

Anlage 1



# **Markt- und Standortanalyse** **als Teilfortschreibung des Einzelhandelsstandort-** **und Zentrenkonzeptes der Stadt Niederkassel**

## **Einzelhandelsentwicklung in** **Niederkassel-Ranzel**

---

für die  
Stadt Niederkassel

**Ihre Ansprechpartner**  
Dipl.-Volksw. Corinna Küpper  
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Oliver Ohm

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

**BBE Handelsberatung GmbH**  
Gollsteinstraße 87a  
50968 Köln  
Deutschland

© 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.**

Köln, im August/ September 2014

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise .....</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzung .....	4
1.2	Methodische Vorgehensweise .....	5
<b>2</b>	<b>Planerische Vorgaben.....</b>	<b>6</b>
2.1	Vorgaben des Landesentwicklungsplanes NRW.....	6
2.2	Vorgaben des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes Niederkassel (2009).....	7
2.3	Vorgaben der Bauleitplanung und Projektdaten .....	9
<b>3</b>	<b>Aktualisierung der Standortrahmendaten .....</b>	<b>12</b>
3.1	Siedlungsstruktur und Bevölkerung .....	12
3.2	Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen.....	14
<b>4</b>	<b>Überprüfung der Versorgungsfunktion und der Standort-strukturen des Nahversorgungszentrums Ranzel .....</b>	<b>18</b>
4.1	Entwicklung der Angebotssituation .....	18
4.2	Bewertung der Versorgungsfunktion.....	20
4.3	Vorschlag zur Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches und des Verflechtungsgebietes.....	21
<b>5</b>	<b>Fazit und Empfehlungen .....</b>	<b>24</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP) ..... 9  
 Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 100 RA (Auszug) ..... 10  
 Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 100 RA, 1. Planänderung ..... 11  
 Abbildung 4: Einwohnerentwicklung in Niederkassel und Vergleichsräumen (2005-2030) ..... 13  
 Abbildung 5: Altersstruktur der Bevölkerung in Niederkassel: Jahre 2009 und 2030 im Vergleich ..... 14  
 Abbildung 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Niederkassel und in Vergleichsräumen ..... 15  
 Abbildung 7: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Niederkassel nach Warengruppen ..... 16

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Verkaufsflächenbestand und aktuelle Planung ..... 11  
 Tabelle 2: Einwohnerstruktur in Niederkassel 2008 - 2014 ..... 12  
 Tabelle 3: Nachfragepotenzial in den relevanten Stadtteilen Ranzel und Lülsdorf ..... 17  
 Tabelle 4: Einzelhandelsstrukturen im Geschäftszentrum Ranzel-Ortsmitte ..... 18

**Kartenverzeichnis**

Karte 1: Nahversorgungszentrum Ranzel und Ergänzungsstandort (2009) ..... 8  
 Karte 2: Nahversorgung und fußläufige Einzugsgebiete im Versorgungsgebiet Ranzel/ Lülsdorf ..... 20  
 Karte 3: Zentraler Versorgungsbereich Niederkassel Ranzel 2014 ..... 23

# 1 Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise

## 1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Lidl Vertriebs-GmbH beabsichtigt, den ansässigen Lidl Discountmarkt von heute ca. 1.000 m<sup>2</sup> auf künftig ca. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erweitern.

Die als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesenen Teilfläche des Bebauungsplangebietes 100 RA liegt in einem Bereich der Ortsmitte, der faktisch als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums für die Stadtteile Lülsdorf und Ranzel zu bewerten ist, jedoch nicht in dem durch den Rat am 01.03.2011 beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzept enthalten ist. Die Ortsmitte „Ranzel“ wird hier als Ergänzungsstandort im nördlichen Stadtgebiet von Niederkassel definiert.

Mit dem einzuholenden Einzelhandelsgutachten sollen im Vorfeld der zur Umsetzung der Investorenplanungen erforderlichen Bauleitplanung zunächst folgende Fragen beantwortet werden:

- Stellt die Ortsmitte Ranzel nach der zwischenzeitlich zur Funktionsbestimmung und zur räumlichen Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergangenen Rechtsprechung und der Vorgaben des seit 2013 rechtskräftigen Landesentwicklungsplans NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel – ein Nahversorgungszentrum dar?
- Fügt sich die im Sondergebiet geplante Verkaufsflächenentwicklung hinsichtlich ihrer Versorgungsreichweite funktional in ein mögliches Nahversorgungszentrum Ranzel ein?
- Ist die mit dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Niederkassel vorgeschlagene räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs weiterhin funktionsgerecht?

Die vorliegende Markt- und Standortanalyse baut auf dem Gutachten der BBE Handelsberatung (bis Mai 2010 BBE Retail Experts Unternehmensberatung) zum Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Niederkassel aus dem Jahre 2009 auf und versteht sich als Teilfortschreibung des im Jahre 2011 beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

In diesem Zusammenhang werden die Daten zur Nachfragesituation sowie in den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten aktualisiert. Im Mittelpunkt stehen dabei die Fortschreibung und ggf. die Ergänzung der Strukturdaten zum Einzelhandel im Bereich Lülsdorf und Ranzel. Auf dieser Basis wird eine Bewertung der Angebotsstrukturen unter quantitativen und qualitativen Kriterien durchgeführt und die Frage beantwortet, ob die Versorgungsstrukturen den Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches entsprechen und ob sich die ansässigen Betriebe hinsichtlich Größe und Sortiment funktional in ein mögliches Nahversorgungszentrum einpassen.

## 1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Grundlage der Analyse bilden Recherchen der Gutachter in der Stadt Niederkassel sowie den nächstgelegenen relevanten Versorgungsstandorten im Umland. Die Ergebnisse der Untersuchung basieren insbesondere auf folgenden Datengrundlagen:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der Mikrostandort-Situation in der Ortsmitte von Niederkassel-Ranzel.
- Erhebung der relevanten Einzelhandelsbetriebe in Niederkassel.
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern in Niederkassel.
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. Einzelhandelskonzept der Stadt Niederkassel (2009); soziodemografische Kennzahlen).

## 2 Planerische Vorgaben

### 2.1 Vorgaben des Landesentwicklungsplanes NRW

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – wurde von der Landesregierung mit Zustimmung des Landtags als Rechtsverordnung beschlossen und ist am 13. Juli 2013 in Kraft getreten. Er ist von den Kommunen in der Bauleitplanung zu beachten.

Mit diesem landesplanerischen Fachplan werden die relevanten Ziele und Grundsätze festgelegt, die im Rahmen der Bauleitplanung von der Stadt Niederkassel beachtet (Ziele) bzw. in die Abwägung von Bauleitplänen einbezogen (Grundsätze) werden müssen. Im vorliegenden Untersuchungszusammenhang (Erweiterung einer LIDL-Bestandsfiliale) sind dabei die folgenden Ziele und Grundsätze von Relevanz:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nur innerhalb der in den Regionalplänen dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereiche“ errichtet werden (Ziel).
  - das Ziel wird eingehalten.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen errichtet werden (Ziel).
  - Das Ziel kann eingehalten werden, wenn ein zentraler Versorgungsbereich abgrenzbar ist, durch den Rat der Stadt Niederkassel verabschiedet wird und durch die Bezirksplanungsbehörde anerkannt wird. Basis für die Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches stellt die vorliegende Expertise dar.
- Welche Sortimente als zentrenrelevant gelten, regeln die Gemeinden durch ortstypische Sortimentslisten. Bei der Festlegung der Liste sind so genannte „zentrenrelevante Leitsortimente“ zu beachten.
  - Eine ortstypische Sortimentsliste wurde durch die Stadt Niederkassel erstellt, und im Jahre 2011 durch den Rat der Stadt Niederkassel verabschiedet.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigen (Ziel, Beeinträchtigungsverbot).
  - Das Beeinträchtigungsverbot ist zu prüfen und einzuhalten. Die Prüfung erfolgt im Rahmen einer gesonderten Auswirkungsanalyse.

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen so dimensioniert werden, dass der zu erwartende Gesamtumsatz die sortimentsbezogene Kaufkraft in der Gemeinde nicht überschreitet (Grundsatz).  
→ Für die Lidl-Erweiterung unerheblich.
- Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen dann außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden, wenn die zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche beschränkt werden (Ziel). Der Umfang des zentrenrelevanten Randsortiments soll 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten (Grundsatz).  
→ Für die Lidl-Erweiterung unerheblich.

## 2.2 Vorgaben des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes Niederkassel (2009)

Der Ratsbeschluss zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Niederkassel (2009) legt neben der Ortsmitte Niederkassel, die die Funktion des Hauptzentrums übernimmt, zwei weitere Nahversorgungszentren fest (Rheidt und Mondorf). Die Ortsmitte Ranzel ist demnach kein Nahversorgungszentrum, sondern übernimmt die Funktion eines Ergänzungsstandortes im nördlichen Stadtgebiet von Niederkassel.<sup>1</sup>

Das Hauptzentrum soll die gesamtstädtische Versorgungsfunktion übernehmen und ist dazu privilegiert auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und zentrenrelevanten Kernsortimenten aufzunehmen. Das Versorgungsangebot der Nahversorgungszentren ist hingegen vornehmlich auf den kurzfristigen Bedarf ausgerichtet.

Für die Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels sind im kommunalen Einzelhandelskonzept folgende Leitziele formuliert:

- (Großflächiger) nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist vorzugsweise innerhalb der räumlich festgelegten zentralen Versorgungsbereiche anzusiedeln. Dabei darf die im jeweiligen Versorgungsbereich vorhandene Kaufkraft nicht überschritten werden.
- Auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist die Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels zur wohnortnahen Grundversorgung grundsätzlich möglich. Hierzu bedarf es einer integrierten Lage und einer ausreichenden Kaufkraft im Umfeld. Zudem hat der Betrieb der Gebietsversorgung zu dienen, es dürfen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sein und der Markt darf nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen.

---

<sup>1</sup> Vgl. Stadt Niederkassel, Vorlagen-Nr. 0539/2009-2014, Beschlussvorschlag

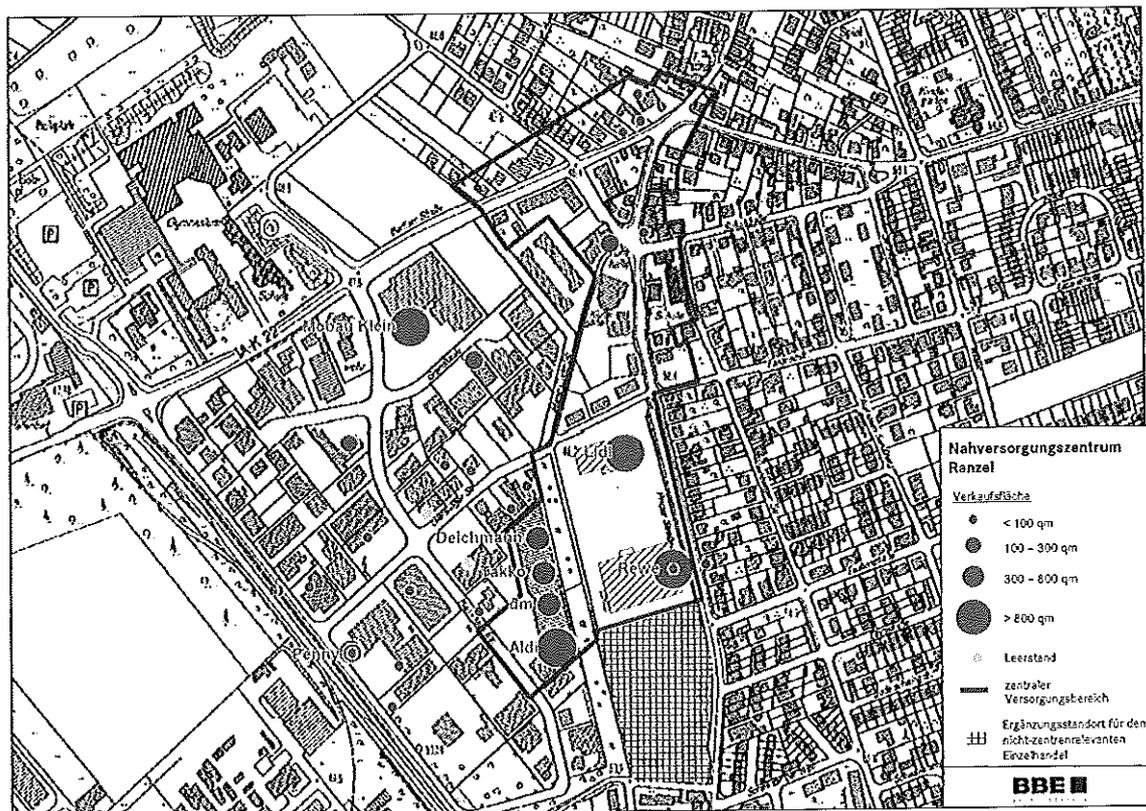
## Markt- und Standortanalyse Niederkassel-Ranzel

Großflächige Lebensmittelmärkte mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind gemäß Einzelhandelskonzept somit im Hauptzentrum sowie in den Nahversorgungszentren zulässig.

Für die Ortsmitte Ranzel wird nachfolgend auf Grund der aktuellen Rechtsprechung und der Vorgaben des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel – geprüft, ob die Voraussetzungen zur Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich gegeben sind. Dabei kann auf die im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Niederkassel aus dem Jahre 2009 vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereich zurückgegriffen werden.

Der Anbieter LIDL befindet sich innerhalb des im Einzelhandelskonzept vorgeschlagenen Nahversorgungszentrums von Niederkassel-Ranzel. Eine Erweiterung des bereits heute großflächigen Betriebes steht damit grundsätzlich im Einklang mit den planerischen Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes, sofern der zentrale Versorgungsbereich in seiner Abgrenzung anerkannt werden kann.

**Karte 1: Nahversorgungszentrum Ranzel und Ergänzungsstandort (2009)**



Quelle: Einzelhandelskonzept Niederkassel (2009)

### 2.3 Vorgaben der Bauleitplanung und Projektdaten

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das betreffende Plangebiet als Sondergebietsfläche (EKZ) dargestellt. Innerhalb des Sondergebietes befinden sich der für die Erweiterung vorgesehene LIDL Discountmarkt und der REWE Supermarkt.

**Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

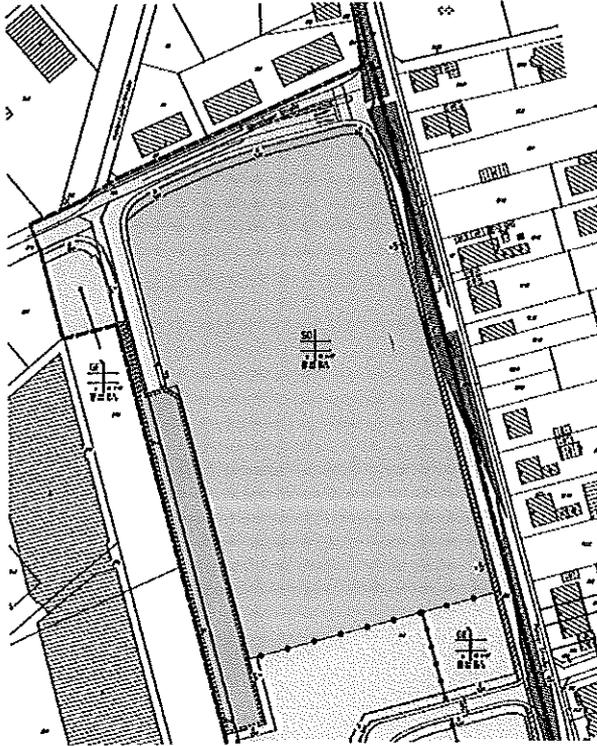


Quelle: Stadt Niederkassel, 2014

Für den Planstandort existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde und demnach im nördlichen Teilbereich ein Sondergebiet und im südlichen Bereich ein Gewerbegebiet festsetzt.

Im Sondergebiet ist gemäß dem **Bebauungsplan Nr. 100 RA** (siehe Abbildung 2) eine Gesamtverkaufsfläche von 3.500 m<sup>2</sup> zulässig. Dabei darf eine Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup> je Einzelhandelsbetrieb nicht überschritten werden. Die baugewerblich bezogene Verkaufsflächenobergrenze des Bebauungsplanes ist unzulässig. Im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB soll der Bebauungsplan entsprechend geändert werden und eine Anpassung der textlichen Festsetzungen an den genehmigten Bestand und unter Berücksichtigung von Planungsabsichten erfolgen.

Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 100 RA (Auszug)



Quelle: Stadt Niederkassel, 2014

Aktuell sind in dem Baugebiet ein Rewe-Markt mit Vorkassenzone sowie ein Lidl-Markt mit zusammen knapp 3.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche genehmigt. Damit wird die Verkaufsflächenobergrenze bereits im Bestand überschritten. Die Projektplanung sieht eine Erweiterung der Lidl-Filiale um ca. 200 m<sup>2</sup> vor, während für den Rewe-Markt keine Änderungsabsichten bestehen.

Damit würde auch nach der projektierten Erweiterung der Angebotsschwerpunkt bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten (vor allem Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Apothekenwaren) liegen (ca. 92 % der Verkaufsfläche). Die sonstigen Nonfood-Sortimente der Lebensmittelmärkte belaufen sich in der Summe auf knapp 320 m<sup>2</sup> und sind somit als untergeordnete Ergänzungssortimente zu bewerten.

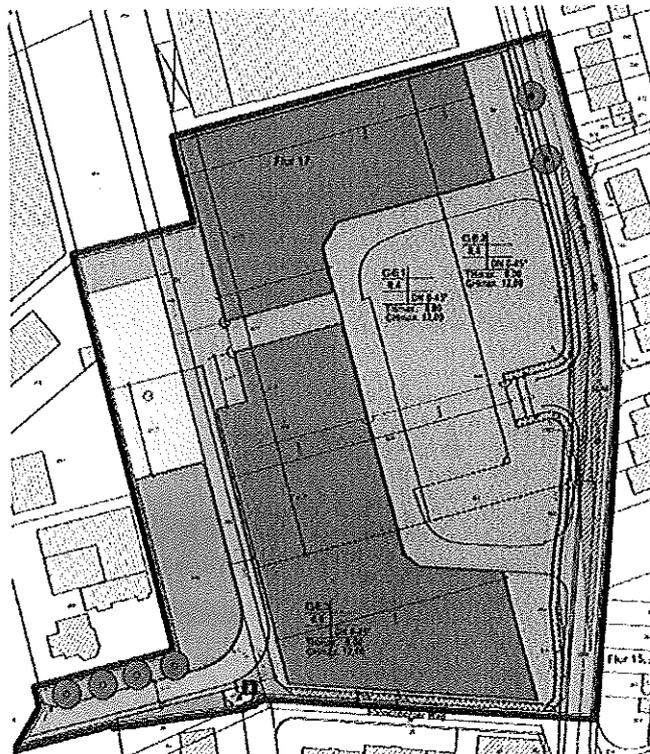
**Tabelle 1: Verkaufsflächenbestand und aktuelle Planung**

	Verkaufsfläche in m² 2014 (Gesamtfläche lt. Baugenehmigung)				Verkaufsfläche in m² Planung				Bilanz in m²
	REWE	Lidl	sonst.*	Summe	REWE	Lidl	sonst.*	Summe	
Nahrungs- und Genussmittel	2.220	820	87	3.127	2.220	1.000	87	3.307	+180
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik	60	60	-	120	60	70	-	130	+10
Pharmaz./ med./ orth. Artikel	-	-	120	120	-	-	120	120	0
sonstige zentrenrelevante Sortimente	83	90	96	269	83	100	96	279	+10
sonstige nicht-zentrenrelevante Sortimente	10	27	-	37	10	30	-	40	+3
<b>Summe</b>	<b>2.373</b>	<b>997</b>	<b>303</b>	<b>3.673</b>	<b>2.373</b>	<b>1.200</b>	<b>303</b>	<b>3.876</b>	<b>200</b>

\* Rewe-Vorkassenzone (Bäckerei, Apotheke, Blumen, ohne Friseur)  
Quelle: Stadt Niederkassel, LIDL, BBE Handelsberatung 2014, teilweise gerundet

Die Zulässigkeit von Ansiedlungsvorhaben im südlich an das Sondergebiet angrenzenden Gewerbegebiet regelt der **Bebauungsplan Nr. 100 RA, 1. Planänderung** (siehe Abbildung 3). Für diesen Bereich ist festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit einem zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortiment gemäß Niederkasseler Liste ausgeschlossen sind.

**Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 100 RA, 1. Planänderung**



Quelle: Stadt Niederkassel, 2014

### 3 Aktualisierung der Standortrahmendaten

#### 3.1 Siedlungsstruktur und Bevölkerung

Die dem Rhein-Sieg-Kreis angehörende Stadt Niederkassel am Rhein nimmt eine Lage zwischen dem südlich gelegenen Oberzentrum Bonn und dem nördlich gelegenen Oberzentrum Köln ein. Niederkassel grenzt im Osten an das Mittelzentrum Troisdorf und bildet mit dieser Nachbarkommune einen teilweise engen Siedlungsverbund.

Im Landesentwicklungsplan NRW ist der Stadt Niederkassel die Funktion des Mittelzentrums zugewiesen. Für Niederkassel gilt aus Sicht der Landesplanung somit, dass die Versorgung der eigenen Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs gesichert werden soll.

Die Stadt Niederkassel besteht aus den folgenden sieben Stadtteilen: Lülldorf (9.331 Einwohner) und Ranzel (5.459 Ew.) liegen im Norden und bilden einen zusammenhängenden Siedlungskörper. Auch die im Süden gelegenen Stadtteile Rheidt (10.894 Ew.) und Mondorf (6.804 Ew.) stellen einen gemeinsamen Siedlungsbereich dar. Zentral liegt der Stadtteil Niederkassel mit 5.473 Einwohnern. Eine isolierte Lage im Stadtgebiet nehmen die Stadtteile Stockem (35 Ew.) und Uckendorf (1.030 Ew.) ein. Seit 2008 ist ein leichtes Bevölkerungswachstum um rd. 720 Einwohner zu verzeichnen.

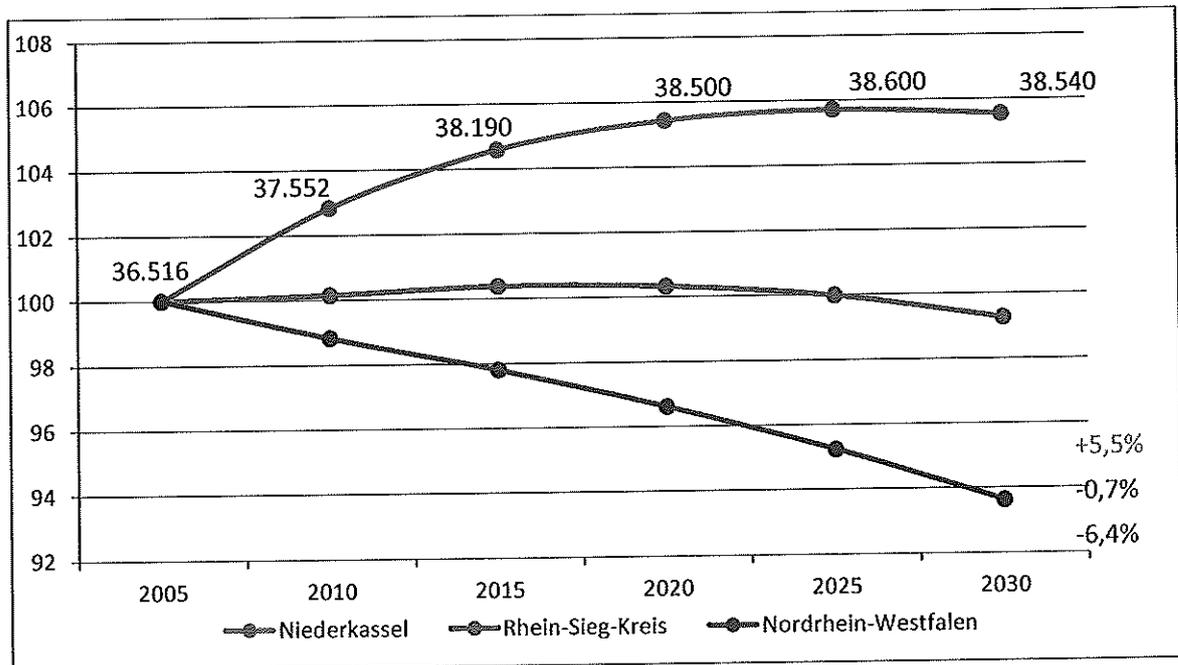
**Tabelle 2: Einwohnerstruktur in Niederkassel 2008 - 2014**

Stadtteil	Einwohner (2008)	Einwohner (2014)
Lülldorf	8.992	9.331
Mondorf	6.571	6.804
Niederkassel	5.385	5.473
Ranzel	5.396	5.459
Rheidt	10.890	10.894
Stockem	35	35
Uckendorf	1.037	1.030
<b>Stadt Niederkassel gesamt</b>	<b>38.306</b>	<b>39.026</b>

Quelle: Stadt Niederkassel, Stand 31.10.2008 bzw. 30.4.2014 (inkl. Nebenwohnsitze)

Die Entwicklungsprognose der Bertelsmann Stiftung geht von einer Bevölkerungszahl von 38.540 (Betrachtung der Hauptwohnsitze) für das Jahr 2030 aus. Das bedeutet einen Zuwachs von 5,5 % ab dem Referenzjahr 2005. Zum Vergleich: Im Rhein-Sieg-Kreis ist in demselben Zeitraum ein Bevölkerungsrückgang von -0,7 % zu erwarten, in Nordrhein-Westfalen sogar von -6,4 %. Die Stadt wird somit auch zukünftig als Wohnstandort von der Lage zwischen Bonn und Köln zu profitieren.

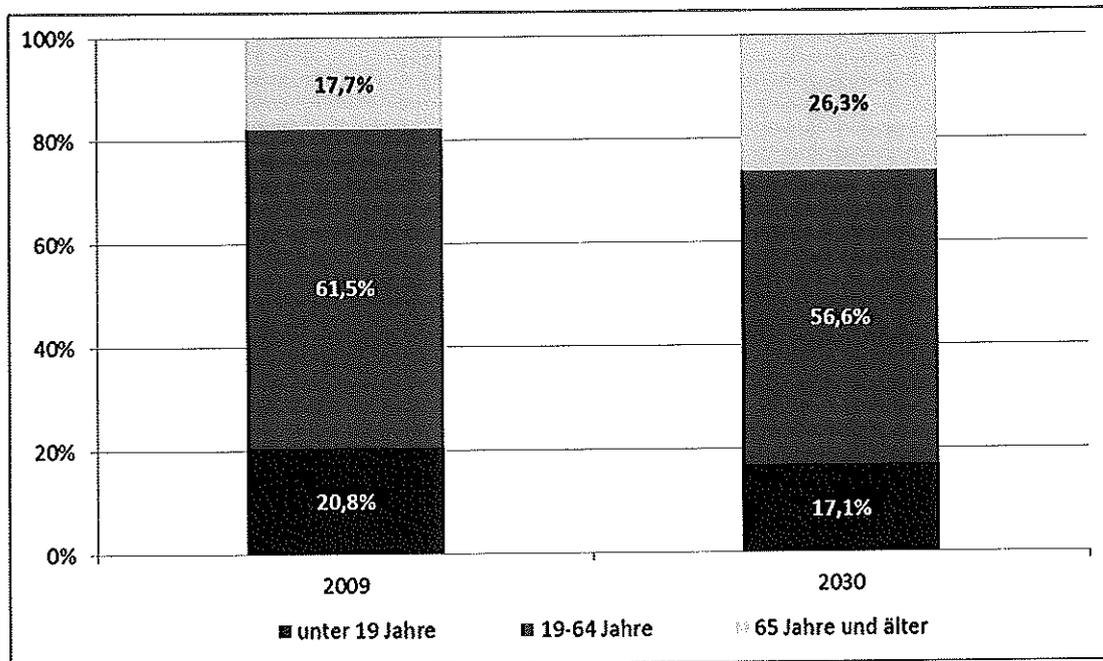
Abbildung 4: Einwohnerentwicklung in Niederkassel und Vergleichsräumen (2005-2030)



Quelle: Bertelsmann Stiftung 2014

Die Altersstruktur der Bevölkerung in Niederkassel wird sich jedoch in den nächsten Jahren ändern. Der Anteil der unter 19-Jährigen wird bis 2030 auf 17,1 % sinken (2009: 20,8 %). Jeder vierte Bewohner wird 65 Jahre oder älter sein (2009: 17,7 %). Im Vergleich mit Nordrhein-Westfalen mit einem Anteil von 27,5 % der über 65-Jährigen und dem Rhein-Sieg-Kreis mit 28,2 %, ist die demographische Entwicklung in Niederkassel als Zuzugsgemeinde also leicht positiv zu bewerten.

Abbildung 5: Altersstruktur der Bevölkerung in Niederkassel: Jahre 2009 und 2030 im Vergleich



Quelle: Bertelsmann Stiftung 2014

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Wachstumsprognosen mit einem Bevölkerungswachstum von gut 5 % ist davon auszugehen, dass der Einzelhandel in der Stadt Niederkassel leicht steigende Umsatzpotenziale erwarten kann. Dies resultiert im Wesentlichen daraus, dass die mittlere (nominale) Wachstumsrate bei den Verbrauchsausgaben maximal der Preissteigerungsrate entspricht, es also nur zu einem moderaten realen Wachstum kommt.

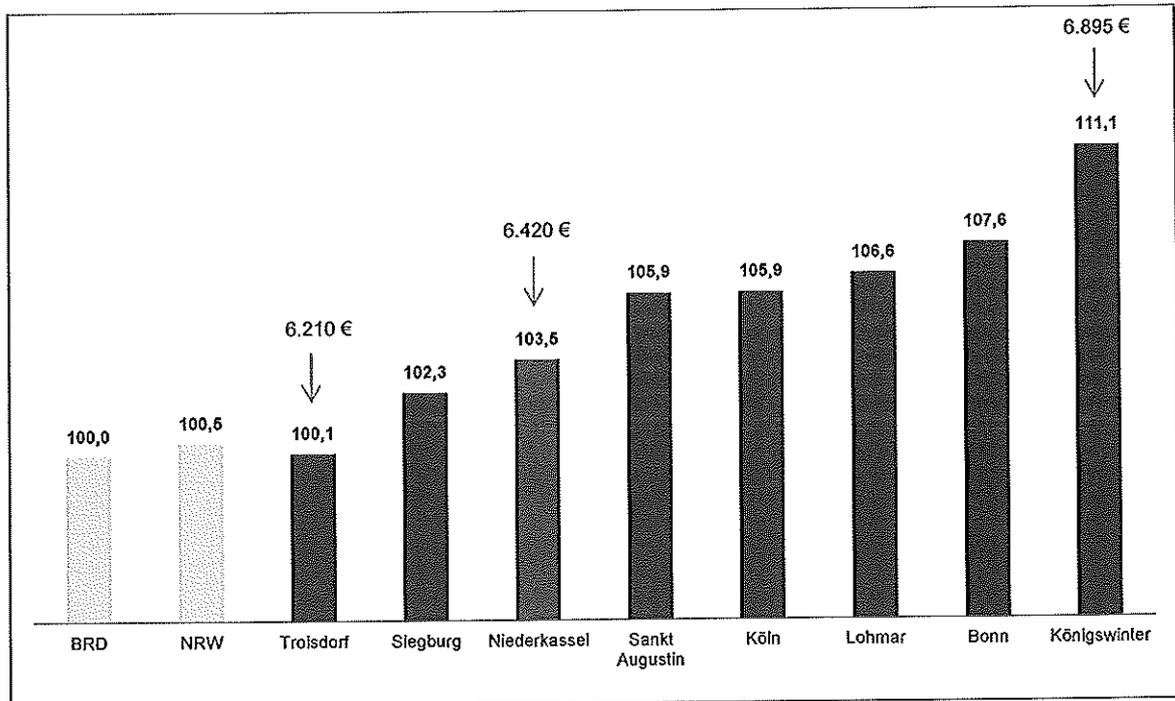
### 3.2 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen

Zur Berechnung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials werden die privaten Verbrauchsausgaben zugrunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind demnach für das Jahr 2013 pro Kopf insgesamt 6.205 € einzelhandelsrelevant.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Niederkassel liegt bei 103,5 %. Damit verfügt die Stadt über ein im Vergleich zum Bundesdurchschnitt leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau.

Abbildung 3 zeigt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau im Vergleich mit den umliegenden Kommunen. Die Kaufkraftkennziffern von Troisdorf (100,1%) und Siegburg (102,3%) liegen unter dem Wert von Niederkassel, aber noch über dem Bundesdurchschnitt.

**Abbildung 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Niederkassel und in Vergleichsräumen**

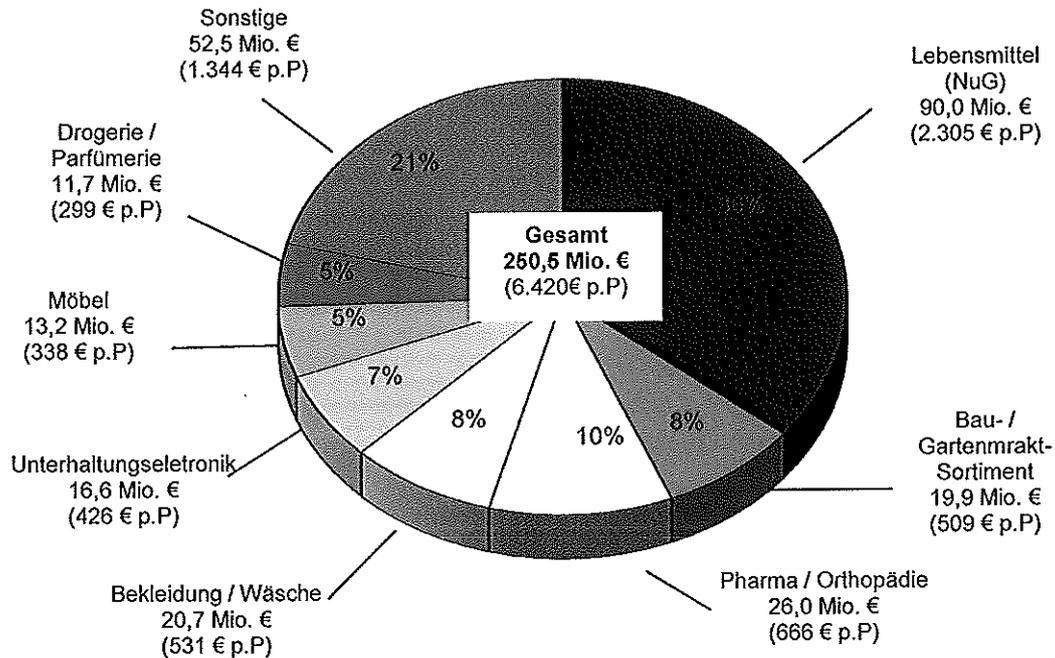


Quelle: BBE-Marktforschung 2014

Auf der Grundlage der BBE-Kenndaten ergibt sich für die Stadt Niederkassel eine jährliche Kaufkraft pro Kopf in Höhe von 6.420 €. Multipliziert mit der Einwohnerzahl lässt sich ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Höhe von insgesamt 250,5 Mio. € für das Jahr 2013 errechnen (siehe Abb. 4).

Circa 36 % (90,0 Mio. €) der Kaufkraft entfallen auf Nahrungs- und Genussmittel, für die Warengruppe Baumarkt-Sortiment/Gartenbedarf stehen im Stadtgebiet 19,9 Mio. € oder 8 % der Gesamtausgaben zur Verfügung. Die jährlichen Ausgaben für die Warengruppe pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel addieren sich auf etwa 26,0 Mio. € und übertreffen somit sowohl die Ausgaben für das Bau- / Gartenmarkt-Sortiment als auch für Bekleidung / Wäsche (20,7 Mio. €).

**Abbildung 7: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Niederkassel nach Warengruppen**



Quelle: BBE-Marktforschung 2014

Im Stadtteil Ranzel beträgt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial 35,0 Mio. €. Etwa die Hälfte davon (17,6 Mio. €) steht für nahversorgungsrelevante Sortimente zur Verfügung, 10,8 Mio. € für zentrenrelevante Sortimente und 6,6 Mio. € für nicht-zentrenrelevante Sortimente. In Lülldorf beläuft sich das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial auf knapp 60 Mio. €. 30,1 Mio. € stehen für nahversorgungsrelevante Sortimente zur Verfügung, 18,5 Mio. € für zentrenrelevante und 11,3 Mio. € für nicht-zentrenrelevante Sortimente. Auf die Kernsegmente des geplanten Raiffeisenmarktes (Baumarkt- und Gartenbedarf) entfallen allein in Ranzel und Lülldorf rd. 3 bzw. 5 Mio. €.

Insgesamt summiert sich die nahversorgungsrelevante Nachfrage für den Versorgungsbereich Ranzel/Lülldorf auf rd. 48 Mio. €. Bei den vorwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten summiert sich das Nachfragenvolumen auf rd. 18 Mio. €.

**Tabelle 3: Nachfragepotenzial in den relevanten Stadtteilen Ranzel und Lülisdorf**

Sortiment	Pro-Kopf-Ausgaben 2013 Bund (in €)	Pro-Kopf-Ausgaben 2013 Niederkassel (in €)	Kaufkraftpotenzial Niederkassel (in Mio. €)	Kaufkraftpotenzial Ranzel (in Mio. €)	Kaufkraftpotenzial Lülisdorf (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	2.278	2.305	90,0	12,6	21,5
Drogerie-, Parfümeriewaren	297	299	11,7	1,6	2,8
Apotheken	614	618	24,1	3,4	5,8
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	<b>3.189</b>	<b>3.222</b>	<b>125,8</b>	<b>17,6</b>	<b>30,1</b>
Sanitätsbedarf, med./orth. Artikel	48	48	1,9	0,3	0,5
Blumen, Floristik	71	78	3,0	0,4	0,7
Bekleidung / Schuhe / Lederwaren	630	664	25,9	3,6	6,2
Sport-/ Campingartikel	89	96	3,8	0,5	0,9
Bücher / Schreib- und Spielwaren	271	275	10,7	1,5	2,6
Einrichtung (ohne Möbel/Bettwaren)	181	190	7,4	1,0	1,8
Elektrowaren, Medien, Technik (ohne "weiße Ware")	384	401	15,6	2,2	3,7
Optik, Uhren, Schmuck	118	121	4,7	0,7	1,1
sonstiger Einzelhandel	109	113	4,4	0,6	1,1
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>1.901</b>	<b>1.986</b>	<b>77,5</b>	<b>10,8</b>	<b>18,5</b>
zoologischer Bedarf	47	51	2,0	0,3	0,5
Möbel und Bettwaren	327	362	14,1	2,0	3,4
Bau- und Gartenbedarf	466	509	19,9	2,8	4,7
Elektro-Großgeräte ("weiße Ware")	87	88	3,4	0,5	0,8
Fahrrad, Autozubehör	188	200	7,8	1,1	1,9
<b>Nicht-zentrenrelevant Sortimente</b>	<b>1.115</b>	<b>1.211</b>	<b>47,3</b>	<b>6,6</b>	<b>11,3</b>
<b>Summe</b>	<b>6.205</b>	<b>6.420</b>	<b>250,5</b>	<b>35,0</b>	<b>59,9</b>

Quelle: BBE Handelsberatung 2014 unter Verwendung der Niederkasseler Sortimentsliste (2009)

## 4 Überprüfung der Versorgungsfunktion und der Standortstrukturen des Nahversorgungszentrums Ranzel

### 4.1 Entwicklung der Angebotssituation

Die Ortsmitte Ranzel übernimmt aktuell wichtige Nahversorgungsfunktion für die im Siedlungszusammenhang stehenden Stadtteile Ranzel und Lülsdorf, zusammen also für etwa 14.800 Einwohner. Die Schlüsselfunktion fällt dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu. Im Rahmen der vorliegenden Analyse wurde die Einzelhandelsausstattung aktuell erhoben.

**Tabelle 4: Einzelhandelsstrukturen im Geschäftszentrum Ranzel-Ortsmitte**

	Sortiment	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>		Umsatz in Tsd. €	
		2009	2014	2009	2014
<b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	Nahrungs- u. Genussmittel	4.140	4.215	21.773	22.603
	Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	848	758	3.870	3.624
	Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	34	124	1.529	2.429
<b>Summe nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		<b>5.022</b>	<b>5.097</b>	<b>27.173</b>	<b>28.656</b>
<b>zentrenrelevante Sortimente</b>	Schnittblumen	29	89	109	255
	Bekleidung / Schuhe / Lederwaren	1.271	1.271	2.591	3.191
	Sportartikel	7	7	62	62
	Bücher / Schreib- und Spielwaren	81	81	508	498
	Einrichtung (ohne Möbel/Bettwaren)	60	60	264	264
	Elektrowaren	62	57	167	147
	Foto, Optik, Uhren, Schmuck	12	67	78	346
	Sonstiges	1	1	6	6
<b>Summe zentrenrelevante Sortimente</b>		<b>1.523</b>	<b>1.633</b>	<b>3.785</b>	<b>4.770</b>
<b>nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	zoologischer Bedarf	62	52	185	171
	Möbel und Bettwaren	24	24	135	135
	Bau- und Gartenbedarf	28	28	172	172
	Elektro-Großgeräte ("weiße Ware")	17	2	83	15
	Fahrrad, Autozubehör	13	13	97	97
	Camping	2	2	10	10
<b>Summe nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>		<b>146</b>	<b>121</b>	<b>682</b>	<b>600</b>
<b>Gesamtsumme</b>		<b>6.690</b>	<b>6.850</b>	<b>31.640</b>	<b>34.026</b>

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen 2008/2009 und 2014 (Grundlage vorgeschlagener zentraler Versorgungsbereich des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes Niederkassel, 2009)

## Markt- und Standortanalyse Niederkassel-Ranzel

Es ist festzustellen, dass sich seit 2009 flächenseitig nur wenig geändert hat. Die vorhandenen Strukturen stellen sich dementsprechend äußerst stabil dar, in der Tendenz sind sogar steigende Umsätze im Einzelhandel zu erkennen. Angebotsseitig liegt der Schwerpunkt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente, hier werden allein knapp 29 Mio. € von insgesamt 34 Mio. € umgesetzt.

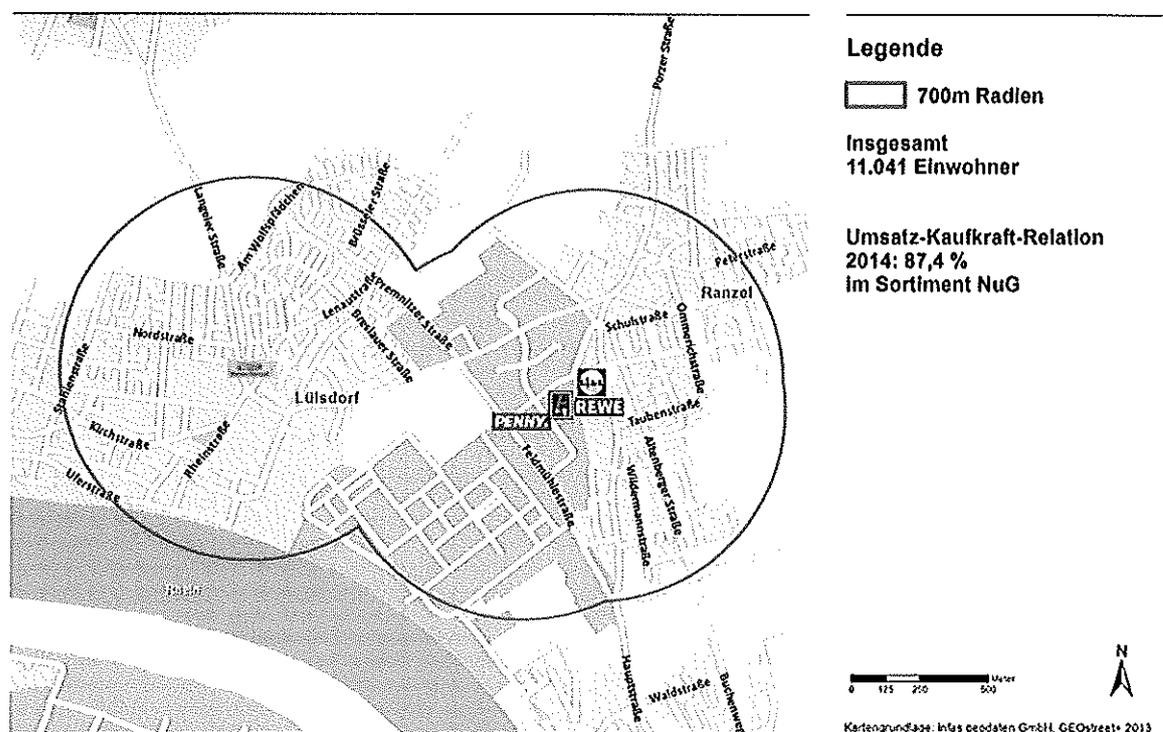
Es ist somit zu attestieren, dass die Ortsmitte von Ranzel einen nahversorgungsbezogenen Versorgungsauftrag erfüllt. Seit 2009 hat sich der Standortbereich weiter gefestigt, Umsätze konnten gesteigert werden, die Verkaufsflächen haben sich leicht positiv entwickelt. Es ist anzuraten, diese Entwicklung nachhaltig zu sichern und den Standortbereich im Sinne eines Nahversorgungszentrums als zentralen Versorgungsbereich in das Zentrenkonzept der Stadt Niederkassel aufzunehmen.

Neben den Versorgungseinrichtungen in der Ortsmitte bestehen ergänzende Versorgungsstrukturen in Ranzel und Lülldorf. Im westlichen zur Ortsmitte von Ranzel gelegenen Gewerbegebiet ist mit Penny ein weiterer Lebensmittel-Discountbetrieb ansässig. Eine noch im Jahr 2009 ebenfalls im Gewerbegebiet vorhandene Norma-Filiale hat sich zwischenzeitlich vom Standort zurückgezogen, die Fläche wird durch einen türkisches Lebensmittelhändler nachgenutzt. In der Ortsmitte von Lülldorf befindet sich darüber hinaus aktuell die bereits in 2009 vorhandene Filiale des Anbieters Netto.

## 4.2 Bewertung der Versorgungsfunktion

In der Summe stellt sich die Versorgungssituation im Bereich des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels für das Versorgungsgebiet Ranzel/ Lülsdorf damit sehr positiv dar, die Möglichkeit einer fußläufigen Versorgung ist für den Siedlungsbereich Ranzel/ Lülsdorf flächendeckend gegeben. Im 700 m-Radius leben ca. 11.040 Menschen, so dass drei Viertel der Einwohner der beiden Stadtteile in fußläufiger Entfernung einen Lebensmittelmarkt erreichen können.

**Karte 2: Nahversorgung und fußläufige Einzugsgebiete im Versorgungsgebiet Ranzel/ Lülsdorf**



Quelle: Eigene Darstellung 2014

Die Umsatz-Kaufkraft-Relation als wichtige Kenngröße zur Bewertung der Angebotskompetenz liegt im Segment Nahrungs- und Genussmittel bei 87 %, so dass per Saldo nur geringe Kaufkraftabflüsse bestehen. Damit bestehen keine gravierenden Angebotslücken im nahversorgungsrelevanten Angebot. Gleichwohl sind Erweiterungen im Bestand, die primär eine nachhaltige Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit darstellen, dann anzuraten, wenn diese einen Beitrag zur Stärkung der zentralen Strukturen leisten können.

Auf gesamtstädtischer Ebene haben sich seit 2009 auf der Ebene der Nahversorgung darüber hinaus keine strukturell spürbaren Veränderungen ergeben. Hinzuweisen ist allenfalls auf die Schließung der damals vorhandenen vier Schlecker-Filialen im Zuge der Insolvenz des Unternehmens.

Im Untersuchungszusammenhang ist darüber hinaus die aktuelle Entwicklung im benachbarten Stadtteil Niederkassel von Bedeutung. Für das Hauptzentrum ist - den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes aus 2009 folgend - die Ansiedlung eines Rewe Lebensmittelsupermarktes mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant, so dass eine deutliche Verbesserung der Nahversorgungsfunktionen der Stadtmitte zu erwarten ist. Dies gilt ungeachtet der Tatsache, dass der vorhandene Edeka-SB-Markt aufgrund einer zu kleinen Betriebsgröße schließen wird. Im Bereich Ranzel/ Lülsdorf stehen hingegen keine weiteren Planungen an.

#### 4.3 Vorschlag zur Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches und des Verflechtungsgebietes

Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der hierzu mittlerweile vorliegenden Rechtsprechung, insbesondere des OVG NRW sowie des Bundesverwaltungsgerichts, räumlich abgrenzbare Bereiche, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Diese Kernaussage seiner früheren Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil vom 17.12.2009 (4C 2.08) weitergehend konkretisiert: Entscheidend ist danach, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff „zentral“ ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Ein zentraler Versorgungsbereich setzt auch keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus.

Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. In dem OVG NRW-Urteil vom 15.02.2012 (10 D 32/11.NE bzw. 10 A 1770/09) wurden die Kriterien konkretisiert. Demgemäß muss die ansässige Einzelhandelsausstattung geeignet sein, „den allgemeinen Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum“ zu entsprechen. Als Grundvoraussetzung sollte im Allgemeinen ein moderner und zukunftsfähiger Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor ansässig sein. Bei einem zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Begründung auch belegen, dass die Entwicklung in einem überschaubaren Zeitraum wahrscheinlich ist bzw. durch den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint.

Betont hat das Bundesverwaltungsgericht in der genannten Entscheidung auch, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine „integrierte Lage“ voraussetzt. Dies hatte das OVG NRW in seinem Urteil vom 19.06.2008 (7 A 1392/07) dahingehend beschrieben, dass der Standort für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen sein muss. Das Bundesverwaltungsgericht hat dies

dahingehend ergänzt, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden können, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.

Die Definition des zentralen Versorgungsbereiches beruht auf den Vorschriften des § 1 Abs.6 i. V. m. § 34 Abs. 3 BauGB und dem Landesentwicklungsplan – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel –. Zentrale Versorgungsbereiche genießen demnach einen besonderen städtebaulichen Schutz aufgrund der stadträumlichen und funktionalen Einbindung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in einem kompakten, fußläufig erlebbaren Bereich einer Innenstadt bzw. eines Stadtteils. Für die räumliche Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches gelten nach allgemeingültigen Bewertungskriterien folgende Anforderungen:

- Verdichtete Bebauung
- städtebaulich identifizierbarer Bereich mit charakteristischer baulicher Ausprägung
- vergleichsweise hohe Nutzungsdichte und Vielfalt im Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz
- Mischung der zentralörtlich bedeutsam öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen in einem fußläufig erlebbaren Bereich
- Schwerpunktfunktion des Einzelhandels unter den Aspekten des Betriebsbesatzes, der Verkaufsflächenausstattung und der Umsatztätigkeit
- funktionsfähige Verkehrserschließung für den Fußgängerverkehr, den motorisierten Individualverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr.

Die Definition der zentralen Versorgungsbereiche beruht auf den Standortmerkmalen einer Angebotsverdichtung und -mischung. Diese führt aufgrund einer engen räumlichen Nachbarschaft von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Größen, Betriebstypen und Sortimente zu einer starken Besucherfrequenz und zu Koppelungseffekten, bei denen Einkäufe und Erledigungen miteinander kombiniert werden. Die ausgelösten Synergieeffekte verschaffen insbesondere kleinflächigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben Frequenzvorteile und eine Belebung der Umsatztätigkeit.

Der vorgeschlagene zentrale Versorgungsbereich in Niederkassel-Ranzel umfasst die Hauptanbieter des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels (Aldi, Rewe, dm Drogeriemarkt, LIDL). Darüber hinaus ist die historisch gewachsene Ortsmitte dem Nahversorgungszentrum zuzuschreiben. Das südlich an den Rewe-Markt angrenzende Gewerbegebiet mit Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente ist nicht Teil des vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereiches. Die Haupteerschließungssachsen sowohl für den vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereich als auch für den Ortsteil Ranzel stellen die Porzer Straße und die Berliner Straße dar.

Aus Sicht der BBE Handelsberatung erfüllt der zentrale Versorgungsbereich in der vorgeschlagenen Abgrenzung die städtebaulichen und angebotsseitigen Anforderungen an ein qualifiziertes Nahversor-

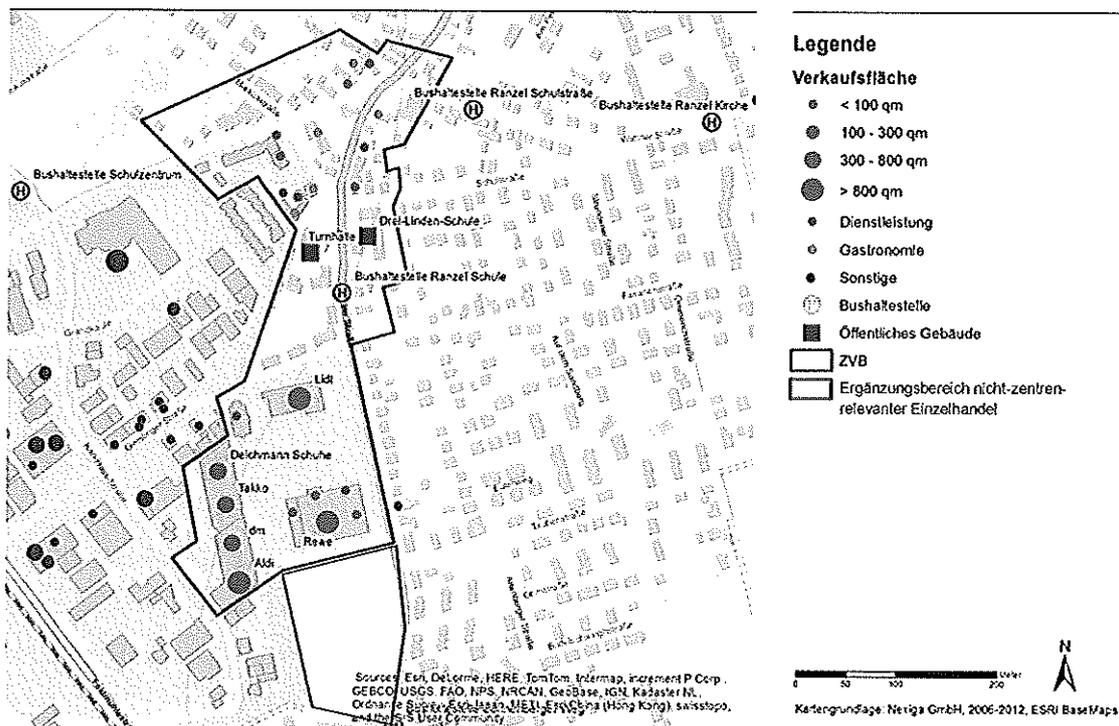
Markt- und Standortanalyse Niederkassel-Ranzel

gungszentrum. Neben den bereits angeführten großflächigen Ankerbetrieben finden sich öffentliche Einrichtungen (Schule, Turnhalle), Dienstleistungsbetriebe und eine Reihe gastronomischer Einrichtungen im vorgeschlagenen Zentrum.

Es bestehen Verbundeffekte zwischen den Nutzungen im vorgeschlagenen Nahversorgungszentrum. Die räumliche Ausdehnung von max. 500 m in der Nord-Süd-Ausrichtung und max. 200 m in der West-Ost-Ausrichtung sichert eine fußläufige Erlebbarkeit des Geschäfts- und Dienstleistungsbereiches. Der Nutzungsmix ist geeignet, ein zentrentypisches Angebot unterschiedlicher Betriebstypen und -größen sowie Sortimente und eine Ergänzung durch private Dienstleistungen und/ oder öffentliche Einrichtungen zu gewährleisten.

Die räumliche Zuordnung zu den Siedlungsbereichen von Ranzel und Lülsdorf sichert eine wohnungsnah Versorgung, so dass auch unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Versorgungsstrukturen die Funktion als Nahversorgungszentrum mit einem Verflechtungsbereich, der die Stadtteile Ranzel und Lülsdorf umfasst, bestätigt werden kann.

Karte 3: Zentraler Versorgungsbereich Niederkassel Ranzel 2014



Quelle: eigene Bearbeitung 2014

## 5 Fazit und Empfehlungen

Im Vorfeld einer Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung des Lidl-Marktes konnten in der vorliegenden Markt- und Standortanalyse als Teilfortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes aus dem 2009 folgende Themenkomplexe analysiert und bewertet werden:

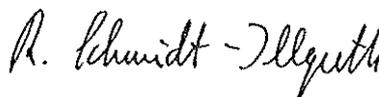
- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ranzel und die Funktionszuweisung als Nahversorgungszentrum für 14.800 Einwohner in den Stadtteilen Ranzel und Lülsdorf ist nach wie vor als sachgerecht zu bewerten. Die Versorgungsstrukturen sind gefestigt, die Bevölkerungsentwicklung weist positive Tendenzen auf, so dass eine bestandsorientierte Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes zu empfehlen ist. Die Verabschiedung der räumlichen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche durch den Rat ist notwendig, damit das Konzept eine verbindliche Wirkung als sonstige städtebauliche Planung entfalten und damit als Grundlage der Bauleitplanung fungieren kann.
- Die geplante Lidl-Erweiterung auf ca. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entspricht der Funktion des Nahversorgungszentrums. Die Einwohner im Verflechtungsraum verfügen über ca. 38,5 Mio. € nahversorgungsrelevante Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren). Bei einem Marktanteil von 35 % dürfte der Lebensmitteldiscountmarkt maximal 13,5 Mio. € Umsatz erzielen, um die Versorgungsfunktionen für den Verflechtungsbereich nicht zu überschreiten.<sup>2</sup> Da der Planumsatz deutlich darunter liegen wird, entspricht die projektierte Erweiterung der zugewiesenen Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Ranzel.
- Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse sind die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in der Stadt Niederkassel und in den Nachbarkommunen zu untersuchen.

Köln, im August/ September 2014

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper



i. V. Rainer Schmidt-Illguth

---

<sup>2</sup> Vgl. Bezirksregierung Köln, Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung i.S.v. § 11 (3) BauNVO - Ausnahmen oberhalb der Regelvermutungsgrenze, Stand Februar 2010 (Quelle: [http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk\\_internet/organisation/abteilung03/dezernat\\_35/staedtebau/merkblatt\\_nahversorgung/](http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/organisation/abteilung03/dezernat_35/staedtebau/merkblatt_nahversorgung/))