ABGRENZUNG VERSORGUNGSBEREICH/SONDERGEBIET

ANLAGE 1



M.: 1:5000

ANLAGE 2

BBE
RETAIL EXPERTS

TRAGFÄHIGKEITS- UND AUSWIRKUNGSANALYSE

für die geplante Erweiterung des „Sondergebietes Ranzel", Niederkassel

erstellt im Auftrag der

Stadt Niederkassel

Auftr.-Nr.: 2008-13505

durch die

BBE RETAIL EXPERTS
Unternehmensberatung GmbH & Co. KG

Rainer Schmidt-Illguth
Jens Block

Köln, im Juni 2008

BBE RETAIL EXPERTS
Unternehmensberatung
GmbH & Co. KG
Aachener Straße 30 / D-50674 Köln
Telefon +49(0)221 93655-0
Telefax +49(0)221 93655-101
info@bbe-retail-experts.de
www.bbe-retail-experts.de

BDU Bundesverband Deutscher Unternehmensberater BDU e.V.

Geschäftsführer: Hilmar Juckel
Aufsichtsratsvorsitzender: Josef Sanktjohanser, Präsident des HDE e.V.
Sitz der Gesellschaft: Köln/Registergericht Köln: HRA 25675
Komplementär: BBE Verwaltungs GmbH
Geschäftsführer: Hilmar Juckel
Sitz der Gesellschaft: Köln, Registergericht Köln: HRB 42231

BBE RETAIL EXPERTS

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Tragfähigkeitsanalyse	1
1.1	Ausgangslage, Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise	1
1.1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.1.2	Methodische Vorgehensweise	3
1.2	Standortseitige Aspekte	4
1.2.1	Makrostandort Niederkassel	4
1.3	Mikrostandort und Projektskizze	6
1.4	Wettbewerbssituation und Einzugsgebiet des Planvorhabens	8
1.4.1	Wettbewerbssituation im Stadtgebiet von Niederkassel	8
1.4.2	Projektrelevante Wettbewerber in den Nachbarkommunen	10
1.4.3	Einkaufsorientierung der Niederkassler Bevölkerung	11
1.4.4	Einzugsgebiet und Nachfragevolumen	14
1.5	Umsatz des ansässigen Einzelhandels und Kaufkraftbindung	16
1.6	Bewertung der Tragfähigkeit zusätzlicher Einzelhandelsangebote und Empfehlungen	18
1.6.1	Abschätzung der Umsatzpotenziale	18
1.6.2	Tragfähigkeitsprüfung gemäß § 24a Landesentwicklungs-programm NRW	20
2	Auswirkungsanalyse	23
2.1	Umsatzherkunft und -verlagerungseffekte	23
2.2	Umsatzverlagerungseffekte durch die Non-food-Sortimente der Lebensmittelmärkte	28
2.3	Potenzielle raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen der Planung	30
2.3.1	Städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Stadt Niederkassel	30
2.3.2	Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgungsstrukturen benachbarter Städte und Gemeinden	31
3	Fazit	32

Tabellenverzeichnis

		Seite
Tabelle 1:	Relevantes Nachfragevolumen im Kerneinzugsgebiet	15
Tabelle 2:	Umsatz-Kaufkraft-Relation in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Niederkassel	16
Tabelle 3:	Umsatz-Kaufkraft-Relation in den Sortimenten Bekleidung/Wäsche und Schuhe/Lederwaren in Niederkassel	17
Tabelle 4:	Prognostizierte Umsatzleistungen nach Sortimentsgruppen	19
Tabelle 5:	Landesplanerische Tragfähigkeit gem. § 24 a LEPro	22
Tabelle 6:	Umsatzherkunft des Planvorhabens in den Kernsortimenten	23
Tabelle 7:	Umsatzverlagerung gegenüber Niederkassel und den Nachbarkommunen	24

Abbildungsverzeichnis

		Seite
Abb. 1:	Mikrostandort des Planvorhabens	7
Abb. 2:	Bevorzugte Einkaufsorte für Lebensmittel	11
Abb. 3:	Bevorzugte Einkaufsorte für Bekleidung	12
Abb. 4:	Kerneinzugsgebiet und ausgewählte Wettbewerbsstandorte	13

1 Tragfähigkeitsanalyse

1.1 Ausgangslage, Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise

1.1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Stadt Niederkassel plant, das Sondergebiet Ranzel (Bebauungsplan Nr. 100 RA) um das ehemalige Bonalux-Gelände zu erweitern und dort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Einzelhandelsnutzungen zu schaffen.

Ziel der Planung ist es unter anderem, die bereits im Gewerbegebiet Ranzel ansässigen Anbieter Aldi und Deichmann auf das Planareal zu verlagern. Darüber hinaus werden ein Drogeriemarkt, ein Textilfachmarkt sowie eine Geschäftstelle der Kreissparkasse und ein Fitnessstudio projektiert.

Mit der vorgesehenen Erweiterung des Sondergebiets sollen die wichtigsten nahversorgungsrelevanten Versorgungsangebote für das nördliche Stadtgebiet von Niederkassel an einem Standort zusammen geführt werden und der Planstandort Bonalux-Gelände gemeinsam mit dem bereits bestehenden Sondergebiet mit den Betrieben Rewe und Lidl als Nahversorgungszentrum im Sinne von § 24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) NRW ausgewiesen werden.

Vor diesem Hintergrund ist zunächst die Gesamtumsatzleistung der im vorgesehenen Nahversorgungszentrum vorhandenen und geplanten Einzelhandelsnutzungen zu prognostizieren und abzugleichen, ob der zu erwartende Umsatz die betreffende Kaufkraft der Bevölkerung in dem zu versorgenden Teilraum des Stadtgebiets Niederkassel übersteigt. Ist dies nicht der Fall und der Umsatz niedriger, könnte nach § 24a Abs. 1 LEPro NRW im Sinne einer Regelvermutung unterstellt werden, dass vom Vorhaben keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung ausgeht.

Ergänzend zu dieser Tragfähigkeitsprüfung und als Abwägungsgrundlage für das Bebauungsplanverfahren soll das Vorhaben darüber hinaus einer vertiefenden Verträglichkeitsanalyse unterzogen werden. Dabei sollen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet untersucht werden.

Bei der Erstellung der Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse wird mehrstufig vorgegangen. In einem ersten Arbeitsschritt erfolgt die Durchführung einer Markt- und Standortanalyse, die im Wesentlichen folgende Aspekte beleuchtet:

- die Standortqualität,
- die Größe des Einzugsgebietes,
- das Nachfragevolumen im Einzugsgebiet,
- die Angebotssituation im Einzugsgebiet und
- die derzeitige Kaufkraftbindung in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Auf dieser Basis wird das zur Diskussion stehende Nutzungskonzept unter betriebswirtschaftlichen Kriterien bewertet und zusätzlich geprüft, ob das Vorhaben die landesplanerischen Tragfähigkeitskriterien Kriterien im Sinne von § 24a Landesentwicklungsprogramm NRW (LEPro NRW) einhält.

Schließlich erfolgt eine gutachterliche Einschätzung und Bewertung des Einzelhandelsvorhabens in Bezug auf etwaige raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen. Hierbei stellt § 11 Abs. 3 BauNVO den Bezugsrahmen dar.

1.1.2 Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende Analyse basiert auf umfassenden Recherchen der Gutachter in der Stadt Niederkassel und in den benachbarten Kommunen, die durch das Vorhaben berührt werden können.

Die Ergebnisse der Untersuchung basieren insbesondere auf folgenden Erhebungs-, Analyse- und Datengrundlagen:

- Vor-Ort-Recherchen zur Standortsituation und zu den Lagebeziehungen des Mikrostandorts.
- Erhebung aller relevanten Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren, Textilien und Schuhen im engeren und erweiterten Standortumfeld.
- Durchführung einer telefonischen Haushaltsbefragung. Zur Ermittlung der räumlichen Einkaufsorientierung im Stadtgebiet von Niederkassel wurden im Mai 2008 insgesamt 350 telefonische Interviews durchgeführt. Die Befragten wurden im Rückgriff auf elektronische Verzeichnisse nach einem statistischen Zufallsverfahren und unter Berücksichtigung der räumlichen Bevölkerungsverteilung ausgewählt. Abgefragt wurden die bevorzugten Einkaufsorte für Lebensmittel sowie die Einkaufshäufigkeit an wichtigen Angebotsstandorten.
- Aktuelle Datenmaterialien der BBE Marktforschung, z.B. Kaufkraftkennziffern und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben sowie Daten zu betriebsformenspezifischen Umsatzleistungen im Lebensmitteleinzelhandel.
- Relevante sekundärstatistische Daten, z.B. Einwohnerzahlen der Stadt Niederkassel und bereits vorliegende Untersuchungen.

1.2 Standortseitige Aspekte

1.2.1 Makrostandort Niederkassel

Die Stadt Niederkassel verfügt über ein Bevölkerungspotenzial von rd. 38.000 Einwohnern und liegt im rechtsrheinischen Rhein-Sieg-Kreis zwischen den Oberzentren Köln im Norden und Bonn im Süden. Im Osten grenzt die Stadt Niederkassel an das Mittelzentrum Troisdorf. Im Westen bildet der Rhein die Stadtgrenze.

Niederkassel ist im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen als Mittelzentrum ausgewiesen. Ihr kommt damit in erster Linie die Aufgabe der Versorgung der eigenen Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und teilweise auch des langfristigen Bedarfs zu.

Die Stadt Niederkassel besteht aus insgesamt sieben Stadtteilen. Im nördlichen Bereich befinden sich die Stadtteile Lülsdorf (rd. 8.900 EW), Ranzel (rd. 5.300 EW) und Niederkassel (rd. 5.300 EW). Den südlichen Bereich bilden die Stadtteile Rheidt (rd. 10.800 EW) und Mondorf (rd. 6.600 EW). Die dörflichen Stadtteile Uckendorf (rd. 1.000 EW) und Stockem (rd. 30 EW) liegen in Solitärlagen im östlichen Stadtgebiet an der Landesstraße (L) 269.

Die Stadtteile Ranzel und Lülsdorf sowie Rheidt und Mondorf bilden jeweils einen zusammenhängenden Siedlungskörper, so dass die Gemarkungsgrenzen zwischen den Stadtteilen nicht wahrgenommen werden können.

In beiden Siedlungsteilräumen haben sich Einzelhandelsstandorte herausgebildet. Neben Einzelhandelsangeboten in den Ortsmitten finden sich ebenfalls Versorgungsstandorte außerhalb der gewachsenen Ortsmitten in teilweise dezentralen Standortlagen ohne räumlichen Bezug zu den Ortskernen.

Die Einzelhandelsangebote in der Stadt Niederkassel stehen in starkem Wettbewerb mit den benachbarten Oberzentren Bonn und Köln sowie dem Mittelzentrum Troisdorf.

Eine direkte Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz ist im Stadtgebiet nicht gegeben. Das Stadtgebiet von Niederkassel durchqueren weder Bundesstraßen noch Autobahnen. An der Anschlussstelle Bonn-Beuel/ Niederkassel der Bundesautobahn (BAB) 565 ist eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz möglich.

Die Haupterschließungsstraße im Stadtgebiet ist die von Norden nach Süden verlaufende L 269/ L 82. Über die L 332 und die L 269 ist im Osten das Mittelzentrum Troisdorf zu erreichen. Im Stadtgebiet Troisdorf ist ebenfalls der Anschluss an die im rechtsrheinischen Raum bedeutende Bundesstraße 8 und die BAB 59 gegeben.

In das Netz der Deutschen Bahn ist Niederkassel nicht eingebunden. Die nächstgelegenen Bahnhaltepunkte finden sich in Troisdorf, Bonn und Köln-Wahn.

1.3 Mikrostandort und Projektskizze

Der Standort des Sondergebietes Ranzel befindet sich westlich der Porzer Straße und wird im Norden von der Gierslinger Straße begrenzt.

Die Porzer Straße fungiert als eine der Haupterschließungsstraßen im Bereich Lülsdorf/Ranzel. Nördlich und östlich des Projektareals schließen sich Wohngebiete an.

Im heutigen Sondergebiet sind bereits die Einzelhandelsbetriebe von REWE und LIDL ansässig. Im engeren Standortumfeld finden sich an der Karl-Hass-Straße, der Gierslinger Straße sowie der Feldmühlestraße zahlreiche weitere Einzelhandelsnutzungen, u.a. Aldi, Norma, Deichmann, Kik, Penny oder Fressnapf. Weiterhin sind vereinzelt Fachgeschäfte, wie z.B. ein ZEG-Fahrradgeschäft in diesem Bereich ansässig.

Das bestehende Sondergebiet soll nach Westen hin um das ehem. Bonalux-Gelände erweitert werden. Das Bonalux-Gelände ist zurzeit mit ehem. Produktions- und Verwaltungsgebäuden bebaut.

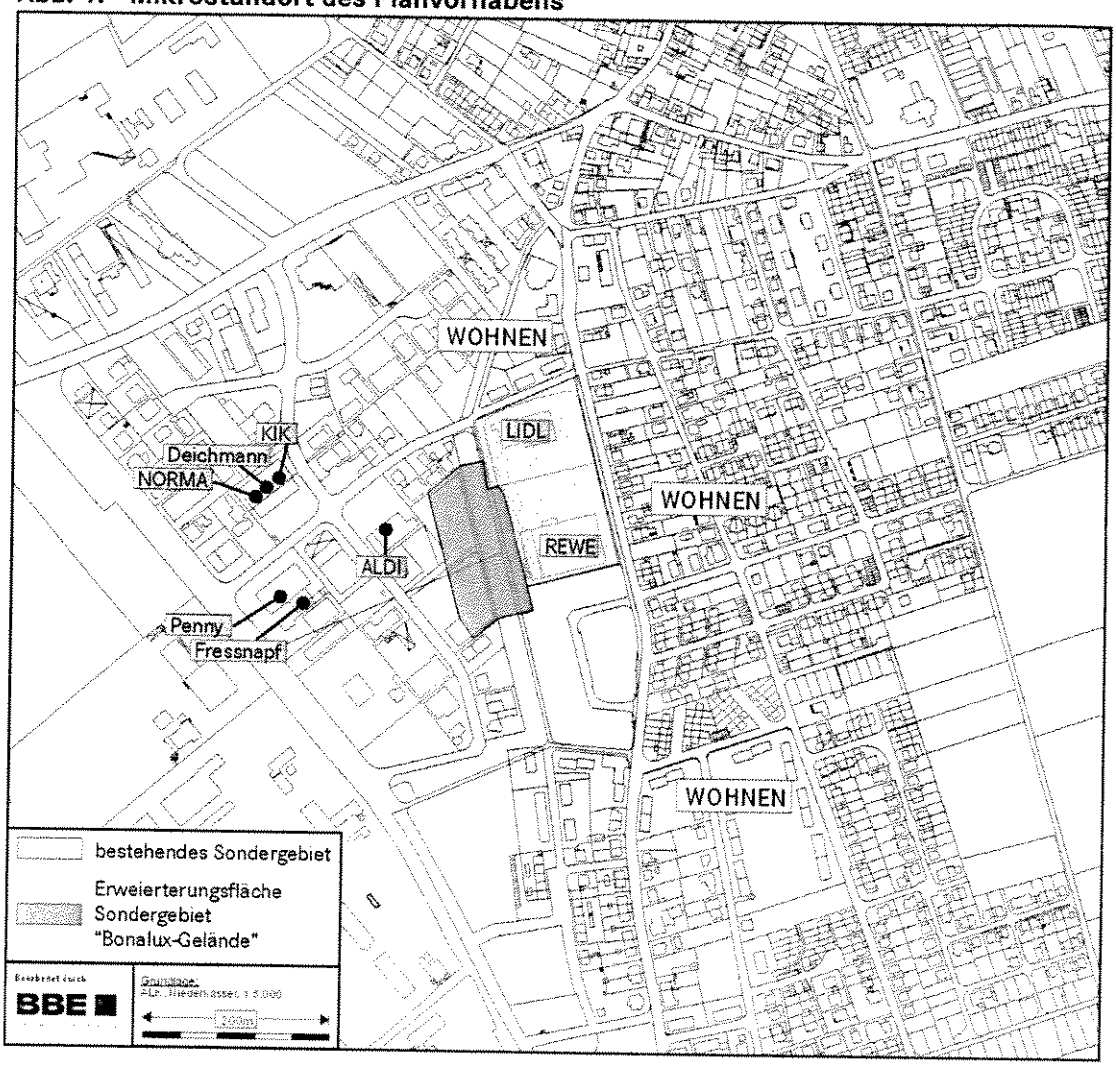
Im Zuge der Projektrealisierung sollen im erweiterten Sondergebiet neben den bestehenden Märkten von REWE (rd. 2.500 qm VKF) und LIDL (rd. 1.000 qm VKF) die in der Nachbarschaft ansässigen Filialen von ALDI und Deichmann auf das Gelände verlagern und ihre derzeitigen Verkaufsflächen auf 1.200 qm bzw. 600 qm vergrößern. Darüber hinaus ist die Ansiedlung eines Textilfachmarktes mit rd. 600 qm VKF und eines Drogeriefachmarktes mit rd. 700 qm VKF geplant.

Die genannten Verkaufsflächen sind als maximale Obergrenzen mit entsprechenden Sortimentsbeschränkungen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 124 RA festgeschrieben, so dass etwaige andere Nutzungen explizit ausgeschlossen sind. Das Plangebiet soll als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung" festgesetzt werden.

Die Erschließung des Areals erfolgt über eine Zufahrt an der Porzer Straße und eine weitere Zufahrt an der Gierslinger Straße.

Einen Überblick zur Mikrostandort-Situation gibt die nachfolgende Darstellung:

Abb. 1: Mikrostandort des Planvorhabens



1.4 Wettbewerbssituation und Einzugsgebiet des Planvorhabens

1.4.1 Wettbewerbssituation im Stadtgebiet von Niederkassel

Um die Tragfähigkeit weiterer Einzelhandelsnutzungen am Standort Ranzel beurteilen zu können, wird es erforderlich, eine systematische Bestandsaufnahme aller Einzelhandelsbetriebe mit Angeboten in den projektrelevanten Sortimenten aufzunehmen.

Im Umfeld des Planstandorts in **Ranzel** finden sich in den projektrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, Textilien und Schuhe mehrere Anbieter. Im bisherigen Sondergebiet sind die Lebensmittelanbieter REWE (rd. 2.500 qm VKF) und LIDI (rd. 1.000 qm VKF) ansässig. Im Kreuzungsbereich Karl-Hass-Straße/ Gierslinger Straße betreiben die Lebensmitteldiscounter NORMA (rd. 450 qm VKF) und ALDI (rd. 650 qm VKF) Filialen. Der Textildiscounter KIK und der Schuhfachmarkt DEICHMANN sind in diesem Bereich ebenfalls mit Filialen mit rd. 400 bzw. rd. 350 qm Verkaufsfläche vertreten.

Die genannten Betriebe ALDI und DEICHMANN sollen im Rahmen der Projektrealisierung ihren Standort in das erweiterte Sondergebiet verlagern.

Darüber hinaus findet sich an der Feldmühlestraße mit dem Filialstandort von PENNY ein weiterer Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 700 qm.

Im Bereich Drogeriewaren ist in Ranzel in der Markusstraße eine SCHLECKER-Filiale mit rd. 150 qm ansässig.

Einziges Textilfachgeschäft in Ranzel ist die JEANS-KISTE an der Porzer Straße mit einer Verkaufsfläche von unter 50 qm.

In **Lülsdorf** ist der an der Lenaustraße ansässige PLUS-Markt mit rd. 700 qm VKF der größte Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln. Am Ludwigplatz betreibt zudem die Drogeriemarktkette SCHLECKER eine Filiale mit rd. 350 qm.

Größter Lebensmittelanbieter im Stadtteil **Niederkassel** ist ein Lebensmittel SB-Geschäft der Fa. EDEKA mit einer Verkaufsfläche von rd. 350 qm. Darüber hinaus findet sich an der Hauptstraße eine SCHLECKER-Filiale mit rd. 250 qm.

Im Bereich Bekleidung finden sich vereinzelt kleine Fachgeschäfte, darunter bspw. Mode-Miesen mit rd. 200 qm VKF. Schuhgeschäfte sind in Niederkassel-Ort nicht vertreten.

Im südlichen Stadtgebiet sind in den Stadtteilen **Mondorf** und **Rheidt** weitere Lebensmittelbetriebe ansässig:

- REWE, Mondorf (rd. 1.200 qm VKF, incl. Getränkemarkt)
- ALDI, Mondorf (rd. 800 qm VKF)
- HIT, Rheidt (rd. 2.100 qm VKF, incl. Getränkemarkt)
- LIDL, Rheidt (rd. 800 qm VKF)
- PLUS, Rheidt (rd. 500 qm VKF)
- NAH & GUT, Rheidt (rd. 200 qm VKF)

Im Bereich Drogeriewaren finden sich im südlichen Stadtgebiet zwei weitere SCHLECKER-Filialen.

In den Sortimenten Bekleidung und Schuhe sind einzelne Fachgeschäfte in den Ortsmitten mit Verkaufsflächen von unter 100 qm vertreten. Discountierende Angebote oder Fachmarkkonzepte finden sich in diesen Sortimentsbereichen nicht.

Darüber hinaus runden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im gesamten Stadtgebiet zahlreiche Ladenhandwerksbetriebe sowie Ab-Hof-Verkäufe das Angebot ab.

1.4.2 Projektrelevante Wettbewerber in den Nachbarkommunen

Wesentliche Wettbewerbsstandorte für den Einzelhandel in Niederkassel finden sich im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels vor allem in der Nachbarstadt **Troisdorf**.

Die Nahversorgungsangebote im angrenzenden Stadtteil Troisdorf-Bergheim beschränken sich auf einen EDEKA Supermarkt in der Raiffeisenstraße (rd. 500 qm) sowie auf einen Drogeriemarkt der Fa. SCHLECKER.

Die nach Nordosten folgenden Stadtteile Eschmar, Sieglar und Kriegsdorf verfügen neben Betrieben des Ladenhandwerks über Discounterstandorte der Firmen ALDI, LIDL und PLUS. Darüber hinaus betreibt die Fa. HIT an der Spicher Straße in Sieglar einen Verbrauchermarkt. Im Standortverbund ist dort ebenfalls eine Filiale der Drogeriekette dm ansässig.

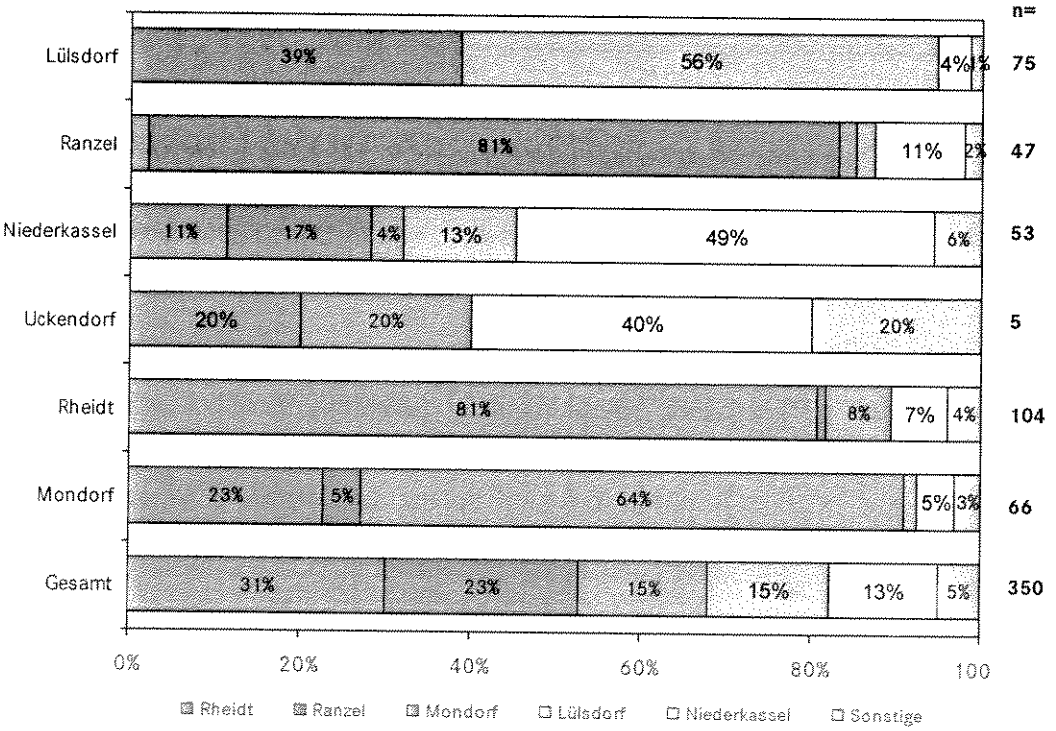
Im nördlich angrenzenden Kölner Stadtteil Porz-Wahn betreiben die Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL an der Heidestraße Filialen. Zudem sind mit REWE und EXTRA zwei Vollsortimentsbetriebe in diesem Bereich zu finden. In Köln-Zündorf finden sich ebenfalls Filialen von PLUS und REWE.

1.4.3 Einkaufsorientierung der Niederkassler Bevölkerung

Im Rahmen einer telefonischen Haushaltsbefragung wurden im Mai 2008 insgesamt 350 repräsentativ ausgewählte Haushalte in der Stadt Niederkassel nach ihren bevorzugten Einkaufsorten und der Einkaufshäufigkeit an ausgewählten Standorten befragt.

In der Gesamtbetrachtung entscheiden sich mit rd. 95 % der überwiegende Teil der befragten Haushalte beim Lebensmittelkauf für ihren Heimatort. Hiervon fallen 31 % auf den Stadtteil Rheidt und 23 % auf Ranzel. Jeweils 15 % entfallen auf die Stadtteile Mondorf und Lülsdorf sowie 13 % auf Niederkassel-Ort. Die benachbarten Gemeinden spielen in der Gesamtbetrachtung nur eine geringe Rolle (siehe Abb. 2).

Abb. 2: Bevorzugte Einkaufsorte für Lebensmittel



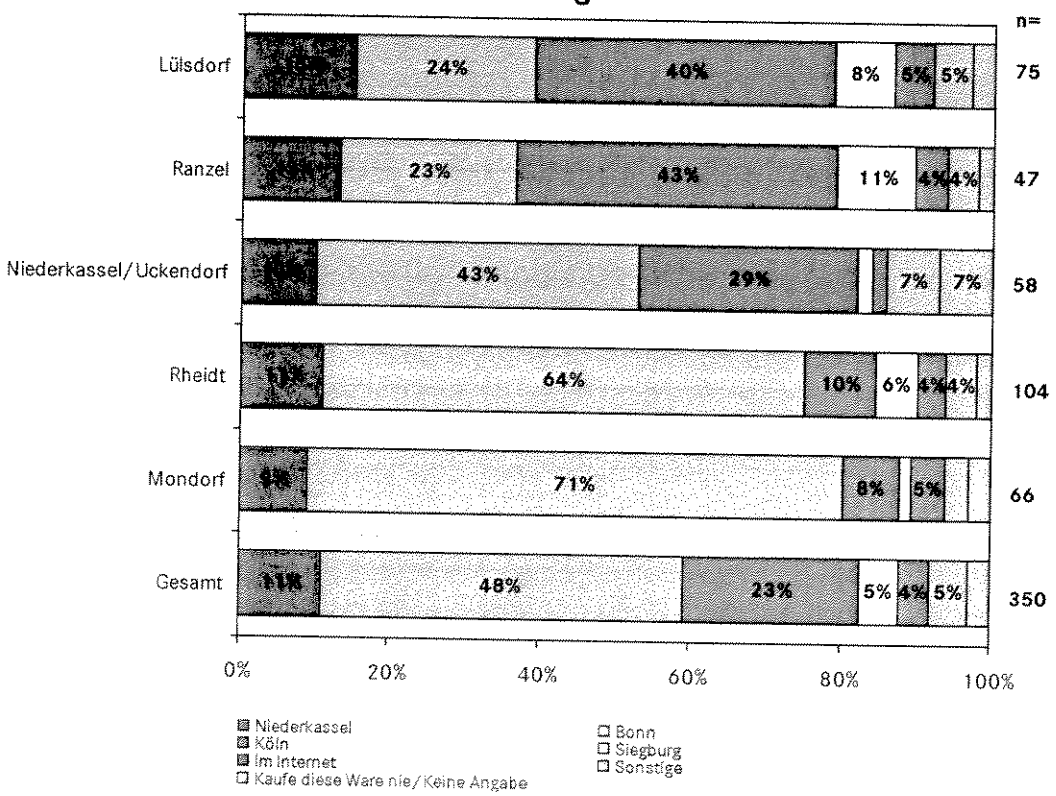
Quelle: Telefonische Bürgerbefragung, Mai 2008

Bei der Untersuchung der einzelnen Stadtteile konnte erwartungsgemäß festgestellt werden, dass sich die Bewohner aus dem nördlichen Stadtgebiet überdurchschnittlich stark in Richtung Ranzel orientieren. So nennen die Befragten aus Ranzel zu rd. 80 % den eigenen Stadtteil als bevorzugtes Einkaufsziel, in Lülsdorf favorisieren rd. 40 % die Versorgungsstandorte in Ranzel.

Die südlichen Stadtgebiete Rheidt und Mondorf sind ebenso deutlich in Richtung „ihrer eigenen" Versorgungsstandorte orientiert, andere Einkaufsorte spielen für die Bevölkerung aus den südlichen Stadtbereichen kaum eine Rolle. Weiterhin lässt sich erkennen, dass Nachbargemeinden (hier insbesondere Troisdorf) eine große Bedeutung als Nahversorgungsstandorte für die Bewohner aus dem Ortsteil Uckendorf besitzen.

Die Befragung konnte somit ermitteln, dass die Bevölkerung der nördlichen und südlichen Stadtbereiche die Einkaufsziele in Wohnungsnähe deutlich bevorzugen und nur geringe Einkaufsverflechtungen mit den weiter entfernt liegenden Standorten bestehen.

Abb. 3: Bevorzugte Einkaufsorte für Bekleidung



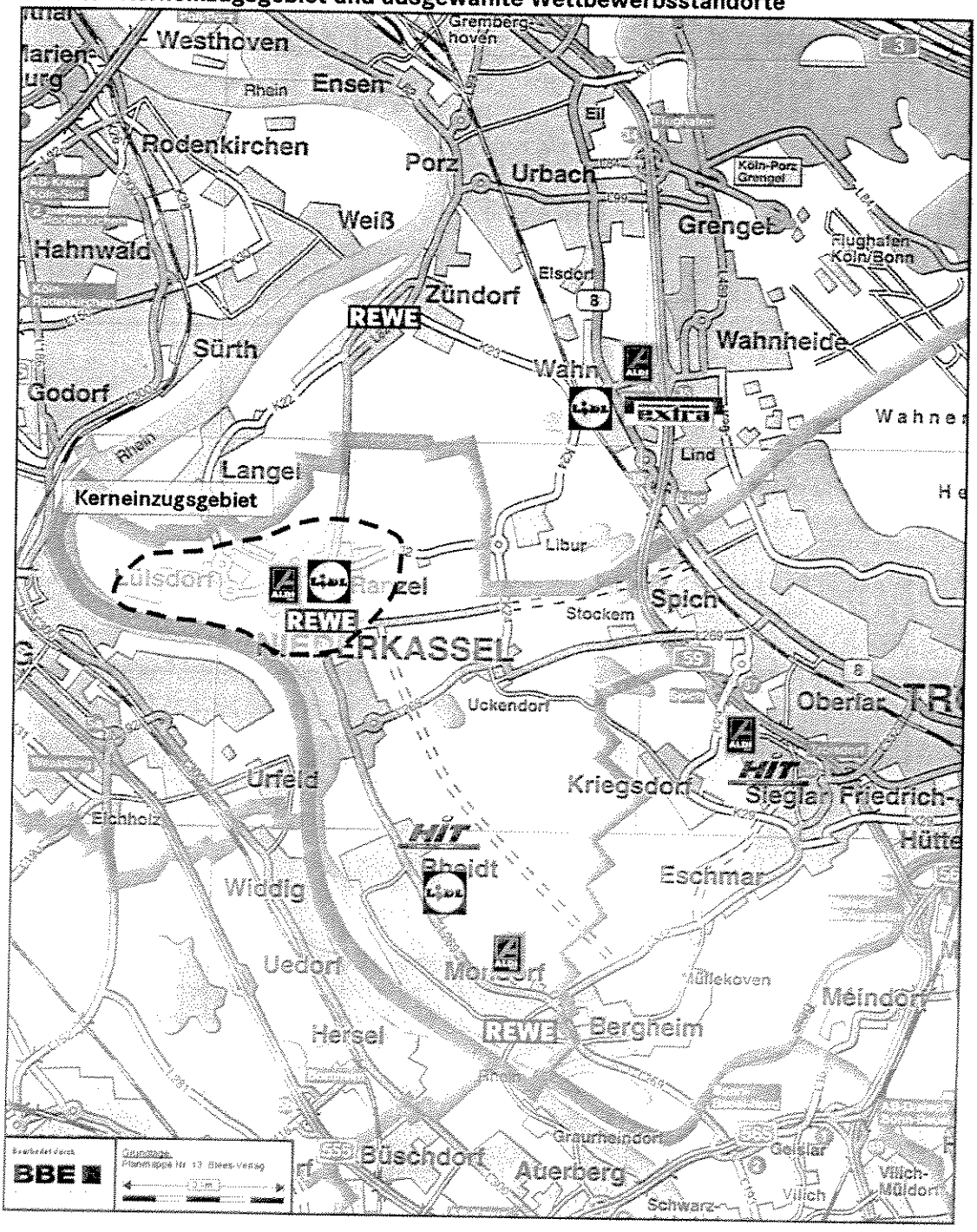
Quelle: Telefonische Bürgerbefragung, Mai 2008

Für das Sortiment Bekleidung ist festzustellen, dass insgesamt nur 11 % der Befragten ihren Bekleidungsbedarf vorzugsweise in Niederkassel decken. Hier ist eine deutliche Einkaufsorientierung in Richtung der benachbarten Oberzentren Bonn (48 %) und Köln (23 %) festzustellen. Eine nennenswerte Orientierung in andere Kommunen erfolgt nur in Richtung der Stadt Siegburg mit rd. 5 % der Nennungen. Hierbei ist festzustellen, dass das nördliche Stadtgebiet

mit Lülsdorf und Ranzel deutlich ausgeprägter in Richtung Siegburg orientiert ist, als dies für die übrigen Stadtteile zutrifft.

Wie erwartet zeigt die Befragung ebenfalls, dass die nördlichen Stadtteile eher nach Köln hin orientiert sind, während die südlichen Stadtteile vorzugsweise in Richtung Bonn tendieren.

Abb. 4: Kerneinzugsgebiet und ausgewählte Wettbewerbsstandorte



1.4.4 Einzugsgebiet und Nachfragevolumen

Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben spielen grundsätzlich mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand[1],
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität des Projektvorhabens, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Erreichbarkeitsbeziehungen des Projektstandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten resultieren,
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder bauliche Gegebenheiten,
- die zentralörtliche Funktion des Stadtteils.

Für den vorliegenden Fall sind insbesondere die Erreichbarkeitsverhältnisse innerhalb der Stadt Niederkassel sowie die Konkurrenzbeziehungen des Planvorhabens zu anderen nahversorgungsrelevanten Standorten in Niederkassel und den Nachbarkommunen Troisdorf und Köln-Porz von Bedeutung.

Vor diesem Hintergrund ist von einem **Kerneinzugsbiet** des Planvorhabens auszugehen, welches sich in erster Linie auf die Stadtteile Lülsdorf und Ranzel beschränkt.

Des Weiteren sind in einer **Zone II** die Gebiete des Stadtbereiches Niederkassel-Ort, Uckendorf und Stockem ebenfalls in das Einzugsgebiet mit einzubeziehen. Niederkassel-Ort verfügt mit dem Lebensmittel SB-Geschäft in der Ortsmitte über einen eigenen Nahversorgungsstandort, aber aufgrund der räumlichen Nähe und der verkehrsgünstigen Lage des Projektstandortes sind diese Bereiche zum Einzugsgebiet hinzuzurechnen.

[1] Wie auch die eigene Befragung in Niederkassel aufzeigt, nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes ab. Dem zu Folge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des langfristigen Bedarfsbereichs (z.B. Möbelsortiment).

Darüber hinaus wird das Planvorhaben auch Kunden aus den Stadtteilen Niederkassel-Mondorf und Niederkassel-Rheidt sowie aus dem nördlich angrenzenden Köln-Porz (insb. Langel, Libur, Wahn) und dem angrenzenden Troisdorf ansprechen. Aufgrund der Nähe zu anderen attraktiven Einkaufsstandorten in Köln-Porz/Wahn und Troisdorf-Sieglar sind hier allerdings deutlich geringere Einkaufsverflechtungen zu erwarten.

Somit leben in der **Zone I (Kerneinzugsgebiet) des Einzugsgebietes rd. 14.200** und in der **Zone II rd. 6.400 Einwohner**.

Das potenziell zur Verfügung stehende Nachfragevolumen[2] ergibt sich aus der Multiplikation

- der Einwohnerzahl im Einzugsgebiet mit
- den branchenspezifischen Pro-Kopf-Ausgaben,
- gewichtet mit der branchenspezifischen Kaufkraftkennziffer.

Auf Basis dieser Datengrundlagen steht im Kerneinzugsgebiet (Zone I) in den für die Tragfähigkeitsbetrachtung relevanten Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung/Wäsche sowie Schuhe/Lederwaren ein Nachfragevolumen in Höhe von rd. 42,5 Mio. EUR zur Verfügung. Hiervon entfallen knapp 80 % auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren.

Tabelle 1: Relevantes Nachfragevolumen im Kerneinzugsgebiet

	Verbrauchs-ausgaben in EUR	Nachfragevolumen in Mio. EUR		
		Ranzel	Lülsdorf	EZG Zone I
Nahrungs- und Genussmittel/ Bäcker/ Metzger	2.113	11,2	18,7	**29,9**
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	256	1,4	2,3	**3,6**
Bekleidung / Wäsche	513	2,7	4,5	**7,3**
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	121	0,6	1,1	**1,7**
Gesamt	**3.003**	16,0	26,5	**42,5**

Quelle: BBE-Kaufkraftkennziffern 2008, eigene Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

[2] Das angegebene Nachfragevolumen bezieht sich ausschließlich auf das Nahrungs- und Genussmittelsortiment inkl. Bäcker und Metzger sowie Drogeriewaren. Pro-Kopf-Ausgabebeträge für das Non-Food-Sortiment sind hierin nicht enthalten.

1.5 Umsatz des ansässigen Einzelhandels und Kaufkraftbindung

Im vorstehend skizzierten Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens (Lülsdorf/Ranzel) liegt die **Verkaufsflächenausstattung** bei den Kernsortimenten des Lebensmitteleinzelhandels (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) gegenwärtig bei rd. 6.300 qm VKF. In den Branchen Bekleidung/Wäsche sowie Schuhe/Lederwaren verfügt der nördliche Stadtbereich derzeit über eine Verkaufsflächenausstattung von jeweils rd. 400 qm.

In der Gesamtstadt Niederkassel konnten zum Zeitpunkt der Erhebung in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten insgesamt rd. 13.100 qm ermittelt werden. Im Bereich Bekleidung/Wäsche wurden rd. 1.200 qm VKF und bei Schuhe/Lederwaren rd. 450 qm VKF erhoben.

Insgesamt wird in der Gesamtstadt Niederkassel in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren derzeit ein Umsatz in Höhe von rd. 65 Mio. EUR pro Jahr erzielt. Bezogen auf das in Niederkassel lokalisierte relevante Nachfragevolumen von rd. 90 Mio. EUR entspricht dies einer **Umsatz-Kaufkraft-Relation** von rd. 72 %. Differenziert nach Sortimenten ergibt sich für Nahrungs- und Genussmittel eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 74 % und für Drogeriewaren von rd. 58 %.

Bezieht man die Umsatz-Kaufkraft-Relation auf die einzelnen Bereiche der Stadt Niederkassel, so ergeben sich für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren die in Tabelle 2 genannten Werte:

Tabelle 2: Umsatz-Kaufkraft-Relation in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren in Niederkassel

Versorgungsbereich	Kaufkraftpotenzial [Mio. EUR]		Umsatz [Mio. EUR]		Umsatz-Kaufkraft-Relation	
	NuG*	Drogerie-waren	NuG*	Drogerie-waren	NuG*	Drogerie-waren
Lülsdorf / Ranzel	30,0	3,6	28,5	2,2	95%	61%
Niederkassel / Uckendorf / Stockem	13,5	1,6	2,7	0,7	20%	44%
Mondorf	14,0	1,7	11,8	0,7	84%	42%
Rheidt	22,9	2,8	16,4	2,0	72%	73%
Gesamtstadt	**80,4**	**9,7**	**59,5**	**5,7**	**74%**	**58%**

* Nahrungs- und Genussmittel

Quelle: eigene Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt eine wesentliche Kenngröße für die Versorgungssituation in bestimmten Warengruppen innerhalb eines Teilraums dar. Dabei belegen Werte von unter 100 %, dass mehr Kaufkraft aus einem Gebiet abfließt, als von außerhalb zuströmt. Dagegen ist bei Werten von über 100 % per Saldo von Kaufkraftzuflüssen auszugehen.

Per Saldo ist somit bei einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 72 % im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente von einem Kaufkraftabfluss aus Niederkassel an andere Standorte von jährlich rd. 25 Mio. EUR auszugehen. Für das Kerneinzugsgebiet (Lülsdorf/ Ranzel) ergibt sich eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 91 %, so dass heute per Saldo rd. 3 Mio. EUR Kaufkraft an andere Standorte abfließt.

Für die Sortimente Bekleidung/Wäsche und Schuhe/Lederwaren ergeben sich ebenfalls Kaufkraftabflüsse. So ergibt sich im Bereich Bekleidung/Wäsche bei einer Umsatz-Kaufkraftrelation von rd. 19 % ein Kaufkraftabfluss von rd. 16 Mio. EUR. Im Segment Schuhe/Lederwaren fließen bei einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 24 % rd. 3,5 Mio. EUR der verfügbaren Kaufkraft an andere Standorte ab (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Umsatz-Kaufkraft-Relation in den Sortimenten Bekleidung/Wäsche und Schuhe/Lederwaren in Niederkassel

Versorgungsbereich	Kaufkraftpotenzial [Mio. EUR]		Umsatz [Mio. EUR]		Umsatz-Kaufkraft-Relation	
	Bekleidung	Schuhe	Bekleidung	Schuhe	Bekleidung	Schuhe
Lülsdorf / Ranzel	7,3	1,7	0,7	0,9	9%	51%
Niederkassel / Uckendorf / Stockem	3,3	0,8	0,9	0,0	28%	0%
Mondorf	3,4	0,8	0,4	0,0	12%	5%
Rheidt	5,6	1,3	1,7	0,2	31%	13%
Gesamtstadt	**19,5**	**4,6**	**3,7**	**1,1**	**19%**	**24%**

Quelle: eigene Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

1.6 Bewertung der Tragfähigkeit zusätzlicher Einzelhandelsangebote und Empfehlungen

1.6.1 Abschätzung der Umsatzpotenziale

Unter Berücksichtigung der potenzialseitigen Rahmenbedingungen, der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und der anzunehmenden Attraktivität des Planvorhabens wurden im Rahmen einer Prognoserechnung die Umsatzleistungen der vorgesehenen Nutzer ermittelt.

Nachfolgend sind im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung" die Obergrenzen des maximal zu erwartenden Umsatzes im Detail dargestellt.

Für den REWE Supermarkt wird nach Projektrealisierung ein Umsatz von max. rd. 10,8 Mio. EUR prognostiziert. Hiervon entfallen auf die Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren rd. 10,2 Mio. EUR. Etwa 0,6 Mio. EUR entfallen auf sonstige Non-Food-Sortimente, die sich insbesondere aus Haushaltswaren sowie Papier/Bücher/Schreibwaren zusammensetzen. Auf diese Non-Food-Sortimente entfällt mit knapp 5 % nur ein geringer Teil des Gesamtumsatzes.

Für den bestehenden Discountmarkt LIDL prognostizieren die Gutachter einen Gesamtumsatz von rd. 5,5 Mio. EUR. Hiervon entfallen rd. 80 % oder rd. 4,4 Mio. EUR auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Weitere 5 % bzw. rd. 0,3 Mio. EUR werden im Bereich Drogeriewaren erwirtschaftet. Rd. 0,8 Mio. EUR bzw. rd. 15 % des Umsatzes generiert der LIDL Markt durch sonstige Non-Food-Sortimente[3]. Im Bereich der Non-Food-Sortimente entfallen rd. 0,2 Mio. EUR auf die Sortimente Bekleidung und Schuhe, die als Aktionswaren zeitweise im Sortiment geführt werden.

Der ALDI Discountmarkt wird nach der eigenen Prognose nach erfolgter Verlagerung einen Jahresumsatz von rd. 7,2 Mio. EUR erreichen. Hiervon werden im Bereich Nahrungs- und Genussmittel 5,8 Mio. EUR generiert. Rd. 0,4 Mio. EUR entfallen auf Drogerieartikel. Rd. 1,1 Mio. EUR bzw. rd. 15 % des Umsatzes generiert der Aldi-Markt durch sonstige Non-Food-

[3] Randsortimente werden bei Lebensmitteldiscountern überwiegend als Aktionswaren nur über einen kurzen Zeitraum und häufig wechselnd angeboten und erstrecken sich über eine Vielzahl von Warengruppen. Dies sind neben Bekleidung und Schuhe für Erwachsene und Kinder u. a. Haushaltswaren, Zeitungen/Zeitschriften, Elektroartikel sowie Bau- und Gartenmarktartikel.

Sortimente[4]. Im Bereich der Non-Food-Sortimente entfallen rd. 0,4 Mio. EUR auf die Sortimente Bekleidung und Schuhe, die als Aktionswaren zeitweise im Sortiment geführt werden.

Der geplante Drogeriemarkt erwirtschaftet den Berechnungen zufolge einen Umsatz von max. rd. 3,1 Mio. EUR. Hiervon entfallen auf das Kernsortiment Drogeriewaren rd. 2,5 Mio. EUR, auf das Randsortiment Nahrungs- und Genussmittel (v. a. Bio-Lebensmittel und Babynahrung) rd. 0,5 Mio. EUR, sowie auf sonstige Randsortimente (v. a. Baby- und Kleinkinderbekleidung) rd. 0,2 Mio. EUR.

Der Schuhfachmarkt DEICHMANN wird nach der Verlagerung auf das Bonalux-Gelände einen Umsatz von rd. 1,2 Mio. EUR generieren können. Davon entfallen rd. 1,1 Mio. EUR auf das Kernsortiment Schuhe und rd. 0,1 auf den Bereich der sonstigen Bekleidung.

Für den Textilfachmarkt wird ein Umsatz von max. rd. 1 Mio. EUR prognostiziert, davon rd. 95 % im Kernsortiment Bekleidung und rd. 5 % in Randsortimenten. Diese bestehen insbesondere aus Schuhen und sonstigen Lederwaren.

Tabelle 4: Prognostizierte Umsatzleistungen nach Sortimentsgruppen

Sortiment	Erwarteter Umsatz (in Mio. EUR)		Mehrumsatz
	Bestand	Planfall	(in Mio. EUR)
Nahrungs- und Genussmittel	18,3	20,3	2,0
Drogeriebedarf	1,0	3,6	2,6
Nahversorgung insgesamt	**19,3**	**23,9**	**4,6**
Bekleidung	0,4	1,7	1,3
Schuhe	0,7	1,3	0,6
sonstige Sortimente	1,7	1,9	0,2
Summe	**22,1**	**28,8**	**6,6**

Hinweis: Als Bestand wurden die Betriebe REWE, LIDL, ALDI, DEICHMANN in die Berechnungen mit einbezogen. Im Planfall wurden die Bestandsbetriebe um die Neuansiedlungen durch einen Drogeriefachmarkt und einen Textilfachmarkt ergänzt
Rundungsdifferenzen möglich
Quelle: eigene Berechnungen

[4] Randsortimente werden bei Lebensmitteldiscountern überwiegend als Aktionswaren nur über einen kurzen Zeitraum und häufig wechselnd angeboten und erstrecken sich über eine Vielzahl von Warengruppen. Dies sind neben Bekleidung und Schuhe für Erwachsene und Kinder u.a. Haushaltswaren, Zeitungen/Zeitschriften, Elektroartikel sowie Bau- und Gartenmarktartikel.

Unter Einbeziehung der Randsortimente und Aktionswaren, wird für das gesamte Planvorhaben ein Umsatz von rd. 28,8 Mio. EUR prognostiziert. Davon entfallen rd. 24 Mio. EUR auf nahversorgungsrelevante Sortimente.

Bezogen auf den bereits heute getätigten Umsatz generieren die Betriebe somit im Realisierungsfall einen Mehrumsatz von insgesamt rd. 6,6 Mio. EUR. Rd. 4,6 Mio. EUR entfallen auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Rd. 2 Mio. EUR werden am Planstandort nach Projektrealisierung in den Sortimenten Bekleidung, Schuhen und sonstigen Randsortimenten zusätzlich erwirtschaftet

1.6.2 Tragfähigkeitsprüfung gemäß § 24a Landesentwicklungsprogramm NRW

Gemäß den Neuregelungen in der Landesplanung unterscheidet § 24a LEPro Haupt-, Stadtteil- und Nahversorgungszentren. Großflächige Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nach § 24a LEPro nur in Haupt- und Stadtteilzentren möglich. Zentrenrelevante Sortimente werden von den Kommunen unter Beachtung der in der Anlage zu § 24a LEPro aufgeführten Leitsortimente festgelegt.

Die in den zentralen Versorgungsbereichen zulässigen Nutzungen sollen sich nach der angestrebten Funktion des jeweiligen Zentrums richten. Die zulässige Maximalgröße bestimmt sich dabei nach der erwarteten Umsatzleistung des Vorhabens. So bemisst sich der Maximalumsatz in Hauptzentren nach der vorhabenrelevanten Kaufkraft im gesamten Gemeindegebiet, während in Stadtteilzentren/Nahversorgungszentren die Kaufkraft in den funktional zugeordneten Stadtteilen entscheidend ist.

Für die funktionale Qualifizierung und Abgrenzung von Haupt- und Stadtteilzentren nennt § 24a LEPro konkrete Mindeststandards für die Nutzungsdichte und die Erlebnisvielfalt.

Dagegen enthält § 24a LEPro keine speziellen Vorgaben für großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, außer, dass diese mit § 24a Abs. 1 LEPro auf zentrale Versorgungsbereiche verwiesen werden.

Dies bedeutet, dass großflächige Lebensmittelbetriebe oder Verbundstandorte von mehreren Nahversorgungsbetrieben, die als betriebliche Einheit zu werten sind, nur in Haupt-, Stadtteil- und Nahversorgungszentren genehmigungsfähig sind.

Für den Fall, dass das Projektareal „Sondergebiet Ranzel" im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nahversorgungsstandorts definiert werden kann, wäre das Projektareal nach den Kriterien der Landesplanung somit auch dazu qualifiziert, großflächige Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten aufzunehmen, sofern diese sich hinsichtlich ihrer Umsatzleistung in die Kaufkraftpotenzialbasis des vorgesehenen Versorgungsbereiches einfügen.

Die Planung ist als Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsstandortes an der Porzer Straße geplant. Darüber hinaus wird mit der Planung das Ziel verfolgt, den Einzelhandelsbesatz im Gewerbegebiet Ranzel neu zu strukturieren und eine Verbesserung der Verkehrssituation zu erreichen. Zudem weist das Areal mit den direkt angrenzenden Wohngebieten eine siedlungsintegrierte Lage auf.

Vor diesem Hintergrund erscheint es aus Sicht der Gutachter durchaus plausibel, dem „Sondergebiet Ranzel" innerhalb des gesamtstädtischen Zentrenkonzepts als zentralen Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nahversorgungsstandorts für das nördliche Stadtgebiet „Ranzel/ Lülsdorf" auszuweisen.

Im zweiten Prüfschritt ist gemäß § 24a Abs. 2 LEPro zu klären, welche Stadtteile dem potenziellen Nahversorgungsstandort funktional zugeordnet sind. Ist diese Frage beantwortet, kann rechnerisch nachgewiesen werden, ob die zu erwartende Umsatzleistung des Planvorhabens unterhalb der Kaufkraftpotenzialbasis im vorgesehenen Versorgungsbereich verbleibt.

Als funktional zugeordneter Versorgungsbereich sind im Falle des Planvorhabens die Stadtteile Lülsdorf und Ranzel als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Da diese Stadtteile hinsichtlich ihrer Siedlungsstruktur eng miteinander verwachsen sind und auch heute schon enge Verflechtungen im Bereich der Nahversorgung aufweisen, erscheint es aus Sicht der Gutachter sinnvoll, beide Stadtteile gemeinsam als einen gemeinsamen Nahversorgungsbereich anzusehen. Mit rd. 14.200 Einwohnern verfügt dieser Verflechtungsbereich in den projektrelevanten Sortimenten über die nachfolgend dargestellten Nachfragepotenziale:

Tabelle 5: Landesplanerische Tragfähigkeit gem. § 24 a LEPro

Sortiment	Umsatzprognose	Kaufkraftpotenzial im Versorgungsbereich	Umsatz-Kaufkraft-Relation im Versorgungsbereich
Nahrungs- und Genussmittel	20,3	30,0	68%
Drogeriebedarf	3,6	3,6	100%
Nahversorgung insgesamt	**23,9**	**33,6**	**71%**
Bekleidung	1,0	7,3	13%
Schuhe	1,1	1,7	63%
Summe	**26,0**	**42,6**	**61%**

Quelle: BBE-Marktforschung, eigene Berechnungen

Die vorstehende Tabelle 5 zeigt, dass in keinem Sortiment die zu erwartende Umsatzleistung das Kaufkraftpotenzial im zugeordneten Versorgungsbereich überschreitet.

Somit ist festzustellen, dass das Planvorhaben sich in den funktional zugeordneten Versorgungsbereich einfügt und somit die Kongruenzkriterien von § 24a LEPro erfüllt. Lediglich im Bereich Drogeriewaren wird in der Umsatzprognose das Kaufkraftpotenzial erreicht. Die hier im Bereich Drogeriewaren projektierte Größenordnung stellt somit aus Gutachtersicht die absolute Obergrenze dessen dar, was nach den Kriterien von § 24a LEPro als landesplanerisch verträglich einzustufen ist.

Aus Sicht der Gutachter ist die Planung zu befürworten, sofern nachzuweisen ist, dass im Realisierungsfall keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in anderen Stadtteilen oder in Nachbarkommunen sowie auf deren Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten sind.

Eine Analyse dieser städtebaulichen Auswirkungen wird im Folgenden unter Berücksichtigung des von § 11 Abs. 3 BauNVO vorgegebenen Prüfrahmens durchgeführt.

2 Auswirkungsanalyse

2.1 Umsatzherkunft und -verlagerungseffekte

Nach den Prognoseberechnungen der **BBE** RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung kann davon ausgegangen werden, dass das Planvorhaben bei gemeinsamer Realisierung aller Märkte und nach vollständig vollzogenem Markteintritt einen Umsatz in den Kernsortimenten (ohne Non-food-Randsortimente der Lebensmittelbetriebe) von max. rd. 26 Mio. EUR pro Jahr erreichen kann. Bezogen auf das Nachfragevolumen in der Stadt Niederkassel entspricht dies einer Kaufkraftabschöpfung von rd. 26 %. Dabei dürfte innerhalb der Zone I - d.h. in den Stadtteilen Lülsdorf und Ranzel - eine Kaufkraftabschöpfung von bis zu rd. 45 % erreicht werden, während die Marktdurchdringung in der Zone II mit durchschnittlich 19 % deutlich geringer ausfallen dürfte. Für die Stadtteile Rheidt und Mondorf wird ein durchschnittlicher Marktanteil von nur 3,5 % prognostiziert (siehe Tabelle 6).

Tabelle 6: Umsatzherkunft des Planvorhabens in den Kernsortimenten

	Erwarteter Umsatz		Kaufkraft	Kaufkraft-bindung
	in Mio EUR	in %	in Mio EUR	in %
Zugeordneter Einzugsbereich	19,0	73%	42,5	**44,7%**
Sonstige Stadtteile Niederkassel	5,4	21%	52,4	**10,4%**
Niederkassel gesamt	**24,4**	**94%**	**94,9**	**25,8%**
Troisdorf	0,4	2%		
Siegburg	0,2	1%		
Köln-Porz	0,9	3%		
Bonn (rechtsrheinisch)	0,2	1%		
Nachbarkommunen	**1,6**	**6%**		
Gesamt	**26,0**	**100%**		

ausschließlich Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren/Bekleidung/Wäsche/Schuhe
Quelle: eigene Prognosen und Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Die Prognoseergebnisse belegen somit, dass das Planvorhaben im Realisierungsfall vorwiegend der wohnungsnahen Versorgung des nördlichen Stadtbereichs Lülsdorf/Ranzel dienen würde und die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Verflechtungen des Planstandorts der geplanten Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums entsprechen würde.

Insgesamt stammen den Berechnungen zufolge rd. 73 % der Kunden der geplanten Märkte aus dem zugewiesenen Versorgungsbereich Lülsdorf/ Ranzel. Rd. 21 % der Kunden stam-

men aus dem übrigen Stadtgebiet von Niederkassel. Rd. 6 % der Kunden kämen aus den umliegenden Städten und Kommunen, in erster Linie aus den direkt angrenzenden Bereichen von Köln-Porz sowie der Stadt Troisdorf.

Im Folgenden werden die durch die Planmaßnahme induzierten **Umsatzverlagerungseffekte** abgeschätzt (siehe Tabelle 7):

Anzunehmen ist dabei, dass Umsatz, der im Realisierungsfall zusätzlich am Planstandort gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Denn das Planvorhaben vergrößert nicht den verfügbaren „Kaufkraftkuchen", sondern sorgt lediglich für eine räumliche Umverteilung des derzeit getätigten Umsatzes.

Tabelle 7: Umsatzverlagerung gegenüber Niederkassel und den Nachbarkommunen

	Heutiger Umsatz*	Umverteilung	
	in Mio EUR	in Mio EUR	in %
zentrale Versorgungsbereiche in Niederkassel	**13,9**	**0,5**	**3,5%**
Niederkassel	2,9	0,1	**2,7%**
Rheidt	4,0	0,1	**2,8%**
Mondorf	7,0	0,3	**4,3%**
sonstige Angebotsstandorte in Niederkassel	**37,0**	**1,8**	**4,8%**
Niederkassel gesamt	**50,9**	**2,3**	**4,4%**
Troisdorf		1,6	
Köln-Porz		0,7	
Siegburg		0,6	
Bonn-Beuel		0,5	
sonstige Angebotsstandorte		0,3	
Gesamt		**6,0**	

	Umverteilung	
	in Mio EUR	Anteil
Umverteilung Stadt Niederkassel	2,3	38,0%
Umverteilung sonstige Standorte	3,7	62,0%
Gesamt	**6,0**	**100,0%**

* ohne Aldi, Deichmann und Betriebe im SO-Ranzel
Rundungsdifferenzen möglich
Quelle: eigene Berechnungen

Im Sinne einer **Worst-Case-Betrachtung** werden im Folgenden die Umverteilungseffekte untersucht, die bei Erreichen der oberen Umsatzwerte von insgesamt rd. 26 Mio. EUR in den Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe) entstehen würden.

Wird diese Umsatzleistung erreicht, ergäben sich infolge der kleinräumigen Verlagerung der ALDI- und DEICHMANN-Filialen und der Neuansiedlung der Fachmärkte für Bekleidung und Drogeriewaren somit Mehrumsätze in einer Größenordung von 6 Mio. EUR.

Dieser Mehrumsatz würde im Realisierungsfall zu rd. 62 % oder rd. 3,7 Mio. EUR aus Umsatzumverteilungen zu Lasten bestehender Wettbewerber außerhalb des Stadtgebietes Niederkassel resultieren.

Dieser zukünftig in das Nahversorgungszentrum Ranzel umgelenkte Umsatz würde nach den Berechnungen der Gutachter zu großen Teilen aus der Reduzierung von Kaufkraftabflüssen aus dem Stadtgebiet Niederkassel entstehen. In erster Linie wären dabei Standorte in Troisdorf, Siegburg/Bonn bzw. Köln-Porz von Umverteilungseffekten betroffen. Bei Realisierung des Planstandortes würden sich die Verbraucher in Lülsdorf und Ranzel teilweise neu orientieren. So dürften viele Kunden aus den umliegenden Wohnquartieren zukünftig den erweiterten Nahversorgungsstandort „vor der eigenen Haustür" noch häufiger aufsuchen und auf Einkaufsfahrten zu weiter entfernten Angebotsstandorten verzichten.

Für die Anbieter in der **Stadt Troisdorf** prognostizieren die Gutachter Umsatzverluste von max. rd. 1,6 Mio. EUR. Diese Umsatzverluste verteilen sich auf eine Vielzahl von Wettbewerbern, dürften allerdings zu einem Großteil auf Standorte außerhalb der City entfallen und hier vorwiegend den Einkaufsstandort „Spicher Straße" mit den Filialen von HIT, ALDI, DM und TAKKO betreffen.

Für die City Troisdorf gehen die Gutachter in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren von einem Umsatzverlust von insgesamt rd. 0,4 Mio. EUR aus. Gemessen an der Umsatzleistung in diesen Sortimenten von rd. 54,9 Mio. EUR[5] entspricht dies einem Umsatzverlust von unter 1 %. Im Bereich Bekleidung und Schuhe errechnet sich nach den Modellrechnungen der Gutachter für die City Troisdorf ein Umsatzrückgang von rd. 0,3 Mio. EUR (relative Verlagerung von unter 1 %).

Angebotsstandorte außerhalb der City – hier insbesondere im Bereich Spicher Straße/ Im Zehntfeld – generieren gemäß den Umsatzschätzungen der CIMA im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren rd. 125 Mio. EUR und in den Sortimenten Bekleidung/Schuhe rd. 7 Mio. EUR. Die prognostizierten Umsatzverluste in Höhe von rd. 0,8 Mio.

[5] Vgl. CIMA, Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Troisdorf; Kurzfassung, 2000

EUR in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen und rd. 0,1 Mio. EUR im Bereich Bekleidung/Schuhe entsprechen somit einem Umsatzrückgang von 0,6 % bzw. rd. 1,5 Mio. EUR.

Die Umsatzverluste gegenüber der Nachbarstadt Troisdorf erreichen somit bei Weitem keine Größenordnung, die die Existenz der vorhandenen Betriebe in Frage stellen könnte.

Ebenso ergeben sich im Realisierungsfall für die projektrelevanten Standorte in Siegburg nur vergleichsweise geringe Umsatzverluste von zusammen rd. 0,6 Mio. EUR. Diese Verluste verteilen sich auf eine Vielzahl von Wettbewerbern, so dass diese auf der Betrachtungsebene einzelner Angebotsstandorte nicht mehr genau quantifiziert werden können.

Dies gilt auch für den projektrelevanten Einzelhandel im Stadtbezirk Bonn-Beuel, der insgesamt Verluste von 0,5 Mio. EUR zu erwarten hätte.

Für Betriebe in Köln-Porz prognostizieren die Gutachter einen Umsatzverlust von zusammen rd. 0,7 Mio. EUR. Dies würde neben Anbietern in Zündorf vor allem Standorte an der Heidestraße in Wahn betreffen. Dort befinden sich mehrere umsatzstarke Wettbewerber (ALDI, LIDL, REWE, EXTRA), so dass auch hier keine Umsatzrückgänge in Größenordnungen zu erwarten wären, die die wirtschaftliche Tragfähigkeit der bestehenden Wettbewerber in Frage stellen könnten.

Darüber hinaus haben die Gutachter Umsatzverluste in Höhe von rd. 0,3 Mio. EUR ermittelt, die zu Lasten von sonstigen – nicht näher zu benennenden - Standorten im weiteren Umfeld (z.B. Innenstädte von Köln und Bonn) generiert werden.

Etwa 38 % des Umsatzes oder max. rd. 2,3 Mio. EUR würden gegenüber den bestehenden Wettbewerbern innerhalb der Stadt Niederkassel umverteilt.

Angebotsstandorte **in den zentralen Versorgungsbereichen** von Niederkassel, Rheidt und Mondorf hätten den Berechnungen zufolge mit einem Umsatzrückgang von insgesamt max. rd. 0,5 Mio. EUR zu erwarten.

Als betroffene Wettbewerber sind zum einen die in allen Stadtteilen vertretenen Filialen der Drogeriemarktkette SCHLECKER sowie der REWE-Markt in Mondorf zu nennen. Die Umsatzverluste erreichen hier im Mittel eine Größenordnung von rd. 3,5 %, so dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit nicht gefährdet ist.

Ansässige Fachgeschäfte mit den Sortimentsschwerpunkten Bekleidung und Schuhe weisen zum discountorientierten bzw. niedrigpreisigen Sortiment der projektierten Fachmärkte kaum Sortimentsüberschneidungen auf. So sind auch etwaige Wettbewerbswirkungen nur begrenzt zu erwarten. Umsatzverluste für ansässige Fachgeschäfte sind nur in einer marginalen Größenordnung zu erwarten, so dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit dieser Betriebe durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird.

Wettbewerber an **sonstigen Standorten** in Niederkassel haben einen Umsatzverlust von insgesamt rd. 1,8 Mio. EUR zu erwarten.

Im direkten Umfeld des Projektareals sind die Discountmärkte von NORMA und PENNY sowie der Textilfachmarkt KIK von Umsatzverlusten von max. 0,3 Mio. EUR betroffen. Dies entspricht für die beiden Lebensmitteldiscounter einem Umsatzverlust von 4 bis 7% und für den Textilfachmarkt einem Verlust von rd. 9 %.

Die Umsatzverluste zu Lasten der benachbarten Betriebe könnten somit zwar spürbare Größenordnungen erreichen. Angesichts der Umverteilungsquoten von unter 10 % ist aber nicht davon auszugehen, dass den Betrieben NORMA, PENNY und KIK die Existenzgrundlage entzogen würde.

Neben Betrieben im direkten Standortumfeld verteilen sich die übrigen Umsatzverluste in Höhe von rd. 1,5 Mio. EUR auf eine Reihe weiterer Wettbewerber im Stadtgebiet Niederkassel. Dies sind in erster Linie die Filialen von HIT, LIDL und PLUS in Rheidt sowie von ALDI in Mondorf. Die relativen Umsatzverluste erreichen der eigenen Prognose zufolge jedoch in keinem Fall Größenordnungen von über 5 %. Der Fortbestand von im übrigen Stadtgebiet ansässigen Betrieben würde im Realisierungsfall somit nicht gefährdet.

2.2 Umsatzverlagerungseffekte durch die Non-food-Sortimente der Lebensmittelmärkte

Von dem prognostizierten Mehrumsatz entfallen rd. 0,6 Mio. EUR auf sonstige Non-Food-Sortimente.

Im Falle des Supermarktes ist festzustellen, dass hier mögliche Umsatzumverteilungen vollständig zu Lasten von systemgleichen bzw. systemähnlichen Wettbewerbern generiert werden. Bei den Anbietern HIT, REWE oder EDEKA findet sich im Non-Food-Bereich ein nahezu deckungsgleiches Angebot, welches im Wesentlichen die Warengruppen Zeitungen und Zeitschriften, Schreibwaren sowie Haushaltswaren umfasst. So entfalten sich mögliche Wettbewerbswirkungen des neuen Supermarktes in der Hauptsache gegen bestehende Super- und Verbrauchermärkte. Klassische Fachgeschäfte sind hiervon nur marginal betroffen.

Bei den Randsortimenten der Lebensmittel-Discountmärkte handelt es sich in der Regel um Aktionswaren, die nur zeitweise im Sortiment sind, ständig wechseln und auf sehr kleinen sortimentsbezogenen Verkaufsflächen angeboten werden. Die Angebotstiefe beschränkt sich weitgehend auf Einzelprodukte innerhalb eines Sortiments, so dass der Kunde nicht wie im klassischen Fachhandel üblich zwischen mehreren Alternativen wählen kann. Hinsichtlich der Angebotsvariation ist eine breite Streuung festzustellen. Es werden zum Teil sehr spezialisierte Angebote vorgehalten, z.B. Reiterausrüstungen oder Nordic-Walking-Equipments, die eine relativ kleine Zielgruppe ansprechen. Das Preisgefüge bei den Randsortimenten ist darüber hinaus als preisorientiert bis preisaggressiv zu werten. Beratungsleistungen rund um die angebotenen Produkte sind auf ein Minimum reduziert. Serviceleistungen können bei einigen Produkten nur über Hotlines abgefragt werden. Nicht zuletzt unterscheidet sich das Qualitätsniveau zumindest von hochpreisigen Markenartikeln.

Auf Aktionswaren ausgerichtete Einkäufe bei Discountern sind daher tendenziell wenig bedarfsorientiert und eher dem Spontaneinkauf zuzurechen. Im Vordergrund stehen der Preis bzw. das "einmalige" Angebot. Auswahl, Beratung und Service spielen nahezu keine Rolle.

Insofern richten sich mögliche Wettbewerbswirkungen durch die Non-Food-Sortimente der Discounter vorwiegend gegen systemgleiche Anbieter.

Darüber hinaus weisen die Non-Food-Sortimente häufig Sortimentsüberschneidungen mit dem Hartwarenangebot des Kaffeerösters Tchibo auf, so dass hier ein gewisser Teil des Umsatzes zu Lasten von Tchibo-Filialen, bzw. Tchibo-Aktionsflächen in Supermärkten, Bäckereien oder Baumärkten generiert wird.

Abschließend ist festzustellen, dass sich die durch das Planvorhaben generierten Umsatzleistungen im Non-Food-Bereich auf eine Vielzahl von Warengruppen verteilen, so dass Umsatzumverteilungen zu Lasten von zahlreichen Anbietern entstehen und einzelbetriebliche Umsatzverluste sich nicht darstellen lassen. Es ist aus Sicht der Gutachter somit auszuschließen, dass einzelne Fachmärkte oder Fachgeschäfte in ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit gefährdet sind.

2.3 Potenzielle raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen der Planung

2.3.1 Städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Stadt Niederkassel

Die **BBE** RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplanten Ansiedlungen in Niederkassel-Ranzel keine negativen Auswirkungen auf bestehende **zentrale Versorgungsbereiche** in der Stadt Niederkassel sowie in umliegenden Städten und Gemeinden im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Negative Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich wären dann zu erwarten, wenn in Folge der Ansiedlung bestehende Einzelhandelsbetriebe, denen für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs eine hohe Bedeutung zukommt, in ihrem Bestand gefährdet würden und die zukünftige Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Hierzu ist festzustellen, dass sich die Umverteilungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche von Niederkassel-Ort, Rheidt und Mondorf für einzelne Betriebe auf keinem Niveau bewegen würden, welches die wirtschaftliche Tragfähigkeit beinträchtigen würde. Somit kann eine Existenzgefährdung ausgeschlossen werden.

Insbesondere für Niederkassel-Ort ist festzuhalten, dass die Wettbewerbswirkungen gegenüber dem bestehenden EDEKA-Markt keine Größenordnung erreichen würde, die eine Aufgabe des Betriebes befürchten ließe. Das Gutachten konnte darüber hinaus nachweisen, dass durch die in Ranzel projektierten Betriebe nur rd. 20 % der Kaufkraft aus Niederkassel-Ort gebunden würde. Somit bestehen in Niederkassel-Ort im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels auch weiterhin ausreichende Potenziale für den Ausbau des Angebots.

Somit vertreten die Gutachter die Auffassung, dass weder die bestehenden Strukturen noch die Entwicklungsmöglichkeiten im zentralen Versorgungsbereich von Niederkassel-Ort durch das Vorhaben negativ beeinflusst würden.

Gleiches gilt für bestehende Betriebe in den Ortsmitten von Rheidt und Mondorf. Auch hier konnte das Gutachten keine Umsatzverluste in Größenordnungen ermitteln, die eine Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ansässiger Betriebe zur Folge haben könnte.

Somit kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass negative Auswirkungen i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Niederkassel ausgeschlossen werden können.

Umsatzverluste gegenüber sonstigen Versorgungsstandorten in der Stadt Niederkassel - hier sind insbesondere kleine Lebensmittel SB-Geschäfte (z.B. NAH & GUT, Rheidt) zu nennen – würden ebenfalls keine kritische Größenordnung erreichen. Negative Auswirkungen auf die wohnungsnahe Versorgung sind somit ebenfalls auszuschließen.

2.3.2 Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgungsstrukturen benachbarter Städte und Gemeinden

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens auf benachbarte Städte und Gemeinden wären nur dann zu erwarten, wenn durch die Realisierung des Planvorhabens die Angebotsstrukturen in den Nachbarkommunen aufgrund von Wettbewerbswirkungen gravierenden Beeinträchtigungen ausgesetzt wären und somit die Grundversorgung der Wohnbevölkerung oder die Funktion zentraler Versorgungsbereiche in diesen Gemeinden gefährdet wäre.

Das Einzugsgebiet der Märkte erstreckt sich perspektivisch auf das Niederkasseler Stadtgebiet. Da Kaufkraft aus Nachbarkommunen nur in geringem Maße gebunden wird, sind städtebauliche Auswirkungen auf Versorgungsbereiche der Nachbarstädte auszuschließen.

Dies gilt vor allem für die Wettbewerbsstandorte in Troisdorf-Sieglar, die wichtige Funktionen im Bereich der wohnungsnahen Versorgung der Nachbarstadt übernehmen. Durch das Planvorhaben würde eine Reduzierung von Kaufkraftabflüssen aus der Stadt Niederkassel induziert. Deshalb hätte der Wettbewerb in geringem Maße Umsatzeinbußen hinzunehmen. Diese prognostizierten Umsatzverluste erreichen aber keinesfalls eine Größenordnung, aus der sich eine Gefährdung der Betriebe ableiten ließe.

Gleiches gilt für andere Angebotsstandorte in Köln-Porz, Siegburg oder Bonn.

Insgesamt würde der Einzelhandel in den Nachbarkommunen im Realisierungsfall nicht in seiner Wettbewerbsfähigkeit gefährdet, so dass negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen ausgeschlossen werden können.

3 Fazit

(1) In Niederkassel-Ranzel ist die Erweiterung des bestehenden Sondergebietes um das Areal der ehem. Bonalux-Werke geplant.

(2) Dem erweiterten Sondergebiet soll nach den Vorstellungen der Stadt Niederkassel die Funktion eines Nahversorgungszentrums für die nördlichen Stadtteile Ranzel und Lülsdorf gemäß § 24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) NRW zugewiesen werden.

(3) Auf dem Projektareal sollen neben den bestehenden Betrieben REWE (rd. 2.500 qm) und LIDL (rd. 1.000 qm), die Betriebe ALDI (rd. 1.200 qm) und DEICHMANN (rd. 600 qm) sowie ein Drogeriefachmarkt (rd. 700 qm) und ein Textilfachmarkt (rd. 600 qm) angesiedelt werden. ALDI und DEICHMANN verlagern ihre im Umfeld bereits bestehenden Filialen auf das Projektareal.

(4) Für das Planvorhaben ist von einem Kerneinzugsgebiet auszugehen, welches sich im Wesentlichen auf das nördliche Stadtgebiet (Lülsdorf/Ranzel) mit rd. 14.200 EW erstreckt. Das prognostisch ermittelte Kerneinzugsgebiet entspricht somit der angestrebten Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums.

(5) In den projektrelevanten Warengruppen steht im Kerneinzugsgebiet ein Nachfragevolumen von rd. 42,5 Mio. EUR zur Verfügung.

(6) Für das Planvorhaben prognostizieren die Gutachter einen Jahresumsatz in den Kernsortimenten von rd. 26 Mio. EUR, davon rd. 24 Mio. EUR in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

(7) Das Vorhaben erfüllt hinsichtlich seiner Umsatzleistung somit den Vorgaben von § 24a LEPro NRW, da der prognostizierte Umsatz weder insgesamt noch in einzelnen Sortimenten das zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial übersteigt.

(8) Nach den Prognoserechnungen würden die Märkte rd. 73 % des Umsatzes mit Kunden aus dem Kerneinzugsgebiet generieren. Rd. 21 % würde mit Kunden aus dem übrigen Niederkassel getätigt. Rd. 6 % des Umsatzes käme von außerhalb der Stadt Niederkassel.

(9) Der prognostizierte Umsatz würde zu 62 % durch Umverteilungen gegenüber Standorten außerhalb der Stadt Niederkassel und zu rd. 38 % zu Lasten von Angebotsstandorten in der Stadt Niederkassel generiert.

(10) Die Umsatzverlagerungseffekte würden in keinem Fall eine Größenordnung erreichen, aus der sich städtebaulich relevante Effekte ableiten ließen.

(11) Die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Niederkassel-Ort, Rheidt und Mondorf sind durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

(12) Negative städtebauliche Auswirkungen i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche in Niederkassel oder den Nachbarkommunen sowie auf die wohnungsnahe Versorgung sind aus Sicht der Gutachter auszuschließen.

Köln, den 18. Juni 2008

BBE RETAIL EXPERTS

i.V.
Rainer Schmidt-Illguth

i.V.
Jens Block

Die vorliegende Untersuchung ist urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber ist berechtigt, die Untersuchung an Dritte weiterzugeben, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts, insbesondere Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe der Untersuchung nur mit vorheriger Zustimmung der BBE Unternehmensberatung GmbH erlaubt.
