



Gutachterliche Stellungnahme

zur geplanten Neuaufstellung des Rewe-Supermarktes in Pulheim-Brauweiler

für die
Objektgesellschaft Brauweiler GmbH & Co. KG, Köln

Ihre Ansprechpartner

Wirtschaftsgeograph Joachim Schulte, M.A.
(Projektleitung)

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

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail schulte@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Münster · Erfurt

Köln, im November 2018

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1	Ausgangssituation und Aufgabenstellung 3
2	Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel..... 4
3	Standortseitige Aspekte..... 8
3.1	Makrostandort..... 8
3.2	Mikrostandort 9
4	Bewertung der Wettbewerbssituation..... 11
4.1	Projektrelevante Angebotssituation in der Stadt Pulheim 11
4.2	Projektrelevante Angebotssituation im weiteren Untersuchungsgebiet 13
5	Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen 14
6	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens 16
7	Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens..... 18
8	Einordnung des Planvorhabens in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Pulheim 21
9	Einordnung des Vorhabens in die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplans .. 25

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1:	Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel5
Abbildung 2:	Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp.....6
Abbildung 3:	Einwohner der Stadt Pulheim nach Stadtteilen/ Siedlungsräumen8
Abbildung 4:	Abtei-Passage (Fotos)9
Abbildung 5:	Mikrostandort 10
Abbildung 6:	Wettbewerbssituation 12
Abbildung 7:	Marktanteile des Rewe-Supermarktes vor und nach Erweiterung 16
Abbildung 8:	Bestehender Rewe-Supermarkt (Fotos)..... 22

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Die Objektgesellschaft Brauweiler GmbH & Co. KG, Köln, plant als Vorhabenträger den Neubau des „Abteiquartiers“ in Brauweiler.

Es ist vorgesehen, die bestehende Abtei-Passage abzureißen und einen Neubau zu errichten. Innerhalb des Neubaus soll im Erdgeschoss ein Supermarkt (ca. 1.800 m² Verkaufsfläche) mit ergänzenden Shops angesiedelt werden. Über dem Supermarkt sind Wohnungen vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich des Geländes ist weiterer Wohnungsbau geplant.

Weite Teile des Plangebietes sollen mit einer zweigeschossigen Tiefgarage mit öffentlichen Parkplätzen, Stellplätzen für die gewerblichen Nutzungen und Stellplätzen für die Wohnnutzungen unterbaut werden.

Als Betreiber des Lebensmittelmarktes ist die Fa. Rewe vorgesehen, die bereits heute unweit des Plangrundstück mit einer Filiale mit rd. 1.000 m² Verkaufsfläche vertreten ist und diese verlagern und neu aufstellen möchte.

In den Räumlichkeiten des heutigen Rewe-Supermarktes steht u. a. die Ansiedlung eines Drogeriemarktes zur Diskussion.

Im Untersuchungszusammenhang ist zu beachten, dass das Plangrundstück in einem Bereich der Ortsmitte von Pulheim-Brauweiler liegt, der mit dem Einzelhandelst- und Zentrenkonzept für die Stadt Pulheim als Nebenzentrum festgelegt wurde. Somit entspricht die Errichtung einer modernisierten Rewe-Filiale den Zielvorstellungen des kommunalen Einzelhandelskonzepts.

Die Realisierung des Vorhabens macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 141, „Abteiquartier“) erforderlich. Im Zuge dieses Genehmigungsverfahrens wird unter anderem ein Nachweis erforderlich, dass die geplante Verlagerung und Erweiterung des Supermarktes keine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung in der Stadt Pulheim oder in den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auslösen wird.

Da die beabsichtigte Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB auch an die Ziele der Raumordnung anzupassen ist, muss darüber hinaus aufgezeigt werden, ob die Planung mit den einschlägigen Zielen des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW) vereinbar ist.

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine gutachterliche Stellungnahme vor, die als qualifizierte Abwägungsgrundlage im Genehmigungsverfahren Verwendung finden kann.

2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

Zur Einordnung des im Rahmen des Planvorhabens geplanten Lebensmittelmarktes in den übergeordneten Rahmen der deutschen Handelslandschaft werden im Folgenden wesentliche Entwicklungen und Trends im Lebensmitteleinzelhandel sowie die Unterschiede in den Marktsegmenten „Supermarkt“ und „Discountmarkt“ aufgezeigt.

Der Ausgabenanteil für Lebensmittel hat im Gegensatz zu anderen Bereichen des Handels in den letzten Jahren leicht zugenommen. Dies resultiert zum einen aus Veränderungen der Nachfrage und steigenden Preisen sowie zum anderen aus einer Diversifizierung des Angebotes. Nachfrageseitig haben verschiedene Lebensmittelskandale ein Umdenken in Gang gesetzt, das bei den Verbrauchern zu einer leicht gestiegenen Ausgabebereitschaft für qualitativ hochwertige Lebensmittel geführt hat. Insbesondere lässt sich dies am boomenden Absatz von Bio-Lebensmitteln ablesen, die inzwischen zum Sortiment aller Lebensmittelmärkte - vom Lebensmitteldiscounter bis zum Bio-Supermarkt - zählen.

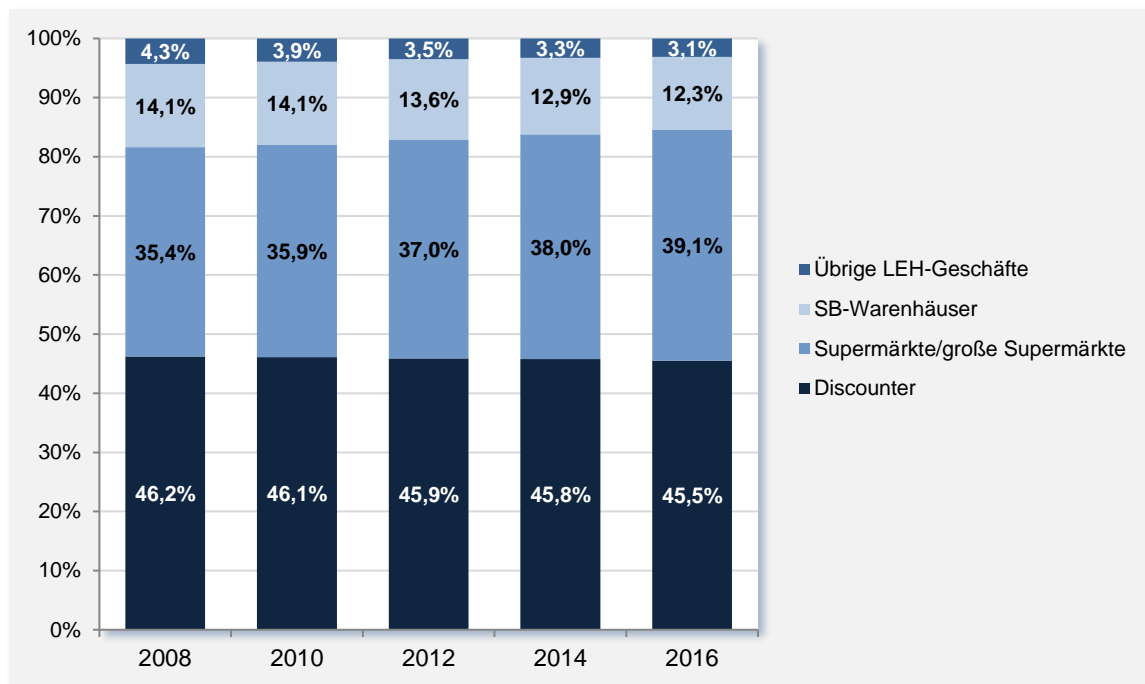
Von den Einzelhandelsausgaben der deutschen Verbraucher in Höhe von ca. 512 Mrd. € entfallen rd. 265 Mrd. € auf die Kernsortimente der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Apothekenwaren).¹ Dies entspricht einem Anteil von rd. 52 % und dokumentiert die hohe Bedeutung dieses Marktsegmentes, insbesondere der Nahrungs- und Genussmittel.

Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist insgesamt durch eine starke Dynamik geprägt, wobei das Wachstum der Branche vor allem durch zunehmende Nachverdichtung, Flächenausweitungen und Diversifizierung des Angebots generiert wird. Gleichzeitig weist die Branche eine hohe Konzentration auf Handels- und Lieferantenseite auf.

Aufgrund einer ausgeprägten Preisorientierung der deutschen Kunden und an veränderte Verbraucherswünsche angepasster Betriebskonzepte haben die Lebensmitteldiscounter in den letzten Jahrzehnten stark an Marktanteilen gewinnen können und sind seit einigen Jahren mit einem Marktanteil von ca. 46 % der am stärksten präsente Betriebstyp des Lebensmittelhandels (vgl. Abbildung 1).

Auch die Vollsortimenter konnten in den letzten Jahren aufgrund ihrer Anstrengungen bei der Weiterentwicklung der Konzepte wieder Marktanteile hinzugewinnen. Die aktuellen Zahlen des EHI weisen für Supermärkte und SB-Warenhäuser einen Marktanteil von zusammen rd. 51 % aus.

¹ Vgl. IfH-Brancheninformationssystem, Marktvolumen 2016

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel


Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2017, BBE-Darstellung

Um sich gegenüber den konkurrierenden Vertriebstypen wie den Lebensmitteldiscountern und den SB-Warenhäusern besser profilieren zu können, wurden Supermarktconzepte aller Betreiber in der Vergangenheit strukturellen Veränderungen unterzogen.² So hat beispielsweise die Gestaltung der Bedientheken für Frischeprodukte (Wurst, Fleisch, Käse, Delikatessen, etc.) deutlich an Qualität gewonnen. Aktuelle Veröffentlichungen zeigen, dass sich die Neupositionierung der Supermärkte mit dem Fokus auf Qualität, Frische, Atmosphäre, Beratung etc. auszahlt.

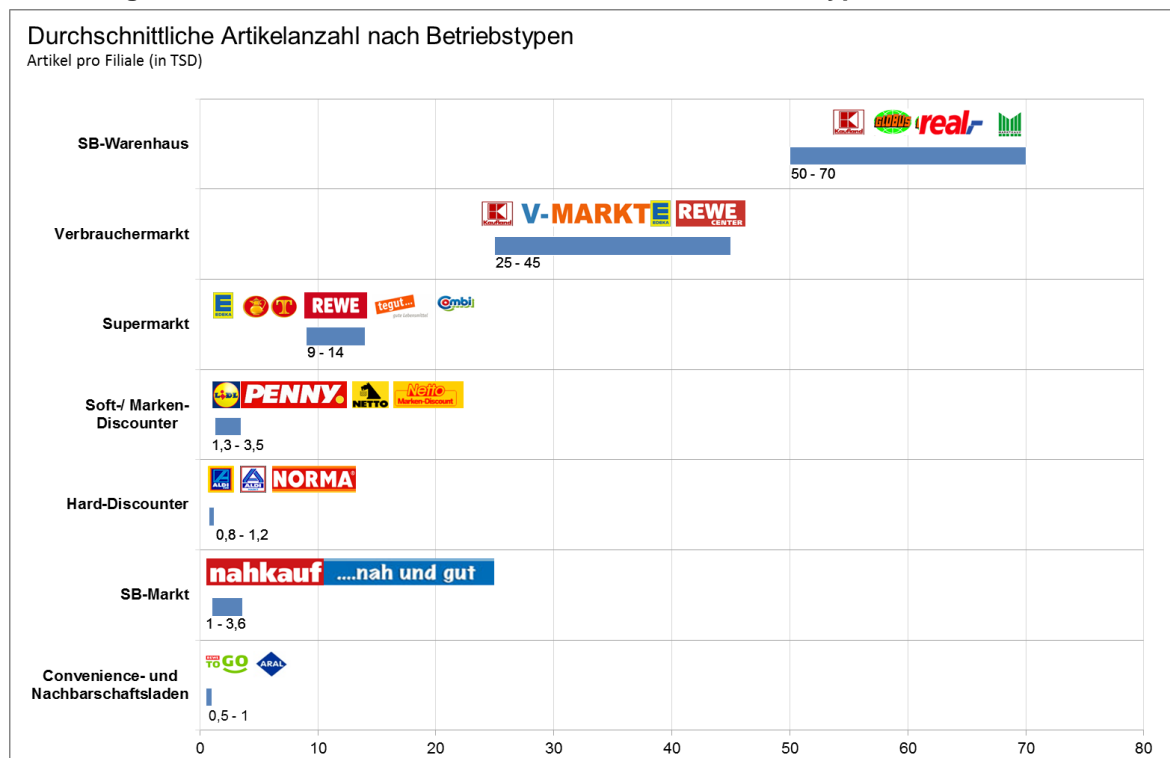
Anders als Supermärkte, Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser stellen die Lebensmitteldiscounter keine Vollsortimenter dar. Auf einer Verkaufsfläche von bis zu 1.500 m² bieten Lebensmitteldiscounter ein Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl an. Die Attraktivität der Lebensmitteldiscounter basiert also auf einem preislichen Vorteil, kombiniert mit einer überschaubaren Anzahl an Artikeln.

Der Umfang eines durchschnittlichen Supermarktsortiments weist knapp 12.000 Artikel (bei großen Supermärkten ca. 35.000 – 40.000 Artikel) auf, sodass ein umfassendes nahversorgungsbezogenes Angebot vorhanden ist. Damit stehen Supermärkte zwischen den preisorientierten Lebensmitteldiscountern mit eng umgrenztem Sortiment und den Verbrauchermärkten bzw. SB-Warenhäusern, deren Sortiment weit über das der Nahversorgung hinausgeht und bereits den mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich abdeckt. SB-Warenhäuser zielen mit ihrem erweiterten Sortiment somit nicht primär auf eine Nahversorgung ab, sondern führen ein deutlich erweitertes Angebot.

² Große Supermärkte grenzen sich gegenüber Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern durch eine weitgehende Angebotskonzentration auf Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren ab, während Nonfood-Sortimente nur in sehr geringem Maße angeboten werden.

In der Praxis versorgt sich der Verbraucher nicht nur bei einer, sondern bei durchschnittlich 4,25 Betriebsformen. Idealtypischer Weise wird der Grundbedarf beim Lebensmitteldiscounter eingekauft, die Produkte, die dort nicht erhältlich sind oder die man dort nicht kaufen möchte, werden bei ergänzenden Wettbewerbern nachgefragt.

Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp



Quelle: BBE-Darstellung

Ein Grund für die Entwicklung von zunehmend größeren Flächen bei Supermärkten ist die Notwendigkeit, sich stärker von Lebensmitteldiscountern abzusetzen, deren Flächengrößen seit Jahren wachsen. Übersichtlichkeit und angenehme Atmosphäre sind bei der deutlich größeren Artikelzahl der Supermärkte nur auf einer größeren Verkaufsfläche zu realisieren.

Insgesamt sind für einen größeren Flächenbedarf folgende Entwicklungen entscheidend:

- Die Nachfrage nach Convenience-Produkten (z. B. Tiefkühl- und Halbfertigware, Fertigsalate) ist in den letzten Jahren konstant angestiegen. Daher sind größere Kühlregale und Tiefkühlbereiche erforderlich. Auch die gestiegene Nachfrage nach Bio-Produkten erfordert, dass einzelne Artikel sowohl in Bio-Qualität als auch konventionell hergestellt angeboten werden (u. a. Obst & Gemüse, Kaffee, Fleisch-/ Wurstwaren).

Der Preiswettbewerb führt gleichzeitig dazu, dass Supermärkte verstärkt günstige Eigenmarken anbieten, die auf dem Preisniveau von Lebensmitteldiscountern liegen. Damit werden gleichartige Produkte als Eigenmarke angeboten, woraus ein zusätzlicher Flächenbedarf resultiert.

Die Änderungen in der Sortimentszusammensetzung haben sich dabei fast ausschließlich auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente bezogen, während gleichzeitig der Umfang der Non-Food-Randsortimente reduziert wurde.

Vor diesem Hintergrund ist es in den letzten Jahren zu einer zunehmenden Artikelzahl gekommen. Bei den Supermärkten ist darauf hinzuweisen, dass sich die zunehmende Artikelzahl ausschließlich auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Food und Non-Food I) bezieht, während gleichzeitig die Zahl der zentrenrelevanten Sortimente (Non-Food II) reduziert wurde.

- Die Kunden erwarten möglichst geringe Wartezeiten in den Bedienabteilungen. Daher wird bei Supermärkten zunehmend ein Teil der Frischwaren (insbesondere Fleisch- und Wurstwaren sowie Käse) zusätzlich in Kühlmöbeln zur Selbstbedienung angeboten, um den Personalaufwand zu begrenzen.
- Um eine attraktivere Warenpräsentation bei gleichzeitig besserem Überblick und besserer Orientierung zu erreichen, wird bei neuen Lebensmittelmärkten eine niedrigere Höhe der Regale gewählt. Dies führt bei gleichem Sortiment zu einer größeren Verkaufsfläche.
- Um den Kunden eine größere Bewegungsfreiheit zu gewähren und die interne Warenlogistik zu vereinfachen, werden die Laufwege und Gänge in den Märkten breiter als früher gestaltet. Als Faustregel wird hier im Idealfall eine Breite gewählt, die drei Einkaufswagen nebeneinander zulässt. Der Kunde soll sich in Ruhe im Regal umsehen können, ohne sich von anderen Kunden zum Weiterfahren gedrängt zu fühlen. Auch der Kassenbereich soll nicht den Charakter einer reinen „Warteschlange“ haben, sondern ein offener Bereich sein, der zu Zusatzkäufen anregt. Angebote für ältere Kundengruppen (Ruhezonen, Sitzbänke) erfordern weitere Flächen.
- Den Kunden werden verstärkt saisonale und regionale Artikel außerhalb der Regale auf Zusatzflächen in Form von Sonder-, Aktions- und Zweitplatzierungen präsentiert. Außerdem werden Abteilungen, die eine besondere Lebensqualität (z. B. Wein, Feinkost, Obst) vermitteln sollen, entsprechend aufwendig und großzügiger gestaltet.

3 Standortseitige Aspekte

3.1 Makrostandort

Die Stadt Pulheim gehört dem Rhein-Erft-Kreis an und grenzt im Osten an das Oberzentrum Köln, im Süden an das Mittelzentrum Frechen, im Westen an das Mittelzentrum Bergheim sowie im Norden an das Grundzentrum Rommerskirchen und an das Mittelzentrum Dormagen.

Im Landesentwicklungsplan NRW ist der Stadt Pulheim die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Aufgrund der Lage in der westlichen Ballungsrandzone des Oberzentrums Köln und im Standortverbund gleichrangiger zentraler Orte kommt Pulheim in erster Linie die Aufgabe zu, die Versorgung der eigenen Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sowie des gehobenen und auch des spezialisierten Bedarfs sicherzustellen.

Die östliche Anbindung der Stadt Pulheim erfolgt überregional durch die Autobahn A 57. Südöstlich des Stadtgebiets verläuft zudem die Autobahn A 1. Die Straßenverläufe der Landesstraßen L 183 und der L 93 bilden den Übergang bzw. die Anbindung an die Stadt Pulheim sowie an die nördlichen Stadtteile Sinnersdorf und Stommeln. Durch die Bundesstraße B 59 werden die westlich der Stadt Pulheim gelegenen Stadtteile Geyen, Manstedten und Ingendorf angebunden. Durch die Durchgangsstraßen L 183 und die K 9 wird die Stadt Pulheim und ihre Stadtteile in Nordost- und Südwest-Richtung, durch die K 24 und die B 59 in Nordwest- bzw. Südost-Richtung und im Norden durch die L 93 umgeben bzw. erschlossen. Die ÖPNV-Anbindung wird durch verschiedene Regionalbahnen mit den Bahnhöfen in den Stadtteilen Pulheim und Stommeln und durch mehrere Buslinien sichergestellt.

In der Stadt Pulheim leben aktuell 54.951 Einwohner, die sich auf 12 Stadtteile verteilen. Diese Stadtteile sind Brauweiler, Dansweiler, Freimersdorf, Geyen, Ingendorf, Manstedten, Orr, Pulheim, Sinnersdorf, Sinthern, Stommeln und Stommelerbusch.

Abbildung 3: Einwohner der Stadt Pulheim nach Stadtteilen/ Siedlungsräumen

Stadtteil/ Siedlungsraum	Einwohner	
	abs.	in %
Pulheim/ Orr	22.427	41
Brauweiler/ Dansweiler/ Freimersdorf	11.414	21
Geyen/ Manstedten/ Sinthern	5.991	11
Sinnersdorf	5.670	10
Stommeln/ Stommelerbusch/ Ingendorf	9.449	17
Summe	54.951	100

Quelle: Stadt Pulheim, Stand 30.10.2018

Mit einem Bevölkerungspotenzial von 22.427 Einwohnern und einem Bevölkerungsanteil von rd. 41 % stellt der Stadtteil Pulheim den einwohnerstärksten Stadtteil dar. Die übrigen Stadtteile bzw. Siedlungsräume verfügen über deutlich weniger Einwohner.

3.2 Mikrostandort

Der Planstandort liegt westlich der Ehrenfriedstraße im Stadtteil Pulheim-Brauweiler. Im Norden wird das Projektareal durch die bestehende Bebauung Ehrenfriedstraße 38 – 40 a, im Süden durch die rückwärtige Grundstücksgrenze der bestehenden Bebauung an der Bernhardstraße und im Westen durch den Straßenzug Rosenhügel begrenzt.

Derzeit befinden sich auf dem Areal die Baulichkeiten der Abtei-Passage. Bei der Abtei-Passage handelt es sich um eine dreigeschossige Einkaufspassage, die deutliche bauliche und strukturelle Schwächen aufweist. So wird die Einkaufspassage durch eine ausladende Treppenanlage geprägt, die viel Platz in Anspruch nimmt und nur Raum für recht kleindimensionierte Ladeneinheiten lässt. Des Weiteren steht die Passage in Konkurrenz zur der eigentlich für Pkw gedachten Zufahrt, welche von den meisten Passanten genutzt wird. Positiv anzumerken ist, dass die Passage über einen eigenen zugeordneten Parkplatz verfügt, der sich hinter dem Gebäude befindet und einseitig von wenigen kleinteiligen Handelsnutzungen flankiert wird. Allerdings ist die Einfahrt zum Parkplatz vergleichsweise eng und die Zufahrt unübersichtlich.

Abbildung 4: Abtei-Passage (Fotos)



Quelle: eigene Darstellung

Mit den vorhandenen baulichen und strukturellen Schwächen der Einkaufspassage lässt sich auch der komplette Leerstand des Ober- und Untergeschosses erklären. Nur im Erdgeschoss sind neben zwei Leerständen noch einzelne Nutzer (u. a. Optiker, Bekleidungsfachgeschäft, Obst- und Gemüsegeschäft) ansässig.

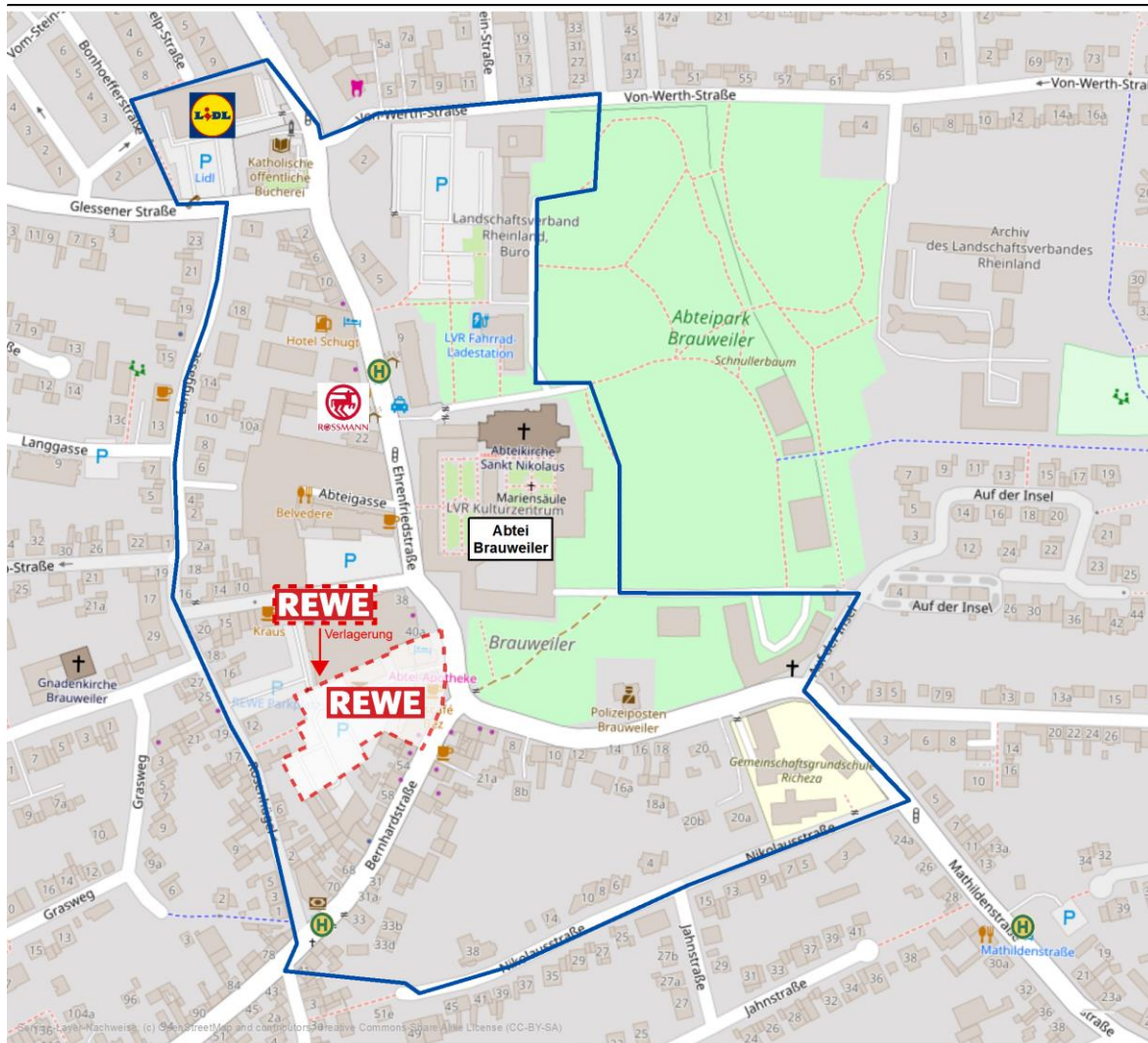
Verkehrlich wird das Projektareal über die Ehrenfriedstraße, die eine wichtige Erschließungsstraße des Stadtteils Brauweiler darstellt, erschlossen.

Gutachterliche Stellungnahme • Neuaufstellung Rewe • Pulheim-Brauweiler

In den Öffentlichen Personennahverkehr eingebunden ist das Areal über den Bushaltepunkt „Pulheim, Brauweiler Kirche“, der sich in räumlicher Nähe des Planvorhabens an der Ehrenfriedstraße befindet.

Im Hinblick auf die funktionale Lagesituation des Planstandortes lässt sich festhalten, dass dieser innerhalb des mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept abgegrenzten Nebenzentrums Brauweiler liegt.

Abbildung 5: Mikrostandort



Mikrostandort

 Projektstandort

 Nebenzentrum Brauweiler



0 15 30 60
Meter

Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2006-2012, Esri BaseMaps

Quelle: eigene Darstellung

4 Bewertung der Wettbewerbssituation

Im Hinblick auf die Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebietes des Planvorhabens sowie auf die zu untersuchenden städtebaulichen Auswirkungen durch das Planvorhaben ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im Umfeld des Planvorhabens notwendig.

Die Wettbewerbssituation wird im Wesentlichen durch größere Lebensmittel- und Drogeriemärkte im Untersuchungsgebiet geprägt, während nur eingeschränkte Sortimentsüberschneidungen mit dem überwiegend kleinteiligen Fachhandel gegeben sind. Vor diesem Hintergrund wurden die untersuchungsrelevanten strukturprägenden Lebensmittel- und Drogeriemärkte differenziert nach Standorten und Verkaufsflächen erhoben.

Das Untersuchungsgebiet bezieht sich auf die Pulheimer Siedlungsräume Brauweiler/ Dansweiler und Geyen/ Sinthern. Darüber hinaus werden die projektrelevanten Wettbewerbsstrukturen in den angrenzenden Siedlungsbereichen der Nachbarstädte Bergheim (Glessen), Frechen (Königsdorf) und Köln (Weiden, Lövenich, Widdersdorf) berücksichtigt.

Im Folgenden wird die Wettbewerbsbetrachtung auf die strukturprägenden Hauptwettbewerber bezogen. Da unter städtebaulichen Gesichtspunkten v. a. das Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen – insbesondere in den Innenstädten und Ortskernen – von Bedeutung ist, wird der relevante Wettbewerb separat für diese Lagen ausgewiesen.

4.1 Projektrelevante Angebotssituation in der Stadt Pulheim

Wie oben beschrieben, bezieht sich das Untersuchungsgebiet innerhalb der Stadt Pulheim auf die Siedlungsräume Brauweiler/ Dansweiler und Geyen/ Sinthern.

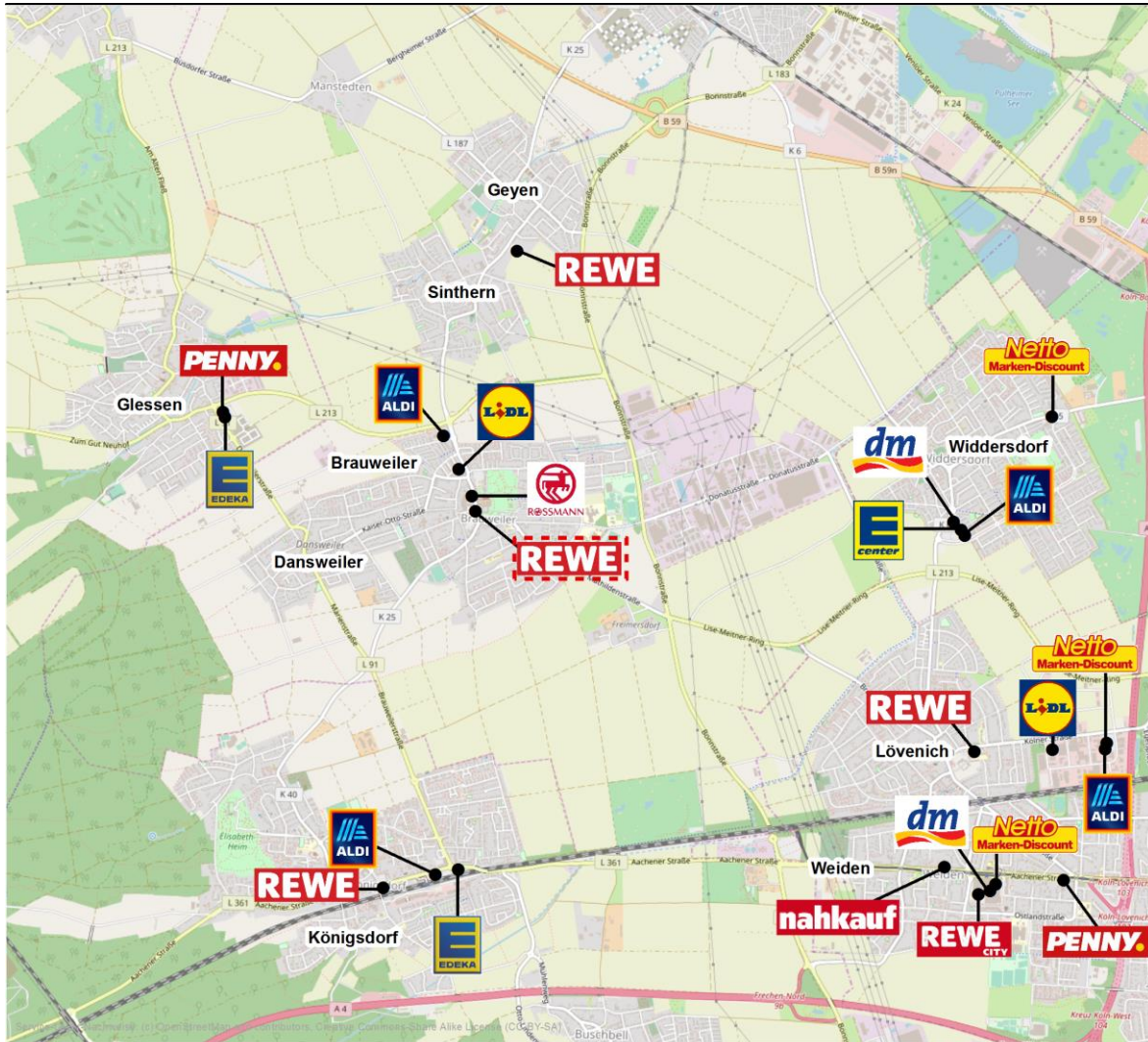
Mit dem Nebenzentrum Brauweiler befindet sich innerhalb des Untersuchungsgebietes ein zentraler Versorgungsbereich.

Im Nebenzentrum Brauweiler, in dem sich auch das Planvorhaben befindet, sind als strukturprägende Nahversorgungsanbieter derzeit ein Rewe-Supermarkt, ein Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt und ein Rossmann-Drogeriemarkt ansässig.

Der **Rewe-Supermarkt**, der derzeit eine Verkaufsfläche von rd. 1.000 m² und einen Bäcker als Konzessionär aufweist und im Rahmen des Planvorhabens kleinräumig verlagert und erweitert werden soll, ist in zentraler Lage der Ortsmitte ansässig und sichert hier die Frequenz innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Die Magnetfunktion des Supermarktes wird allerdings deutlich dadurch eingeschränkt, dass der Eingang zur Ehrenfriedstraße geschlossen wurde, weshalb dieser Anbieter nur unzureichend an die Hauptfunktionszone der Brauweiler Ortsmitte angebunden ist. Darüber hinaus verfügt der Supermarkt u. a. aufgrund einer unzureichenden Verkehrsführung und eines eingeschränkten Pkw-Stellplatzangebots über suboptimale Standortbedingungen.

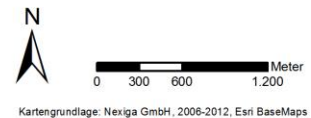
Während der **Rossmann-Drogeriemarkt** (rd. 400 m² VKF) ebenso wie der Rewe-Supermarkt in zentraler Lage des Nebenzentrums ansässig ist, ist der **Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt** (rd. 1.150 m² VKF) in einer nördlichen Randlage des Zentrums verortet.

Abbildung 6: Wettbewerbssituation



Wettbewerbssituation

 Projektstandort



Quelle: eigene Darstellung und Erhebungen

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist im Stadtteil Brauweiler mit einem modernen **Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt** (rd. 1.100 m² VKF) im nördlichen Ortseingangsbereich ein weiterer Lebensmittelmarkt in Solitirlage ansässig.

Im nördlich an Brauweiler angrenzenden Siedlungsbereich Geyen/ Sinthern ist in zentraler Lage zwischen den beiden Stadtteilen Geyen und Sinthern ein moderner **Rewe-Supermarkt** mit Getränkemarkt (zusammen rd. 1.750 m² VKF) an der Sinthener Straße in rd. 2,2 km Entfernung zum Planvorhaben ansässig.

4.2 Projektrelevante Angebotssituation im weiteren Untersuchungsgebiet

Das weitere Untersuchungsgebiet bezieht sich auf die angrenzenden Siedlungsbereiche der Nachbarstädte Bergheim (Glessen), Frechen (Königsdorf) und Köln (Weiden, Lövenich, Widdersdorf).

In Bergheim-Glessen ist in rd. 3 km westlicher Entfernung in Siedlungsrandlage ein Standortverbund eines modernen **Edeka-Supermarkt** (rd. 1.600 m² VKF) mit einem modernen **Penny-Lebensmitteldiscountmarkt** (rd. 800 m² VKF), ergänzt um eine Apotheke untersuchungsrelevant.

In rd. 3 km südlicher Entfernung ist in Frechen-Königsdorf ein moderner Verbundstandort eines Supermarktes (**Edeka**) mit einem Lebensmitteldiscountmarkt (**Aldi Süd**) in der vorliegenden Untersuchung zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist im Stadtteil Frechen-Königsdorf noch ein Rewe-Supermarkt (rd. 950 m² VKF) ansässig, der jedoch im Wesentlichen Versorgungsfunktionen auf Stadtteilebene wahrnehmen dürfte und entsprechend nur nachrangig wettbewerbsrelevant für das Planvorhaben ist.

Im Südosten des Planvorhabens befindet sich der Kölner Stadtteil Weiden. Hier sind mehrere Lebensmittelmärkte ansässig, wobei allerdings kein Supermarkt vorhanden ist, der im Hinblick auf seine Dimensionierung mit dem Planvorhaben vergleichbar ist. Entsprechend sind im Stadtteil Köln-Weiden nur geringe Wettbewerbswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten.

Im Stadtteil Köln-Lövenich steht in rd. 4,5 km südöstlicher Entfernung ein moderner **Rewe-Supermarkt** mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche in Siedlungsrandlage im Mittelpunkt der Wettbewerbsbetrachtung. Nachrangig wettbewerbsrelevant sind dagegen die ebenfalls hier ansässigen drei Lebensmitteldiscounter **Lidl**, **Aldi Süd** und **Netto**.

Im Stadtteil Köln-Widdersdorf ist zu erwarten, dass sich die Wettbewerbswirkungen, die durch das Planvorhaben ausgelöst werden, im Wesentlichen auf den Verbundstandort eines Vollsortimenters (**E-Center**, rd. 2.500 m² VKF), eines Lebensmitteldiscountmarktes (**Aldi Süd**, rd. 1.100 m² VKF) und eines Drogeriemarktes (**dm**, rd. 650 m² VKF) in rd. 5 km östlicher Entfernung richten werden.

5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen

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

Das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation bestimmt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand³
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im engeren und weiteren Standortumfeld
- die Attraktivität des Projektvorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. die verkehrliche Erreichbarkeit, die Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie ggf. Agglomerationseffekte umfasst
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topografischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

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

Unter Berücksichtigung der o. g. Abgrenzungskriterien lässt sich aus Gutachtersicht folgendes Einzugsgebiet mit zwei Zonen abgrenzen:

- Als **Zone I** mit der höchsten Einkaufsintensität wird der Stadtteil Brauweiler mit 8.240 Einwohnern definiert.
- Die **Zone II** als erweitertes Einzugsgebiet umfasst die Pulheimer Stadtteile Dansweiler und Freimersdorf. In Zone II leben 3.174 Einwohner.

³ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

Demnach umfasst das Einzugsgebiet des Planvorhabens ein **Bevölkerungspotenzial von 11.414 Einwohnern**.

Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind in nachgeordnetem Maße zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Diese werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sog. „**diffuse Umsatzzuflüsse**“ berücksichtigt. Die diffusen Umsatzzuflüssen werden v. a. durch Einwohner aus dem weiteren Stadtgebiet von Pulheim sowie den benachbarten Städten und Gemeinden, die in erster Linie über eigene umfassende Versorgungsstrukturen verfügen oder deutlich anderen Angebotsstandorten zugewandt sind, aber dennoch Zufallskäufe dort tätigen, sowie durch Berufspendler aus dem erweiterten Umland und Touristen erwirtschaftet.

Da sich die Kaufkraftabschöpfung außerhalb des Einzugsgebiets auf einen vergleichsweise großen Raum bezieht, und die Kaufkraftabschöpfung hier so gering ist, dass diese nicht mehr exakt für diese Herkunftsgebiete prognostiziert werden kann, sind die Wohnorte dieser Kundengruppen nicht mehr zum Einzugsgebiet des Planvorhabens zu zählen.

Mit einer Ausdehnung des Einzugsgebietes wird infolge der Neuaufstellung des Rewe-Marktes von Seiten der Gutachter nicht gerechnet. Somit wird auch der neu aufgestellte Supermarkt vornehmlich (Nah-) Versorgungsfunktion für die südlichen Siedlungsbereiche der Stadt Pulheim übernehmen.

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von ca. 2.737 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), gewichtet mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBE!MB-Research).

Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Gemeindegröße das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen in Deutschland an, das für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die sortimentspezifische Kaufkraftkennziffer der Stadt Pulheim liegt bei 117,0 und somit über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter steht den Einwohnern im Marktgebiet für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ein **Kaufkraftvolumen in Höhe von rd. 36,6 Mio. €** im Jahr zur Verfügung.

Von dem im gesamten Einzugsgebiet vorliegendem Nachfragevolumen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten entfallen rd. 26,4 Mio. € auf die Zone I und rd. 10,2 Mio. € auf die Zone II des abgegrenzten Einzugsgebietes.

6 Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens

Aufbauend auf der Wettbewerbs- und Nachfragesituation ist eine Umsatzprognose für das Planvorhaben vorzunehmen. Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der zu erwartenden Anteile vom Kaufkraftpotenzial (= Abschöpfungsquote), die das Vorhaben im Einzugsgebiet binden kann. Wesentliche Rahmenbedingungen sind dabei die Marktbedeutung der projektierten Betriebsform (Supermarkt), die Größe des Vorhabens (rd. 1.800 m² Verkaufsfläche) und damit die Ausstrahlungskraft sowie die Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes.

In der folgenden Tabelle sind die Umsätze und Kaufkraftbindungsquoten für die nahversorgungsrelevanten Sortimente des bestehenden und des neu aufgestellten und erweiterten Rewe-Supermarktes im Einzugsgebiet zusammengefasst dargestellt.

Die bestehende Rewe-Filiale mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² erzielt vor dem Hintergrund des ansprechbaren Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet, der lokalen Wettbewerbssituation sowie einer innerhalb des Rewe-Filialnetzes aktuell unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung⁴ einen Umsatz von ca. 4,5 Mio. €. Auf das nahversorgungsrelevante Kernsortiment entfallen hiervon rd. 4,0 Mio. € und auf die Randsortimente rd. 0,5 Mio. €.

Abbildung 7: Marktanteile des Rewe-Supermarktes vor und nach Erweiterung

Umsatzherkunft	Kaufkraftpotenzial*	Bestand (rd. 1.000 m ² VKF)		Planung (rd. 1.800 m ² VKF)		Differenz (+ 800 m ² VKF)
	in Mio. €	MA** in %	Umsatz in Mio. €	MA* in %	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €
■ Zone I (Brauweiler)	26,4	11	2,9	19	5,0	+ 2,1
■ Zone II (Dansweiler, Freimersdorf)	10,2	7	0,7	11	1,1	+ 0,4
Einzugsgebiet (gesamt)	36,6	10	3,6	17	6,1	+ 2,5
Diffuse Zuflüsse	./.	./.	0,4	./.	0,6	+ 0,2
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt	./.	./.	4,0	./.	6,7	+ 2,7
Nonfood-Sortimente	./.	./.	0,5	./.	0,7	+ 0,2
Summe	./.	./.	4,5	./.	7,4	+ 2,9

* in den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren
 ** MA = Marktanteil
 Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

⁴ Die durchschnittliche Filialgröße innerhalb des Rewe-Filialnetzes in Deutschland beläuft sich auf rd. 1.490 m² Verkaufsfläche, vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2018/ 2019

Durch die projektierte Verkaufsflächenerweiterung um ca. 800 m² auf ca. 1.800 m² wird im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes von einem deutlichen Umsatzzuwachs ausgegangen, der bei einem unveränderten Sortiment ausschließlich aus der mit der Erweiterung einhergehenden Attraktivitätssteigerung resultiert.

Nach BBE-Prognose wird mit Kunden aus dem Einzugsgebiet, d. h. in den Pulheimer Stadtteilen Brauweiler, Dansweiler und Freimersdorf, nach der geplanten Neuaufstellung voraussichtlich ein Umsatz von ca. 6,1 Mio. € im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente erzielt. Somit erreicht der neu aufgestellte Rewe-Markt hier eine Kaufkraftbindung von bis zu 17 %. Hierbei wird der Supermarkt auch künftig den Großteil seines Umsatzes (rd. 90 %) mit Kunden aus dem Siedlungsraum Brauweiler/ Dansweiler/ Freimersdorf erwirtschaften. Der Rewe-Markt dient somit auch nach der Erweiterung insbesondere der Versorgung der Bevölkerung in den umliegenden Siedlungsbereichen.

Darüber hinaus ist ein Umsatzanteil von max. 10 % bzw. rd. 0,7 Mio. € durch sogenannte „diffuse Zuflüsse“ von außerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten.

Im Sinne eines „**Worst-Case-Ansatzes**“ wird davon ausgegangen, dass mit der Neuaufstellung des Rewe-Marktes ein deutlicher Umsatzzuwachs generiert wird. Demgemäß wird im Folgenden ein **Umsatz von max. 7,4 Mio. €** für das Planvorhaben nach erfolgter Neuaufstellung und Verkaufsflächenerweiterung berücksichtigt. Dies entspricht einem jährlichen Mehrumsatz von max. **2,9 Mio. €**, wobei der weit überwiegende Teil auf das nahversorgungsrelevante Kernsortiment entfällt (rd. 2,7 Mio. €).

Mit einem Gesamtumsatz von rd. 7,4 Mio. € wird unterstellt, dass die Filiale nach der projektierten Erweiterung innerhalb des Rewe-Filialnetzes einen weit überdurchschnittlichen Umsatz erzielen kann. So beträgt der durchschnittliche Umsatz einer Rewe-Filiale in Deutschland laut sekundärstatistischen Daten rd. 6,0 Mio. €.⁵

⁵ vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2018/ 2019

7 Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens

Bei der geplanten Neuaufstellung des Rewe-Supermarktes in Pulheim-Brauweiler, bei dem die bestehende Rewe-Filiale mit derzeit rd. 1.000 m² Verkaufsfläche kleinräumig verlagert und auf rd. 1.800 m² Verkaufsfläche erweitert werden soll, stellt sich die Frage, inwieweit durch die Maßnahme mit negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung in der Stadt Pulheim oder in den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Die Gutachter vertreten hierbei die Ansicht, dass durch die geplante Neuaufstellung des Rewe-Supermarktes keine beeinträchtigenden städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Hierfür sprechen verschiedene Faktoren:

- Eine städtebauliche Besonderheit ergibt sich dadurch, dass sowohl die bestehende Rewe-Filiale als auch der Planstandort funktional in einen zentralen Versorgungsbereich (Nebenzentrum Brauweiler) eingebunden sind. Vor diesem Hintergrund wird auch die neu aufgestellte Rewe-Filiale innerhalb des Zentrums wichtige Magnet- und Nahversorgungsfunktionen übernehmen.
- Wie in Kapitel 2 aufgezeigt, ergibt sich bei Supermärkten ein zunehmender Flächenbedarf, um sich stärker von Lebensmitteldiscountern abzusetzen, deren Flächengrößen seit Jahren wachsen. Übersichtlichkeit und angenehme Atmosphäre sind bei der deutlich größeren Artikelzahl der Supermärkte nur auf einer größeren Verkaufsfläche zu realisieren. Entsprechend ist die geplante Erweiterung als bestandssichernde Maßnahme des wichtigsten Magnetbetriebes innerhalb der Ortsmitte von Brauweiler zu bewerten. Somit ist das Planvorhaben als wichtiger Beitrag zur Stabilisierung und Förderung der Ortsmitte von Brauweiler zu bewerten.
- Der Rewe-Markt wird auch nach seiner Neuaufstellung im Wesentlichen (Nah-) Versorgungsfunktionen innerhalb des Siedlungsraumes Brauweiler/ Dansweiler/ Freimersdorf übernehmen. Im sonstigen Stadtgebiet von Pulheim sowie in Städten und Gemeinden außerhalb dieses Einzugsbereiches ist demnach nur eine sehr geringe Kaufkraftabschöpfungsquote zu erwarten.
- Im Zuge der Neuaufstellung der Rewe-Filiale ist mit einem Mehrumsatz in Höhe von rd. 2,9 Mio. € zu rechnen. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen hiervon rd. 2,7 Mio. € und auf Nonfood-Sortimente rd. 0,2 Mio. €.
- Die größten Wettbewerbswirkungen werden sich gegenüber den nächstgelegenen Wettbewerbern, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen, einstellen. Als Hauptwettbewerber, die im Falle der Neuaufstellung des Rewe-Supermarktes am stärksten von Umsatzverlusten betroffen wären, sind die größeren Lebensmittelmärkte im Untersuchungsgebiet zu bewerten.

Die durch das Vorhaben hervorgerufenen Umsatzzumlenkungen bewegen sich durchweg auf einem Niveau, bei dem Gefährdungen einzelner Wettbewerbsbetriebe ausgeschlossen werden können.

- Wie oben dargestellt, ist für die städtebauliche Bewertung des Ansiedlungsvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zunächst entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte **zentrale Versorgungsbereiche** in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden.

Aufgrund der Lage des Planvorhabens innerhalb des **Nebenzentrums Brauweiler** und der hier gegebenen Wettbewerbssituation sind in diesem zentralen Versorgungsbereich quantifizierbare Wettbewerbswirkungen zu prognostizieren. Allerdings ist in diesem Zusammenhang zu betonen, dass trotz einer zu erwartenden Umsatzumverteilung gegenüber den im Nebenzentrum ansässigen Nahversorgungsbetrieben (v. a. Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt) die Umsatzleistung des Zentrums insgesamt deutlich angehoben werden kann, da sich das Planvorhaben ebenfalls im Nebenzentrum Brauweiler befindet.

Bei der Bewertung der Wettbewerbswirkungen ist zu berücksichtigen, dass sich die Umsatzumverteilung mit einer Quote von max. 5 % des derzeitigen Umsatzes insbesondere auf den Lidl-Markt richtet und eine Größenordnung annimmt, für den eine Existenzgefährdung grundsätzlich auszuschließen ist.

Neben dem Rewe-Supermarkt und dem Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt werden im Nebenzentrum Brauweiler Nahrungs- und Genussmittel lediglich durch einzelne Lebensmittelgeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks vorgehalten. Bezüglich dieser kleinteiligen Betriebe ist festzuhalten, dass hier maximal marginale Umsatzumverteilungen zu erwarten sind. Da es sich bei diesen Betrieben um Spezialanbieter handelt, die im Wesentlichen Nahversorgungsfunktionen für die umliegende Wohnbevölkerung im Nebenzentrum Brauweiler übernehmen, ist nicht zu erwarten, dass diese bei Realisierung des Planvorhabens schließen werden.

Für den Fall, dass in die Altimmoblie des Rewe-Marktes ein Drogeriemarkt eingemietet wird, würde dies umfangreiche Wettbewerbswirkungen gegenüber dem bereits im Nebenzentrum Brauweiler ansässigen Rossmann-Drogeriemarkt auslösen. Selbst für den Fall, dass der Rossmann-Drogeriemarkt durch die Ansiedlung des Drogeriemarktes verdrängt würde, würde die Funktionalität des Nebenzentrums Brauweiler hierdurch nicht beeinträchtigt, da durch den neuen Drogeriemarkt die Versorgung mit Drogeriewaren innerhalb des Zentrums sichergestellt werden kann. Auch wird von Seiten der Gutachter davon ausgegangen, dass für die Betriebsanlage von Rossmann eine adäquate Nachnutzung gefunden werden kann, da die Immobilie des heutigen Rossmann-Drogeriemarktes hinsichtlich der Verkaufsfläche für eine Nachnutzung mit Einzelhandel grundsätzlich geeignet ist.

Für andere zentrale Versorgungsbereiche werden aufgrund geringerer Angebotsüberschneidungen bzw. einer größeren Entfernung zum Planvorhaben deutlich geringere Umsatzumlenkungen ausgelöst, sodass städtebaulich negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Insgesamt ist festzuhalten, dass städtebaulich relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Pulheim und in den umliegenden Kommunen im Zuge des Planvorhabens nicht zu erwarten sind.

- Neben der Frage, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden, ist zudem entscheidend, ob die **wohnungsnahe Versorgung** in Wohngebieten in der Stadt Pulheim oder in Nachbarkommunen gefährdet wird. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Lebensmittelmärkte zu betrachten, die sich an siedlungsintegrierten Standorten befinden und deshalb eine besondere Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung haben.

Gegenüber den Lebensmittelmärkten im Untersuchungsgebiet, die außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ansässig sind, wird das Vorhaben nur vergleichsweise geringe Wettbewerbswirkungen auslösen. Hierbei sind noch die intensivsten Wettbewerbswirkungen mit max. 5 bis 6 % des derzeitigen Umsatzes gegenüber den Supermärkten in Pulheim-Geyen (Rewe), Bergheim-Glessen (Edeka), Frechen-Königsforst (Edeka), Köln-Lövenich (Rewe) und Köln-Widdersdorf (Edeka) zu erwarten. Mit max. 5 bis 6 % des derzeitigen Umsatzes bewegen sich die Umverteilungseffekte in Größenordnungen, die keine Betriebsaufgaben dieser modernen Vollsortimenter zur Folge haben werden.

Insgesamt hat die geplante Neuaufstellung des Rewe-Supermarktes in Pulheim-Brauweiler somit auf Lebensmittelmärkte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in gewissem Maße zwar absatzwirtschaftliche Auswirkungen, es ist aber keinesfalls von einer Beeinträchtigung der wohnungsnahen Versorgung in der Stadt Pulheim oder in den Nachbarkommunen auszugehen.

- Die sonstigen Sortimente/ Nonfood-Sortimente des Lebensmittelmarktes stellen eine Abrundung des nahversorgungsbezogenen Angebotes am Standort dar. Aufgrund des geringen sortimentsbezogenen Umsatzvolumens sind städtebaulich relevante Auswirkungen auszuschließen.

Für diese Sortimente, bei denen eine Umsatzsteigerung von max. 0,2 Mio. € zu erwarten ist, ist davon auszugehen, dass die entsprechende Kaufkraft derzeitig bereits überwiegend von größeren Lebensmittelmärkten gebunden wird. Somit kann unterstellt werden, dass die hierdurch hervorgerufenen Umsatzverlagerungen in erster Linie die im Untersuchungsgebiet ansässigen Lebensmittelmärkte betreffen werden. Eine Existenzgefährdung dieser Betriebe ist infolge der Erweiterung aber auszuschließen. Sonstige Einzelhandelsbetriebe wären dagegen nur in einem sehr geringen Maß durch Umsatzumverteilungseffekte tangiert, so dass deren wirtschaftliche Tragfähigkeit nicht gefährdet wird.

- Zusammenfassend ist festzuhalten, dass einzelbetriebliche Wettbewerbswirkungen insgesamt als gering zu bewerten sind und sich im Rahmen üblicher Wettbewerbswirkungen bewegen. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit der im Untersuchungsgebiet ansässigen Wettbewerber wird aufgrund der Marktauftritte dieser Wettbewerber durch die Rewe-Neuaufstellung nicht infrage gestellt.

Abschließend lässt sich festhalten, dass im Falle einer Neuaufstellung des Rewe-Supermarktes im Stadtteil Pulheim-Brauweiler die prognostizierten Umsatzverlagerungen keine Größenordnungen erreichen, die mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung in Pulheim und in den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO erwarten lassen.

Zudem ist zu betonen, dass die geplante Neuaufstellung des Rewe-Marktes zum Erhalt und zur Stärkung der Nebenzentrums Brauweiler beiträgt.

8 Einordnung des Planvorhabens in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Pulheim

Der Planstandort befindet sich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Pulheim aus dem Jahr 2016 in zentraler Lage eines zentralen Versorgungsbereiches (Nebenzentrum Brauweiler).

Das Nebenzentrum Brauweiler umfasst die Ehrenfriedstraße zwischen der Mathildenstraße im Süden und dem Konrad-Adenauer-Platz im Norden mit der Abtei Brauweiler, die Mathildenstraße zwischen Ehrenfriedstraße und Nikolausstraße sowie die Bernhardstraße zwischen dem Straßenzug Rosenhügel und der Ehrenfriedstraße.

Die Versorgungsfunktion der Brauweiler Ortsmitte bezieht sich im Wesentlichen auf den Siedlungsraum Brauweiler/ Dansweiler/ Freimersdorf mit insgesamt 11.414 Einwohnern. Vor diesem Hintergrund ist zu berücksichtigen, dass in Brauweiler noch unbebaute Allgemeine Siedlungsbereiche bestehen, sodass Potenziale für die Ausweisung von Wohnbaugebieten vorliegen.

Zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches sollte gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus städtebaulicher Sicht das Ziel verfolgt werden, die Ortsmitte von Brauweiler als eigenständiges und vitales Zentrum auf Stadtteilebene zu stabilisieren und zu fördern, da das Nebenzentrum Brauweiler derzeit wichtige (Nah-) Versorgungsfunktionen für die umliegende Wohnbevölkerung übernimmt. Vor diesem Hintergrund sollten die Bemühungen auf eine Bestandssicherung und Stärkung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen gerichtet werden. Hierbei sollte auch die Möglichkeit bestehen, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten mit Einzugsbereichen im Stadtteilbezug anzusiedeln.

Handlungsbedarf ergibt sich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Pulheim im Nebenzentrum Brauweiler insbesondere an folgenden Standorten:

- Rewe-Supermarkt
- Guidelplatz
- Abtei-Passage.

Bezüglich des Planvorhabens sind die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept getroffenen Aussagen zu den Standorten Rewe-Supermarkt und Abtei-Passage von Interesse.

Im Rahmen der Stabilisierung und Weiterentwicklung des Nebenzentrums Brauweiler besteht gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein wichtiges Handlungserfordernis darin, die Magnetfunktionen des kundenfrequenzstarken Einzelhandels im Zentrum zu sichern. Im Falle des **Rewe-Supermarkts** ist es als problematisch zu werten, dass dieser objektseitig nicht optimal aufgestellt ist. Entwicklungsbedarf besteht dabei aus Betreiber- und Kundensicht insbesondere im Hinblick auf die unzureichende Verkehrsführung und Stellplatzsituation. Es ist zudem kritisch anzumerken, dass die Magnetfunktion des Supermarktes dadurch deutlich eingeschränkt wird, dass der Eingang des Marktes zur Ehrenfriedstraße geschlossen wurde, sodass dieser Anbieter nur unzureichend an die Hauptfunktionszone der Brauweiler Ortsmitte angebunden ist.

Abbildung 8: Bestehender Rewe-Supermarkt (Fotos)


Quelle: eigene Darstellung

Die **Abtei-Passage** ist aufgrund ihrer zentralen Lage im Nebenzentrum Brauweiler gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept unter einzelhandelsbezogenen und städtebaulichen Gesichtspunkten von besonderem Interesse für die Ortsmitte von Brauweiler. Wie bereits in Kapitel 3.2 erläutert, weist die dreigeschossige Einkaufspassage deutliche bauliche und strukturelle Schwächen auf.

Aufgrund der baulichen Schwächen der Abtei-Passage sollte vor dem Hintergrund nur geringer Entwicklungspotenziale auch eine weitgehende Überplanung der Liegenschaft grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, um die Ansiedlung neuer, auch großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der Weiterentwicklung des Nebenzentrums Brauweiler realisieren zu können.

Wie eingangs erwähnt, umfasst das Planvorhaben den Abriss der bestehenden Abtei-Passage und die Errichtung eines Neubaus. Innerhalb des Neubaus soll im Erdgeschoss ein Supermarkt (ca. 1.800 m² Verkaufsfläche) mit ergänzenden Shops angesiedelt werden. Als Betreiber des Lebensmittelmarktes ist die Fa. Rewe vorgesehen, die bereits heute unweit des Plangrundstück mit einer Filiale mit rd. 1.000 m² Verkaufsfläche vertreten ist und diese kleinräumig verlagern und neu aufstellen möchte.

Über dem Supermarkt sind Wohnungen vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich des Geländes ist weiterer Wohnungsbau geplant. Weite Teile des Plangebietes sollen mit einer zweigeschossigen Tiefgarage mit öffentlichen Parkplätzen, Stellplätzen für die gewerblichen Nutzungen und Stellplätzen für die Wohnnutzungen unterbaut werden.

In den Räumlichkeiten des heutigen Rewe-Supermarktes steht u. a. die Ansiedlung eines Drogeriemarktes zur Diskussion.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass das Planvorhaben als wichtiger Beitrag zur Sicherung und Stärkung des Nebenzentrums Brauweiler anzusehen ist, sodass das Planvorhaben mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Pulheim aus dem Jahr 2016 kompatibel ist.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Der bereits im Nebenzentrum Brauweiler ansässige Rewe-Supermarkt ist als wichtigster Magnetbetrieb innerhalb der Ortsmitte von Brauweiler zu bewerten. So sollten die im Umfeld des Supermarktes ansässigen kleinstrukturierten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in nennenswertem Maße von der Frequenzwirkung dieses Betriebes profitieren.
- Allerdings wird die Magnetfunktion des Supermarktes derzeit dadurch deutlich eingeschränkt, dass der Eingang des Marktes zur Ehrenfriedstraße geschlossen wurde, sodass dieser Anbieter nur unzureichend an die Hauptfunktionszone der Brauweiler Ortsmitte angebunden ist. Auch sind aus Betreiber- und Kundensicht die Verkehrsführung und die Stellplatzsituation unzureichend.
- Aber auch wenn der Rewe-Supermarkt hinsichtlich der Verkaufsfläche von rd. 1.000 m² durchaus noch als wettbewerbsfähig zu bewerten ist, ist zu berücksichtigen, dass sich bei Supermärkten ein zunehmender Flächenbedarf ergibt, um sich stärker von Lebensmitteldiscountern abzusetzen, deren Flächengrößen seit Jahren wachsen. So werden im Supermarktsegment seitens der Betreiber für Neubauten Verkaufsflächen mit 1.000 m² in der Regel nicht mehr als marktgerecht angesehen, da Übersichtlichkeit und angenehme Atmosphäre bei der deutlich größeren Artikelzahl der Supermärkte nur auf einer größeren Verkaufsfläche zu realisieren sind.
- Auch ein Rewe-Supermarkt mit rd. 1.800 m² Verkaufsfläche wird im Wesentlichen die Versorgung der Bevölkerung im Siedlungsraum Brauweiler/ Dansweiler/ Freimersdorf übernehmen, sodass die Versorgungsfunktionen des Nebenzentrums Brauweiler im Zuge des Planvorhabens nicht ausgeweitet werden.
- Insgesamt ist die geplante kleinräumige Verlagerung und Erweiterung des Supermarktes als bestandssichernde Maßnahme des wichtigsten Magnetbetriebes innerhalb der Ortsmitte von Brauweiler zu bewerten. Somit ist das Planvorhaben als wichtiger Beitrag zur Stabilisierung und Förderung der Ortsmitte von Brauweiler zu bewerten.
- Dass sich im Zuge des Planvorhabens auch der Abtei-Passage angenommen wird, ist darüber hinaus als positiv zu bewerten. Vor dem Hintergrund nur geringer Entwicklungsflächenpotenziale innerhalb des Nebenzentrums Brauweiler ist die Überplanung der Liegenschaft grundsätzlich zu befürworten, um die Ansiedlung neuer, auch großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der Weiterentwicklung des Nebenzentrums Brauweiler realisieren zu können.
- Ebenfalls zu begrüßen ist die Nachnutzung der Räumlichkeiten des heutigen Rewe-Supermarktes mit Einzelhandel, wobei u. a. die Ansiedlung eines Drogeriemarktes zur Diskussion steht. In diesem Zusammenhang wäre jedoch zukünftig eine Öffnung zur Ehrenfriedstraße wünschenswert.
- Im Hinblick auf die geplante Ansiedlung eines Drogeriemarktes ist festzuhalten, dass insbesondere unter Berücksichtigung der vorhandenen Marktpotenziale nicht davon auszugehen ist, dass zwei Drogeriemärkte im Nebenzentrum Brauweiler tragfähig sind. Somit ist zu erwarten, dass mit der Ansiedlung eines Drogeriemarktes in den Räumlichkeiten des heutigen Rewe-Supermarktes der derzeitige Rossmann-Standort an der Ehrenfriedstraße 20 aufgegeben wird.

Allerdings würde durch den Wegfall des Rossmann-Standortes an der Ehrenfriedstraße 20 die Funktionalität des Nebenzentrums Brauweiler nicht beeinträchtigt, da durch den neuen Drogeriemarkt die Versorgung mit Drogeriewaren innerhalb des Nebenzentrums sichergestellt werden kann.

Auch wird von Seiten der Gutachter davon ausgegangen, dass für die Betriebsanlage von Rossmann eine adäquate Nachnutzung gefunden werden kann, da die Immobilie des heutigen Rossmann-Drogeriemarktes hinsichtlich der Verkaufsfläche für eine Nachnutzung mit Einzelhandel grundsätzlich geeignet ist.

9 Einordnung des Vorhabens in die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplans

Mit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet bzw. berücksichtigt werden müssen.

- **6.5-1 Ziel:** Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nur innerhalb der in den Regionalplänen dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereiche“ errichtet werden.
- **6.5-2 Ziel:** Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen errichtet werden (Ziel).

Welche Sortimente als zentrenrelevant gelten, regeln die Gemeinden über ortstypische Sortimentslisten. Bei der Festlegung der Liste sind so genannte „zentrenrelevante Leitsortimente“ zu beachten.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) dürfen ausnahmsweise auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden. Dazu ist nachzuweisen, dass eine Errichtung in integrierter Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, die Bauleitplanung der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung dient und zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

- **6.5-3 Ziel:** Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigen.

Diese landesplanerischen Zielvorgaben sind gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch in allen Bauleitplanverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben zu beachten. Im Einzelnen kommt ein Abgleich der projektrelevanten landesplanerischen Ziele mit dem Planvorhaben zu folgenden Ergebnissen:

- Zu 6.5-1 Ziel: Der Regionalplan stellt für den Planstandort einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar.
- Zu 6.5-2 Ziel: Der Planstandort ist einem zentralen Versorgungsbereich (Nebenzentrum Brauweiler) zugeordnet, der insbesondere für den Siedlungsraum Brauweiler/ Dansweiler/ Freimersdorf wichtige (Nah-) Versorgungsfunktionen übernimmt.

Die geplanten Sortimente sind überwiegend als nahversorgungsrelevant zu klassifizieren. Das Planvorhaben dient im Wesentlichen der Versorgung der im Siedlungsraum Brauweiler/ Dansweiler/ Freimersdorf lebenden Bevölkerung.

- zu 6.5-3 Ziel: Im Rahmen der vorliegenden Stellungnahme konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger Innenstädte/ Ortskerne der Umlandgemeinden und deren Entwicklungsfähigkeit zu erwarten sind.

Im Falle der Neuaufstellung des Rewe-Supermarktes in Pulheim-Brauweiler werden sich die wettbewerblichen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in der Stadt Pulheim und in den umliegenden Städten und Gemeinden kaum verändern. Die Umverteilungseffekte werden vergleichsweise gering ausfallen. Somit sind negative städtebauliche Auswirkungen auf die relevanten zentralen Versorgungsbereiche und sonstige für die Versorgung der Bevölkerung wichtige Angebotsstandorte im Einzugsgebiet des Planvorhabens auszuschließen.

Das Beeinträchtigerungsverbot wird somit durch das Vorhaben ebenfalls eingehalten.

Das Planvorhaben beachtet somit die Ziele der Landesplanung.

Köln, im November 2018

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Joachim Schulte



i. V. Rainer Schmidt-Illguth