,3
Aldi, Roisdorfer Straße	Nahversorgungszentrum Hersel	3,6	800	9,0
Lidl, Havelstraße	Nahversorgungszentrum Hersel	3,8	800	4,5
Sonstiger kleinteiliger EH	Nahversorgungszentrum/-standort Hersel	./.	190	1,5
Nahversorgungszentrum Hersel gesamt		./.	3.460	22,3
Edeka*, Königstraße	Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf	5,5	2.480	10,0
Netto*, Königstraße	Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf	5,7	900	3,8
Rewe, EKZ Bonner Str.	Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf	6,3	3.700	14,0
Aldi, EKZ Bonner Str.	Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf	6,3	900	8,5
Sonstiger kleinteiliger EH	Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf	./.	450	3,6
Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf gesamt		./.	8.430	39,9
Edeka*, Burgstraße	Nahversorgung Urfeld	1,1	700	3,0
Marktkauf*, Westring	Hauptzentrum Wesseling-Innenstadt	5,0	8.000	27,5
Lidl, Flach-Fengler-Straße	Hauptzentrum Wesseling-Innenstadt	5,0	930	5,5
Mevlana Market, Flach-Fengler-Str.	Hauptzentrum Wesseling-Innenstadt	4,6	400	1,2
Sonstiger kleinteiliger EH	Hauptzentrum Wesseling-Innenstadt	./.	200	1,7
Hauptzentrum Wesseling-Innenstadt gesamt		./.	9.530	35,9
Rewe*, Gotenstraße	Nahversorgung Wesseling-Mitte	4,3	1.450	6,5
Aldi, Gotenstraße	Nahversorgung Wesseling-Mitte	4,3	900	10,0
Trinkgut, Kronenweg	Nahversorgung Wesseling-Mitte	3,8	800	1,8
Sonstiger kleinteiliger EH	Nahversorgung Wesseling-Mitte	./.	270	2,3
Nahversorgungsstandorte Wesseling-Mitte gesamt		./.	3.420	20,6
Netto*, Eichholzer Straße	Nahversorgungszentrum Eichholz	3,5	1.000	5,5
Lidl, Eichholzer Straße	Nahversorgungszentrum Eichholz	3,6	880	8,2
Nahversorgungszentrum Eichholz gesamt		./.	1.880	13,7
Fortsetzung folgt				

Auswirkungsanalyse Netto-Ansiedlung - Bornheim-Widdig

Betrieb	Zentraler Versorgungsbereich / sonstiger Standort	Dis- tanz	Verkaufs- fläche	Umsatz
		in km	in m ²	in Mio. €
Netto, Vorgebirgsstraße	Gewerbegebiet Mitte	3,1	600	3,0
Getränke Liesenfeld, Vorgebirgsstr.	Gewerbegebiet Mitte	3,1	800	2,0
Gewerbegebiet Mitte gesamt		./.	1.400	5,0
Untersuchungsraum gesamt		./.	28.990	141,3

* inkl. Konzessionär (Backshop)
Quelle: BBE-Berechnungen 2021 (inkl. Nonfood-Sortimente, Werte gerundet)

Der Ergänzungsstandort **Gotenstraße** weist in unmittelbarer Nachbarschaft zur Innenstadt mit den Lebensmittelmärkten Rewe (inkl. Backshop-Konzessionär) und Aldi ca. 3.150 m² Verkaufsfläche eine großräumige Ausstrahlungskraft auf. Aufgrund der Lage an der Landesstraße 300 übernehmen diese Betriebe aktuell auch Versorgungsfunktionen für die nördlichen Bornheimer Rheinorte. Darüber hinaus sind weitere Nahversorgungsbetriebe in Wesseling-Mitte ansässig.

Der planerisch festgelegte **zentrale Versorgungsbereich Eichholz** umfasst den Verbundstandort von Netto / Lidl an der Eichholzer Straße mit zusammen knapp 1.900 m² Verkaufsfläche, der vor allem für die benachbarten Siedlungsbereiche des Stadtteils Keldenich Versorgungsfunktionen übernimmt.

Im **Gewerbegebiet Mitte** ist mit einer weiteren Netto-Filiale und dem Getränkehandel Liesenfeld ein ergänzendes Nahversorgungsangebot vorhanden. Darüber hinaus verfügt der südliche Stadtteil Keldenich nur über kleinteilige Angebotsstrukturen ohne größere Ausstrahlungskraft über den jeweiligen Nahbereich hinaus.

Außerhalb des Untersuchungsraumes sind differenzierte Nahversorgungsstrukturen vorhanden, die die räumliche Ausstrahlungskraft des Planvorhabens begrenzen, für die jedoch keine (messbaren) Wettbewerbswirkungen zu erwarten sind. In diesem Zusammenhang ist auch auf die geplante Ansiedlung eines Supermarktes mit ca. 1.400 m² Verkaufsfläche an der Kölnstraße in Bonn-Buschdorf (in Standortverbund mit Penny und weiteren Fachmärkten) hinzuweisen.

Abbildung 6: Lebensmittelangebot im Untersuchungsraum nach Standortbereichen

Standort	Verkaufsfläche ¹	Umsatz ¹
	in m²	in Mio. €
Nahversorgung Uedorf	170	0,9
Nahversorgungszentrum Hersel	3.460	22,3
Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf	8.430	39,9
Untersuchungsraum Bornheim (Nordost)	12.060	63,1
Nahversorgung Urfeld	700	3,0
Hauptzentrum Wesseling-Innenstadt	9.530	35,9
Nahversorgung Wesseling-Mitte / Gotenstraße	3.420	20,6
Nahversorgungszentrum Eichholz	1.880	13,7
Gewerbegebiete Mitte / Vorgebirgsstraße	1.400	5,0
Untersuchungsraum Wesseling (Süd)	16.930	78,2
Untersuchungsraum gesamt	28.990	141,3

¹ Lebensmittelmärkte (inkl. Nonfood-Sortimente), Getränkemärkte, Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Metzgereien
Quelle: BBE-Berechnungen 2021 (ohne Berücksichtigung der Auswirkungen des geplanten Supermarktes in Bonn-Buschdorf)

Der geplante Netto-Markt mit Café / Backwarenverkauf kann in Ergänzung zu den bestehenden Grundversorgungsstrukturen in Bornheim wichtige wohnungsnahe Versorgungsfunktionen für die Rheinorte Widdig und Uedorf sowie den angrenzenden Wesseling Stadtteil Urfeld übernehmen.

6 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

6.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, aus dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit das Gebiet dar, in dem das Ansiedlungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernimmt bzw. übernehmen wird.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt abgegrenzt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,⁹
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität der Projektvorhaben, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt bzw. des Ortsteils.

Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes / Standortverbundes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden.

⁹ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

Auswirkungsanalyse Netto-Ansiedlung - Bornheim-Widdig

Für die Abgrenzung des Einzugsgebietes sind vor allem die Faktoren der Siedlungsstruktur, Verkehrsanbindung und Wettbewerbssituation von Bedeutung. Die nächstgelegenen Wettbewerber stellen insbesondere die Lebensmittelmärkte im Nahversorgungszentrum Hersel, im Wesseling Stadtteil Urfeld sowie in Wesseling-Mitte (Innenstadt und Ergänzungsstandort Gotenstraße) dar.

Abbildung 7: Nahbereich



Quelle: BBE-Darstellung 2021

Auswirkungsanalyse Netto-Ansiedlung - Bornheim-Widdig

Der Nahbereich umfasst aufgrund der Siedlungs- und Wettbewerbsstrukturen vor allem den Siedlungsbereich Widdig / Uedorf mit aktuell zusammen ca. 2.850 Einwohnern sowie den Wesseling Stadtteil Urfeld mit ca. 4.240 Einwohnern.¹⁰ Damit werden dem projektrelevanten Nahbereich ca. 7.090 Einwohner zuzurechnen sein.

Darüber hinaus sind Streuumsätze aufgrund der Lage an der Landesstraße 300 zu erwarten, die sich gleichermaßen auf die Einwohner des nördlichen Stadtteils Hersel als auch auf Pendler nach Köln oder Bonn beziehen.

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 2.871 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), gewichtet mit den stadt-spezifischen Kaufkraftkennziffern.¹¹

Die Höhe der **Kaufkraftkennziffer** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des in Bornheim verfügbaren Nettoeinkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente der Stadt Bornheim liegt bei 104,5 und somit leicht über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).¹² In der Nachbarstadt Wesseling (97,3) wird dagegen eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer erreicht.

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter steht in den Bornheimer Stadtteile Widdig / Uedorf ein **Kaufkraftvolumen** in Höhe von ca. 8,6 Mio. € p.a. und im Wesseling Stadtteil Urfeld ein Kaufkraftvolumen von ca. 11,8 Mio. € p.a. für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zur Verfügung.

¹⁰ Um den unterschiedlichen Anforderungen an eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in verdichteten städtischen Bereichen einerseits und in dünner besiedelten ländlichen Räumen andererseits Rechnung zu tragen, wird bereits im Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Einzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ (in ZfBR 2002, 598, 601) empfohlen, dass der Nahbereich nach der Einwohnerdichte unterschiedlich abzugrenzen sei.

¹¹ Vgl. IFH-Marktvolumen 2020, BBE-Berechnungen und Ergänzungen (Die zugrunde gelegten Pro-Kopf-Ausgaben beinhalten keine Corona-Sondereffekte.)

¹² Vgl. MB-Research, Kaufkraft nach Sortimenten 2019

6.2 Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens

Die Einschätzung des infolge der geplanten Ansiedlung zu erwartenden Umsatzes bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes, die standortbezogene Wettbewerbsintensität und das zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial im Marktgebiet.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren kann der Netto-Markt nach der geplanten Ansiedlung max. 23 % des in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren verfügbaren Kaufkraftpotenzials in Widdig / Uedorf (ca. 8,6 Mio. €) binden. In Urfeld kann das Planvorhaben aufgrund der bestehenden Versorgungsbezüge nur ca. 8 % der verfügbaren Kaufkraft (ca. 11,8 Mio. €) binden. Dies entspricht einem Umsatz mit Kunden aus dem gesamten Nahbereich von ca. 2,9 Mio. €.

Die (diffusen) Streuumsätze resultieren aus der günstigen Verkehrslage und werden auf ca. 0,4 Mio. € Umsatz (gleichbedeutend gut 10 % des Prognoseumsatzes) prognostiziert. Unter Berücksichtigung von Umsätzen mit den Netto-typischen Nonfood-Sortimenten¹³ beläuft sich die Umsatzerwartung für den geplanten Netto-Markt auf insgesamt ca. 3,5 Mio. €.

Abbildung 8: Marktanteile und Umsatz des projektierten Netto-Marktes

Bereich	Kaufkraftpotenzial	Kaufkraftbindungsquote	Erwarteter Umsatz	Umsatzanteil
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Widdig / Uedorf	8,6	23	2,0	57
Urfeld	11,8	8	0,9	26
Diffuse Umsatzzuflüsse	./.		0,4	11
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt	./.	./.	3,3	94
Nonfood-Sortimente	./.	7	0,2	6
Summe	./.	100	3,5	100

Quelle: BBE-Berechnungen 2021, Rundungsdifferenzen möglich

¹³ Bei den Nonfood-Sortimenten handelt es sich vornehmlich um Haushaltswaren, Zeitschriften und regelmäßig wechselnde Aktionswaren.

Auswirkungsanalyse Netto-Ansiedlung - Bornheim-Widdig

Für das Café mit Backwarenverkauf ist unter Berücksichtigung durchschnittlicher Umsätze von Bäckereifilialen¹⁴ ein Einzelhandelsumsatz von max. 0,3 Mio. € zu berücksichtigen. Der geplante Netto-Markt inkl. Café / Backwarenverkauf dient somit vor allem der Versorgung der in den Rheinorten lebenden Bevölkerung und übernimmt nur eine ergänzende Versorgungsfunktion für die benachbarten Siedlungsbereiche.

Laut sekundärstatistischen Daten beträgt der durchschnittliche Umsatz einer Netto-Filiale in Deutschland rd. 3,4 Mio. €. Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Filialgröße von ca. 790 m² Verkaufsfläche einer Flächenproduktivität von ca. 4.250 € je m² Verkaufsfläche.¹⁵ Grundsätzlich gilt für die Netto-Märkte, dass unabhängig von der Filialgröße in allen Märkten dasselbe Angebot vorgehalten wird. Damit geht tendenziell einher, dass die kleineren Filialen (mit einem höheren Personalaufwand) einen auf die Fläche bezogenen höheren Umsatz erzielen können als die Filialen, die dasselbe Angebot auf einer größeren Fläche präsentieren (und damit weniger häufig Ware nachlegen müssen).

Der erzielbare Umsatz einer Netto-Filiale steigt damit nicht linear mit der Verkaufsfläche. Auch ist zu berücksichtigen, dass dieser Durchschnittswert starke Schwankungen überdeckt, die aus der Wettbewerbssituation, dem Nachfragepotenzial und der konkreten Standortsituation resultieren.

Angesichts der Siedlungs- und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum sowie der zu erwartenden Ausstrahlungskraft, des erreichbaren Einzugsgebietes und der Versorgungsbedeutung des Vorhabens ist der **Prognoseumsatz von ca. 3,5 Mio. € für den Netto-Markt**, der mit diesem Umsatz eine **Flächenproduktivität von ca. 4.380 € je m² Verkaufsfläche** erreichen wird, als Maximalumsatz zu bewerten, der in die „**Worst-Case-Prognose**“ der städtebaulichen Auswirkungen eingestellt wird.

Zusätzlich ist der Einzelhandelsumsatz des angegliederten Cafés von ca. 0,3 Mio. € zu berücksichtigen, sodass der **Umsatzumverteilungsprognose** insgesamt eine Umsatzleistung von **ca. 3,8 Mio. €** zugrunde gelegt wird.

¹⁴ Das Bäckerhandwerk erzielt in Deutschland einen Gesamtumsatz von 14,67 Mrd. €. Es werden ca. 46.000 Verkaufsstätten betrieben, damit liegt der Durchschnittsumsatz einer Bäckereifiliale bei ca. 0,3 Mio. € p.a. (Vgl. Angaben des Zentralverbandes des Deutschen Bäckerhandwerks, Stand: 2018)

¹⁵ Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2019 / 2020

7 Auswirkungsanalyse

7.1 Umsatzumverteilungseffekte

Bei der Umsatzprognose werden die Abschöpfungsquoten des Planvorhabens im projektrelevanten Einzugsgebiet ermittelt und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung der geplante Netto-Markt im Nahbereich übernehmen kann.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind jedoch die durch das Vorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Filialstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern / Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.¹⁶

Im Falle der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (inkl. Backwarenverkauf des Cafés) in Widdig ist ein Umsatz in Höhe von maximal 3,8 Mio. € zu erwarten. Davon wird der Großteil (rd. 3,6 Mio. €) auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen, mit den ergänzenden Sortimenten (vor allem Zeitungen, Schreib- und Haushaltswaren, Aktionswaren) werden voraussichtlich rd. 0,2 Mio. € Umsatz erzielt.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die durch die Ansiedlungsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Netto-Marktes in erster Linie größere Lebensmittelmärkte anzusehen sind.

Auch der Backwarenverkauf des angegliederten Cafés wird vor allem mit vergleichbaren Anbietern in Wettbewerb treten. Hierbei handelt es sich vor allem um vergleichbare Anbieter als Konzessionäre der Lebensmittelmärkte.

- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Das bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Betriebe.

Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität

¹⁶ Dabei werden „Worst-Case-Annahmen“ u. a. hinsichtlich der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche / wohnungsnah Standorte) getroffen.

Auswirkungsanalyse Netto-Ansiedlung - Bornheim-Widdig

von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

Im Untersuchungsraum sind vor allem die Nahversorgungsstrukturen im Nahversorgungszentrum Hersel, in der Ortsmitte von Urfeld und am Versorgungsstandort Wesseling-Mitte / Gotenstraße von Umsatzumverteilungen des Planvorhabens betroffen. Dies resultiert daraus, dass diese Geschäftsbereiche aktuell wesentliche Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung im prognostizierten Einzugsgebiet übernehmen, das keine bedarfsgerechte eigene Versorgungsausstattung aufweist. So fließen aktuell ca. 26 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft der Bevölkerung in Widdig / Uedorf nach Hersel, ca. 9 % der Kaufkraft wird in Urfeld gebunden, während ca. 34 % an die anderen Wesselingener Versorgungsstandorte (vor allem Gotenstraße, Innenstadt und NVZ Eichholz) fließen. Nach Bornheim-Mitte, Bonn und an andere Pendlerorte fließen darüber hinaus ca. 2,3 Mio. € Kaufkraft aus Widdig / Uedorf (ca. 27 %), während 5 % vor Ort gebunden werden können.

Auch in Urfeld können durch die ansässigen Nahversorger (Edeka / Backshop) aktuell nur ca. 19 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft der Urfelder Bevölkerung gebunden werden. Auch hier fließt mit ca. 65 % der größte Anteil der Kaufkraft an andere Wesselingener Einkaufsstandorte ab. Die benachbarten Versorgungsstrukturen in Hersel / Uedorf können ca. 4 % der Urfelder Kaufkraft binden. Darüber hinaus fließen aufgrund von Pendlerverflechtungen ca. 12 % der Kaufkraft an andere Einkaufsorte.

Damit sind differenzierte Einkaufsverflechtungen im Untersuchungsraum erkennbar, die bei Realisierung des projektierten Nahversorgungsangebotes in unterschiedlichen Maße Veränderungen erfahren werden. So können nach Realisierung des Netto-Marktes (inkl. Café / Backwarenverkauf) ca. 29 % der örtlichen Kaufkraft in Widdig / Uedorf gebunden werden (vorher 5 %). Gleichzeitig fließen zukünftig nur noch ca. 27 % nach Wesseling (vorher 34 %), ca. 15 % nach Hersel (vorher 26 %) sowie ca. 5 % nach Urfeld (vorher 9 %).

Von der relevanten Kaufkraft in Urfeld kann das Planvorhaben ca. 8 % binden, während die Einkaufsorientierungen nach Wesseling-Mitte / -Keldenich um ca. fünf Prozentpunkte (ca. 0,6 Mio. €) zurückgehen. Auch die Kaufkraftbindung in Urfeld nimmt um ca. einen Prozentpunkt auf ca. 18 % ab. Die geringe Einkaufsorientierung der Urfelder Kunden nach Hersel bleibt dagegen weitgehend unverändert.

Zusammenfassend sind für die kleinteiligen Nahversorgungsstrukturen in Widdig / Uedorf Umsatzeinbußen in Höhe von weniger als 0,1 Mio. € zu prognostizieren. Dies resultiert aus der geringen Angebots- und Zielgruppenüberschneidung mit dem geplanten Lebensmittelmarkt (inkl. Café / Backwarenverkauf).

Auswirkungsanalyse Netto-Ansiedlung - Bornheim-Widdig

Der Hofladen des Biohofs erreicht mit seiner speziellen Zielgruppenansprache und günstigen ÖPNV-Anbindung ein großräumiges Einzugsgebiet und ist - wie auch die ansässige Bäckerei, die der Versorgung der Bevölkerung in einem eng begrenzten Nahbereich dient - nur von geringen Wettbewerbswirkungen betroffen.

**Abbildung 9: Umsatzumverteilung des Planvorhabens
(Netto-Markt inkl. Backwarenverkauf des Cafés)**

Umverteilung	Derzeitiger Wettbewerberumsatz ¹	Umsatzumverteilung	Umverteilung
Standort	in Mio. €	in Mio. €	in % des derzeitigen Umsatzes ¹
Nahversorgung Uedorf	0,9	< 0,1	< 10
Nahversorgungszentrum Hersel	22,3	1,2	5
Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf	39,9	0,2	1
Untersuchungsraum Bornheim (Nordost)	62,3	1,4	2
Nahversorgung Urfeld	3,0	0,5	17
Hauptzentrum Wesseling-Innenstadt ²	35,9	0,3	1
Nahversorgung Wesseling-Mitte / Gotenstraße	20,6	0,9	4
Nahversorgungszentrum Eichholz	13,7	0,2	1
Gewerbegebiete Mitte / Vorgebirgsstraße	5,0	< 0,1	< 1
Untersuchungsraum Wesseling (Süd)	78,2	1,9	2
Sonstige Standorte	./.	0,5	./.
Untersuchungsraum gesamt	140,5	3,8	3

¹ Lebensmittelmärkte (inkl. Nonfood-Sortimente), Getränkemärkte, Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Metzgereien,
² ohne kleinteiligen Nahversorgungseinzelhandel
 Quelle: BBE-Berechnungen 2021 (ohne Berücksichtigung der Auswirkungen des geplanten Supermarktes in Bonn-Buschdorf)

Die absolut höchsten Umsatzumverteilungen sind für die Nahversorgungsangebote im zentralen Versorgungsbereich Hersel zu erwarten (ca. 1,2 Mio. € / ca. 5 % des Wettbewerbsumsatzes), da diese als nächstgelegene Lebensmittelangebote aktuell auch der Versorgung der Bevölkerung in den nördlichen Bornheimer Rheinorten dienen. Dabei wird der projektierte Netto-Markt als Hybrid-Discounter gleichermaßen Kaufkraftströme gegenüber dem Super- und Getränkemarkt (Edeka) als auch gegenüber den Discountmärkten (Aldi und Lidl) in Hersel umlenken, da mit der Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung in Widdig zumindest ein Teil der Einkäufe nicht mehr in den Herseler Lebensmittelmärkten erledigt

Auswirkungsanalyse Netto-Ansiedlung - Bornheim-Widdig

wird. Anhaltspunkte für die betriebliche Verteilung der ausgelösten Umverteilung kann die Ausgabenverteilung nach Betriebstypen in Deutschland sein.¹⁷ Demgemäß dürfte der Umsatzverlust für den Herseler Edeka-Markt (ca. 0,5 Mio. €) bei ca. 7 % seines heutigen Umsatzes (ca. 7,3 Mio. €) liegen. Für Aldi und Lidl in Hersel sind betriebliche Umsatzumverteilungen von ca. 4 % (zusammen ca. 0,6 Mio. €) zu erwarten, der kleinteilige Herseler Einzelhandel wird mit ca. 6 % seines Umsatzes (ca. 0,1 Mio. €) betroffen sein.

Die Umsatzverluste für das in Urfeld ansässige Nahversorgungsangebot (Edeka / Backshop) werden sich voraussichtlich auf ca. 0,5 Mio. €, gleichbedeutend ca. 17 % des derzeitigen Umsatzes belaufen (vgl. Abbildung 9). Hierbei handelt es sich vor allem um Kaufkraft aus dem Siedlungsbereich Widdig / Uedorf (ca. 0,4 Mio. €), die aktuell – mangels eigener bedarfsgerechter Nahversorgungsangebote – nach Urfeld abfließt und zukünftig auf den näher gelegenen Lebensmittelmarkt umgelenkt würde.

Damit wird der Nahversorger in Urfeld spürbaren Wettbewerbseffekten ausgesetzt sein. Ob diese Umsatzverluste zu einer Betriebsaufgabe führen, wird wesentlich von den betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen bestimmt. Grundsätzlich erscheint es für den Supermarkt möglich, durch eine Umgestaltung des Sortiments in Abgrenzung zu dem standardisierten Netto-Sortimentes weiterhin eine Nahversorgungsfunktion für den Siedlungsbereich einzunehmen. Darüber hinaus wird im Rahmen der Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling „zur perspektivischen Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung im Stadtteil Urfeld“ die Möglichkeit einer Verlagerung und Vergrößerung des Marktes in die 150 m westlich gelegenen Siedlungserweiterungsfläche diskutiert.¹⁸

Eine ergänzende Versorgungsbedeutung für die Bevölkerung im Nahbereich übernehmen auch die Lebensmittel- und Getränkemärkte in Wesseling-Mitte (vor allem Rewe und Aldi am Ergänzungsstandort Gotenstraße). Dies resultiert vor allem daraus, dass dieser attraktive Verbundstandort an der Landesstraße 300 eine Ausstrahlungskraft deutlich über die umliegenden Siedlungsbereiche hinaus entfalten kann und damit eine hohe Versorgungsfunktion in den südlichen Wesseling und nördlichen Bornheimer Rheinorten übernimmt. Die Umsatzverluste infolge einer Netto-Ansiedlung in Widdig werden sich voraussichtlich auf ca. 0,9 Mio. €, gleichbedeutend ca. 4 % des aktuellen Umsatzes belaufen.

Für die Nahversorgungsangebote der Bornheimer und der Wesseling Innenstädte sind nur begrenzte Angebotsüberschneidungen zu erwarten (Umsatzumverteilung je ca. 0,2 – 0,3 Mio. € / gleichbedeutend ca. 1 % der relevanten Wettbewerbsumsätze). Gleiches gilt für das Wesseling Nahversorgungszentrum Eichholz (Umverteilung ca. 0,2 Mio. € / ca. 1 % des Wettbewerbsumsatzes).

¹⁷ Rund 45 % der Umsätze im Lebensmittelhandel werden in Discountmärkten und ca. 31 % in Supermärkten erzielt. (vgl. EHI Handel aktuell 2020)

¹⁸ Vgl. Stadt + Handel, Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling 2018, Seite 66 f

Auswirkungsanalyse Netto-Ansiedlung - Bornheim-Widdig

Aufgrund der ausgeprägten Pendlerbeziehungen nach Köln und Bonn sind darüber hinaus weitere (diffuse) Versorgungsstandorte von Umverteilungen infolge der Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung in Widdig betroffen (zusammen ca. 0,5 Mio. €), ohne dass sich daraus bedeutsame Auswirkungen für einzelne Betriebe bzw. Standorte ergeben werden. In diesem Zusammenhang ist auch von Bedeutung, dass es sich nahezu ausschließlich um Kaufkraft aus dem Nahbereich Widdig / Uedorf / Urfeld handelt.

Das Planvorhaben dient der Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich und stellt einen nahversorgungsbezogenen Ergänzungsstandort in den Bornheimer Rheinorten dar, die aktuell über keine wohnungsnahen Versorgungsstrukturen verfügen. Auch nach der projektierten Ansiedlung des Lebensmittelmarktes mit Café in Widdig wird sich eine gegenseitig ergänzende Versorgungsausstattung zwischen den eingeführten Nahversorgungsstandort Hersel und Wesseling-Urfeld sowie dem Planstandort einstellen. Zudem werden mit dem Ausbau der wohnungsnahen Versorgung in Widdig die Kaufkraftabflüsse in die benachbarten Geschäftszentren (u. a. Wesseling-Gotenstraße) reduziert.

Exkurs: Auswirkungen einer Lebensmittelsupermarkt-Ansiedlung in Bonn-Buschdorf auf Bornheim-Hersel

Südlich an den Untersuchungsraum (Bornheim-Hersel) angrenzend weist die Bundesstadt Bonn den Stadtteil Buschdorf mit einem wohnungsnahen Versorgungsstandort an der Kölnstraße auf. Aktuell sind hier ein Penny Lebensmittelmarkt in Standortverbund mit den Fachmärkten Kik und Fressnapf ansässig. Im Zuge einer Wohnbauflächenentwicklung auf dem südlich angrenzenden Eckgrundstück Kölnstraße / Otto-Hahn-Straße ist u.a. die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes mit ca. 1.400 m² Verkaufsfläche geplant.

Im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung wurden die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens untersucht und bewertet.¹⁹ Für die Vorhabenvariante eines Lebensmittelvollsortimenters (Rewe inkl. Bäcker) mit max. 1.400 m² Verkaufsfläche ermittelt das Gutachterbüro Junker + Kruse bei einem zu erwartenden Gesamtumsatz von ca. 5,8 Mio. € eine Umsatzumverteilung für das Nahversorgungszentrum Hersel von 0,8 Mio. €.²⁰ Eine Detailbetrachtung der Auswirkungen auf einzelne Märkte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches wurde dabei nicht durchgeführt. Auf Nachfrage der Stadt Bornheim führte das Gutachterbüro dazu aus: „Es ist nicht davon auszugehen, dass diese

¹⁹ Vgl. Junker + Kruse, Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung für die geplante Einzelhandelsansiedlungen in Bonn-Buschdorf, März 2021.

²⁰ Vgl. ebenda, Seite 31; In der Umverteilungsprognose ist auch eine Umsatzsteigerung des benachbarten Penny-Marktes in Buschdorf um 10 % aufgrund der Agglomerationswirkung durch den geplanten Rewe-Markt enthalten.

Auswirkungsanalyse Netto-Ansiedlung - Bornheim-Widdig

(Anm.: Umverteilung) gänzlich zu Lasten des Edeka Marktes geht, stellt dieser doch neben den beiden Lebensmitteldiscountern den einzigen Vollsortimenter in Hersel dar.“²¹

Nach Einschätzung der BBE Handelsberatung wird der in Bonn-Buschdorf geplante Supermarkt als Vollsortiment-Lebensmittelmart den Hauptwettbewerber des Herseler Edeka-Marktes darstellen. Insbesondere Kunden aus Bonn-Buschdorf, die bisher auch Edeka in Hersel zum Lebensmitteleinkauf aufsuchen, werden sich künftig teilweise auf den neuen Marktstandort in Buschdorf orientieren. Demgegenüber ist in deutlich geringerem Umfang zu erwarten, dass Buschdorfer Kunden nach Realisierung des neuen Supermarktes seltener bei den in Hersel ansässigen Discountern Aldi-Süd und Lidl einkaufen werden.

Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wird unterstellt, dass der prognostizierte Umsatzverlust im Nahversorgungszentrum Hersel durch die Realisierung eines Lebensmittelsupermarktes mit ca. 1.400 m² Verkaufsfläche in Bonn-Buschdorf von ca. 0,8 Mio. € (Quelle Junker + Kruse) überwiegend zulasten des Edeka-Marktes in Hersel (ca. 0,6 Mio. €) gehen wird, während für die Herseler Discountmärkte deutlich geringere Umsatzverluste (ca. 0,2 Mio. €) erwartet werden.

Im zentralen Versorgungsbereich Bornheim-Hersel wird sich die Umsatzleistung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels nach diesem Prognoseansatz mit Realisierung des Ansiedlungsvorhabens in Bonn-Buschdorf nochmals um ca. 0,8 Mio. € von 21,1 Mio. € nach Realisierung des Netto-Marktes in Widdig auf dann ca. 20,3 Mio. € reduzieren.

Wie vorab dargelegt (siehe Kap. 7.1, Seite 24) prognostiziert die BBE Handelsberatung im Realisierungsfall des Netto-Marktes in Widdig gegenüber dem Edeka-Markt in Hersel eine Umsatzzumverteilung von ca. 7 % (0,5 Mio. €) des heutigen Umsatzes, sodass dieser Anbieter nach diesem Szenario noch eine Umsatzleistung von ca. 6,8 Mio. € erzielen wird. Damit kann der Supermarkt auch noch nach Errichtung des Netto-Marktes eine im Edeka-Filialnetz überdurchschnittliche Umsatzleistung erreichen. Denn in Deutschland liegt der Edeka-Durchschnittsumsatz bei ca. 5,6 Mio. € je Filiale (ohne Berücksichtigung der Corona-Sondereffekte).²² Bezogen auf die Verkaufsfläche des Edeka-Marktes entspricht dies einer Flächenproduktivität von ca. 4.120 € je m² Verkaufsfläche, wobei für den Edeka-Getränkemarkt mit ca. 2.000 € je m²

²¹ E-Mail Junker + Kruse an Frau Schneidenbach (Stadt Bornheim) vom 26. April 2021

²² Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2020/2021
Durch die pandemiebedingten Einschränkungen (u.a. Einzelhandels- und Gastronomieschließungen, während der Lebensmitteleinzelhandel geöffnet blieb) konnten die Lebensmittelmärkte in Deutschland im Jahr 2020 eine Umsatzsteigerung um ca. 9 % erzielen (vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2021/2022). Allerdings ist fraglich inwieweit der Pandemie-Sondereffekt dauerhaft in höhere Umsätze überführt werden kann. So hat beispielsweise die Wirtschaftswoche bereits im Herbst 2021 auf Basis aktueller GfK-Zahlen eine Rückverlagerung der „Out-of-home“-Ausgaben zu Lasten des deutschen Lebensmitteleinzelhandels festgestellt (vgl. <https://www.wiwo.de/aldi-lidl-rewe-edeka-der-corona-boom-ebbt-ab-und-die-preise-fuer-lebensmittel-steigen/27664820.html>)

aufgrund des flächenintensiven Sortimentes der Getränkekästen eine geringere Flächenleistung zu erwarten ist, während auf der Supermarktfäche die Flächenproduktivität von ca. 4.720 € je m² Verkaufsflächen erreicht werden kann.²³

Da sich die Wettbewerbswirkungen des betriebstypengleichen Supermarktes in Bonn-Buschdorf innerhalb des Nahversorgungszentrums Hersel überwiegend auf den ansässigen Edeka-Markt richten würden, kann dieser Betrieb für den Fall der zusätzlich zum Netto-Markt in Widdig unterstellten Ansiedlung eines Rewe-Supermarktes in Bonn-Buschdorf nach BBE-Prognose noch einen Umsatz von ca. 6,2 Mio. € erzielen. Somit kann die Herseler Filiale auch im Falle einer mit der Rewe-Ansiedlung in Bonn-Buschdorf zusätzlich erhöhten Wettbewerbsdichte noch eine bezogen auf das Edeka-Filialnetz durchschnittliche Umsatzleistung erzielen. Flächenbezogen wird die Umsatzleistung für den Supermarkt dann bei ca. 4.330 € je m² Verkaufsfläche und für den Getränkemarkt bei ca. 1.750 € je m² Verkaufsfläche liegen. Damit dürfte die Tragfähigkeit des langjährig ansässigen Lebensmittelvollsortimenters in Hersel auch nach Ansiedlung des zusätzlichen Supermarktes in Bonn-Buschdorf nicht in Frage gestellt sein.

7.2 Städtebauliche Bewertung und Empfehlungen für das Zentrenkonzept der Stadt Bornheim

Für die städtebauliche Bewertung des Ansiedlungsvorhabens ist entscheidend, ob durch den geplanten Lebensmittelmarkt (inkl. Café) zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.²⁴ Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Ansiedlung des Lebensmittelmarktes solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

²³ Zum Vergleich: In Deutschland lag die durchschnittliche Flächenleistung der Supermärkte Rewe und Edeka im letzten Vor-Corona-Jahr 2019 bei 3.970 (Rewe) – 4.450 € je m² Verkaufsfläche (Edeka), wobei die durchschnittliche Filialgröße im Rewe-Filialnetz mit 1.511 m² deutlich über der für die Edeka-Märkte mit ca. 1.258 m² je Filiale liegt (vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2020/2021).

²⁴ Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen wird an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO angelehnt, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

Auswirkungsanalyse Netto-Ansiedlung - Bornheim-Widdig

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung erheblich eingeschränkt wird, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind, bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Ansiedlung des Netto Lebensmittelmarktes (inkl. Café) am Standort Kölner Landstraße in Bornheim-Widdig keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung in der Stadt Bornheim sowie in umliegenden Städten und Gemeinden ausgelöst werden.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Durch die geplante Ansiedlung des Netto Lebensmittelmarktes mit angegliedertem Café werden Umverteilungseffekte von ca. 5 % des derzeitigen Wettbewerberumsatzes gegenüber dem abgegrenzten Versorgungszentrum **Bornheim-Hersel** ausgelöst. Die wesentlichen Wettbewerber im Nahversorgungszentrum Hersel sind die Lebensmittelmärkte Edeka, Aldi und Lidl. Während der Aldi-Markt im Standortverbund mit einem Drogeriemarkt und einem Café mit Backwarenverkauf an der Roisdorfer Straße einen marktgerechten Standort mit großer räumlicher Ausstrahlungskraft darstellt, sind gleichermaßen für den Edeka- und den Lidl-Markt Einschränkungen in der Marktfähigkeit abzulesen, da die Betriebe bauliche und standortbezogene Restriktionen aufweisen. So ist insbesondere die Erreichbarkeit des Edeka-Standortes für Kfz-Kunden aufgrund einer begrenzten Zahl von Stellplätzen und der eingeschränkt fehlende Sichtbeziehung zu einer Hauptverkehrsstraße eingeschränkt. Hinzu kommt die Gemengelage mit teilweise reiner Wohnnutzung auf direkt angrenzenden Grundstücken, weshalb bauliche Erweiterungen aus Immissionsschutzgründen ausgeschlossen sind und dem Markt vor allem eine Versorgungsfunktion für (auch nicht motorisierte) Kunden aus dem näheren Umfeld zukommt.
- Trotz der defizitären Standortbedingungen sind angesichts der zu erwartenden Wettbewerbsbeziehungen mit dem projektierten Nahversorger in Widdig keine Gefährdungen der in Hersel ansässigen Betriebe zu erwarten. Hierbei ist einerseits zu berücksichtigen, dass Hersel aufgrund der Betriebstypenvielfalt auch zukünftig Versorgungsfunktionen für die Bornheimer Rheinorte übernehmen wird (Netto kann weniger als 10 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft auf sich ziehen), zum anderen werden kurzfristig im Baugebiet Hersel-West rd. 170 Wohneinheiten realisiert, sodass ein

Auswirkungsanalyse Netto-Ansiedlung - Bornheim-Widdig

Einwohnerzuwachs um mindestens 400 – 450 Personen im fußläufig erreichbaren Nahbereich des Nahversorgungszentrum Hersel zu erwarten ist.

- Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Wettbewerbswirkungen für Hersel durch das Nahversorgungsvorhaben in Bonn-Buschdorf. Hier ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (inkl. Bäckerei) mit ca. 1.400 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Da es sich um eine an dem Nachfragepotenzial auf Stadtteilebene angepasste Größenordnung handelt, sind die Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Hersel mit ca. 0,8 Mio. € – nach der Prognoseberechnung des Gutachterbüros Junker + Kruse – relativ gering, sodass der Herseler Edeka-Markt auch nach Realisierung der Planvorhaben in Bonn-Buschdorf und Bornheim-Widdig (Untersuchungsobjekt) eine Umsatzleistung im Edeka-Filialdurchschnitt erzielen kann.
- Auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche wird durch die Ansiedlungsplanung nicht wesentlich tangiert. Vielmehr wird durch das Planvorhaben eine angemessene Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes im Siedlungsbereich Widdig / Uedorf geschaffen, die aktuell über keine wohnungsnah Grundversorgung verfügen. Die Neuaufstellung der in Hersel ansässigen Betriebe wird dabei weniger durch das Nahversorgungsvorhaben in Widdig als durch die fehlenden Verfügbarkeit geeigneter Entwicklungsflächen zur Ansiedlung / Verlagerung eines marktgerechten Lebensmittelmarktes eingeschränkt.
- Städtebaulich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Bornheim-Roisdorf und Wesseling-Innenstadt können angesichts der im Realisierungsfall zu erwartenden geringen Umsatzverluste ausgeschlossen werden. Die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der wohnungsnahen Versorgung wird durch den auf einen räumlich begrenzten Nahbereich ausgerichteten Lebensmittelmarkt (inkl. Café) nicht eingeschränkt.
- In Bezug auf die wohnungsnah Versorgung in Wesseling-Urfeld wird sich mit der projektierten Ansiedlung des Lebensmittelmarktes mit Café in Widdig eine sich gegenseitig ergänzende Versorgungsausstattung zwischen dem eingeführten Nahversorgungsstandort in Urfeld (Lebensmittelmarkt, Bäckereifiliale) sowie dem Planstandort einstellen. Dies resultiert daraus, dass die ansässigen Nahversorgungsbetriebe (Lebensmittelmarkt, Bäckereifiliale) alleine keine bedarfsgerechte wohnungsnah Grundversorgung für die Bevölkerung im abgegrenzten Einzugsgebiet (Bornheim-Widdig / Uedorf und Wesseling-Urfeld) sicherstellen können.
- Die vom Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte erreichen damit an keinem Versorgungsstandort eine Größenordnung, die für die Versorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen und an wohnungsnahen Standorten betriebsgefährdende Auswirkungen erwarten lässt. Auch übergemeindliche Auswirkungen im Sinne einer Einschränkung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Versorgungsstrukturen können angesichts der weitgehend auf den Siedlungsbereich Widdig / Uedorf / Urfeld beschränkten Versorgungsfunktion des projektierten Lebensmittelmarktes ausgeschlossen werden.

Auswirkungsanalyse Netto-Ansiedlung - Bornheim-Widdig

- Im Bereich der sonstigen Sortimente / Nonfood-Sortimente ist mit einem Umsatz von rd. 0,2 Mio. € zu rechnen. Hier kann davon ausgegangen werden, dass die entsprechende Kaufkraft derzeit bereits überwiegend von größeren Lebensmittelmärkten gebunden wird. Somit kann unterstellt werden, dass die hierdurch hervorgerufenen Umsatzverlagerungen in erster Linie Lebensmittelmärkte betreffen werden. Sonstige Einzelhandelsbetriebe werden dagegen nur in einem sehr geringen Maß wettbewerblich tangiert, sodass die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Facheinzelhandels in zentralen Versorgungsbereichen nicht gefährdet wird.

Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist von Bedeutung, dass einerseits keine so hohen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den zugeordneten zentralen Versorgungsbereich in Hersel ausgelöst werden, dass die Versorgungsstrukturen hier gefährdet werden könnten. Andererseits können die in Urfeld ansässigen Nahversorgungsbetriebe (Lebensmittelmärkte, Bäckereifiliale) alleine keine bedarfsgerechte wohnungsnah Grundversorgung für die Bevölkerung im abgegrenzten Einzugsgebiet (Bornheim-Widdig / Uedorf und Wesseling-Urfeld) sicherstellen, sodass auch nach der projektierten Ansiedlung des Lebensmittelmärktes mit Café in Widdig eine sich gegenseitig ergänzende Versorgungsausstattung zwischen dem eingeführten Nahversorgungsstandort in Urfeld sowie dem Planstandort einstellen wird. Zudem werden mit dem Ausbau der Nahversorgung in Widdig die Kaufkraftabflüsse in die benachbarten Geschäftszentren (u. a. Wesseling-Gotenstraße) reduziert.

Das Planvorhaben dient der Festigung der Versorgungsstrukturen für die Bevölkerung im Nahbereich und stellt einen nahversorgungsbezogenen Ergänzungsstandort im nordöstlichen Stadtgebiet dar, das aktuell über keine bedarfsgerechte Versorgungsstrukturen verfügt.

Für die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung in der Stadt Bornheim und im Umland sind städtebaulich negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit angesichts der Angebots- und Wettbewerbssituation und der zu erwartenden Umverteilungswirkungen auszu-schließen.

Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim sollte der Standort als weiterer „Nahversorgungsstandort“ mit einer ergänzenden Versorgungsbedeutung für die Bevölkerung der Rheinorte aufgenommen werden.

8 Fazit

- Die Addition KG plant, in Bornheim-Widdig am Standort Kölner Landstraße einen Lebensmittelmarkt mit knapp 800 m² Verkaufsfläche (Netto) zzgl. ein Café mit ca. 120 m² Geschäftsfläche anzusiedeln. Die Angebotsausrichtung des Lebensmittelmarktes wird primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen. Das Café wird einen Backwarenverkauf (nahversorgungsrelevantes Sortiment) umfassen.
- Für die Genehmigungsfähigkeit des Planvorhabens sind der Flächennutzungsplan zu ändern und ein Bebauungsplan mit Festsetzung eines Mischgebietes aufzustellen. Demgemäß sind die Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und der wohnungsnahen Versorgung zu untersuchen.
- Der Untersuchungsstandort befindet sich außerhalb des in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bornheim abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches. Der Planstandort ist als siedlungsstrukturell-integrierter Ergänzungsstandort für die wohnungsnahen Versorgung im nordöstlichen Stadtgebiet zu bewerten. Der Nahbereich umfasst die Bornheimer Stadtteile Widdig und Uedorf sowie den unmittelbar an Widdig angrenzenden Wesseling Stadtteil Urfeld mit zusammen ca. 7.090 Einwohnern. Aufgrund der Verkehrslage an den Landesstraße 300 kann das Planvorhaben auch Streuumsätze mit sonstigen Kunden erzielen.
- Der projektierte Lebensmittelmarkt wird voraussichtlich ca. 88 % seines zu erwartenden Nahversorgungsumsatzes mit Kunden aus dem Nahbereich tätigen. Darüber hinaus werden diffuse Umsätze mit sonstigen Kunden aus anderen Siedlungsbereichen erzielt werden. Somit wird der Lebensmittelmarkt vornehmlich Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung in Rheinorten Bornheim-Widdig / Uedorf sowie Wesseling-Urfeld übernehmen. Nach den BBE-Prognoseberechnungen erreicht das Gesamtvorhaben eine jährliche Umsatzleistung von max. 3,8 Mio. €.
- Die zu erwartenden Wettbewerbswirkungen werden sich vor allem auf die Lebensmittelmärkte beziehen, die aktuell die Versorgung der Bevölkerung in Widdig, Uedorf und Urfeld sicherstellen. Dies sind die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte im Nahversorgungszentrum Hersel (u. a. Edeka, Aldi, Lidl) sowie an den Nahversorgungsstandorten Wesseling-Urfeld (u. a. Edeka) und Wesseling-Mitte / Gotenstraße (u. a. Rewe, Aldi). Dagegen sind nur begrenzte Wettbewerbswirkungen für die Lebensmittelanbieter in den Hauptzentren Bornheim-Roisdorf (u. a. E-Center, Rewe, Netto, Aldi) und Wesseling-Innenstadt (u. a. Marktkauf, Lidl) zu erwarten, da diese keine bedeutende (Nah-)Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung in den Rheinorten übernehmen.

Da das Planvorhaben überwiegend auf die Nahversorgung im Siedlungsbereich Widdig / Uedorf / Urfeld ausgerichtet ist, können städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Strukturen andernorts ausgeschlossen werden.

Auswirkungsanalyse Netto-Ansiedlung - Bornheim-Widdig

Dies gilt auch für den Edeka-Markt und die kleinteiligen Angebotsstrukturen in der Ortsmitte von Hersel, die alleine keine bedarfsgerechte wohnungsnah Grundversorgung für die Bevölkerung in Widdig und Uedorf herstellen können und zusätzlich auch von einem geringeren Kaufkraftzufluss aus Bonn-Buschdorf infolge der dortigen geplanten Ansiedlung eines Nahversorgers (Rewe mit Bäckerei) betroffen sein werden.

- Abschließend können mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und der wohnungsnahen Versorgung im Stadt- und Umlandgebiet ausgeschlossen werden.
 - In das Zentrenkonzept der Stadt Bornheim sollte ein (zu entwickelnder) Nahversorgungsstandort aufgenommen werden, der Nahversorgungsfunktionen für den Verflechtungsbereich von Widdig übernehmen soll.
-

Köln, im April 2021/Januar 2022

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper
Senior Consultant



i. V. Rainer Schmidt-Illguth
Leitung Niederlassung Köln