

Verträglichkeitsanalyse

zur geplanten Realisierung von Einzelhandelsbetrieben im
Nahversorgungszentrum Sankt Augustin - Niederpleis

erstellt im Auftrag der
Stadt Sankt Augustin

Projektbearbeitung:
Dipl.-Geogr. Franz J.W. Hrabak
Wirtschaftsgeogr. Anna Heynen, M.A.

Köln, im Oktober 2012

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a/D-50968 Köln
Telefon +49(0)221 789 411-60
Telefax +49(0)221 789 411-69
info@bbe.de
www.bbe.de

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
1 Ausgangslage, Aufgabenstellung und Hinweis zur Methodik	4
1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung	4
1.2 Hinweis zur methodischen Vorgehensweise	5
2 Standortbewertung und Projektbeschreibung	6
2.1 Makrostandort Sankt Augustin	6
2.2 Mikrostandort und Projektskizze	8
3 Übergeordnete planungsrechtliche Rahmenbedingungen	12
3.1 Regionalplan	12
3.2 Flächennutzungsplan	13
3.3 Bebauungsplan	13
3.4 Teilplan für den großflächigen Einzelhandel	14
3.5 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin	15 15
4 Wettbewerbssituation und Einzugsgebiet des Planvorhabens	16
4.1 Relevanter Wettbewerb in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Sankt Augustin	16
4.2 Sonstiger relevanter Wettbewerb in der Stadt Sankt Augustin	18
4.3 Relevante Wettbewerbsstandorte außerhalb der Stadt Sankt Augustin	18
4.4 Abgrenzung des Einzugsgebietes	21
5 Absatzwirtschaftliche Aspekte des Planvorhabens	23
5.1 Projektrelevantes Nachfragevolumen	23
5.2 Erwartete Umsatzleistung des Planvorhabens und Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet	24
5.3 Umsatzumverteilungseffekte	28
6 Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens	35
7 Bewertung der Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans	38
8 Fazit	40

Abbildungsverzeichnis:

	<u>Seite</u>
Abbildung 1: Lage der Stadt Sankt Augustin und zentralörtliche Gliederung	6
Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens	8
Abbildung 3: Verkaufsflächen nach projektrelevanten Nutzern und Warengruppen	9
Abbildung 4: Projektskizze	10
Abbildung 5: Regionalplandarstellung im Umfeld des Projektstandortes	12
Abbildung 6: Flächennutzungsplan im Standortbereich des Planvorhabens	13
Abbildung 7: Hauptwettbewerber (Auswahl)	20
Abbildung 8: Projektrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet	23
Abbildung 9: Umsatzerwartung des Planvorhabens	26
Abbildung 10: Kaufkraftpotenzial, erwartete Kundenstruktur und Kaufkraftbindung des Planvorhabens	27
Abbildung 11: Umsatzumlenkungen (Worst-Case-Ansatz)	34
Abbildung 12: Umsatz-Kaufkraft-Relation des Planvorhabens	39

1 Ausgangslage, Aufgabenstellung und Hinweis zur Methodik

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Am Standort Sankt Augustin – Niederpleis, im Bereich zwischen der Hauptstraße, der Paul-Gerhardt-Straße sowie der Schulstraße, plant eine Investorengruppe Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Leitbranchen anzusiedeln.

Der Projektstandort befindet sich innerhalb des im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Sankt Augustin ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Niederpleis“.

Der Stadtteil Niederpleis stellt den bevölkerungsreichsten Stadtteil der Stadt Sankt Augustin dar. Dort leben rd. 12.060 Einwohner¹, die allerdings seit der Schließung des Supermarktes Edeka „nah & gut“ nur unzureichend versorgt werden.

Um die Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Niederpleis wiederherzustellen und die wohnungsnah Versorgung nachhaltig zu gewährleisten, wurde im Vorfeld des vorliegenden Gutachtens eine Markt- und Standortanalyse erarbeitet, in der unter Berücksichtigung der standortseitigen Rahmenbedingungen und der Wettbewerbssituation im Umfeld konkrete Nutzungsempfehlungen ausgesprochen wurden.

Aufbauend auf diesen Ergebnissen sowie in Rückkopplung mit dem Auftraggeber der Markt- und Standortanalyse - der Stadt Sankt Augustin - wurde von der Investorengruppe das vorliegende Nutzungskonzept erstellt. Demnach ist die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes mit ca. 1.450 m², eines Drogeriemarktes mit ca. 670 m² sowie eines Bekleidungsfachmarktes mit rd. 800 m² Verkaufsfläche, alternativ eines Schuhfachmarktes mit rd. 400 m² Verkaufsfläche, vorgesehen.

Im Zuge des entsprechenden Baugenehmigungsverfahrens soll dieses Planvorhaben einer gutachterlichen Überprüfung unterzogen werden. Das Gutachten soll aufzeigen, ob im Falle einer Realisierung des Planvorhabens nachteilige Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung in Sankt Augustin oder Nachbarkommunen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten wären. Hierbei ist insbesondere auf die im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche abzustellen.

Vor dem Hintergrund der skizzierten Ausgangslage wurde die BBE Handelsberatung GmbH von der Stadt Sankt Augustin mit der Durchführung einer Verträglichkeitsanalyse beauftragt.

¹ Quelle: Stadt Sankt Augustin, Stand: 31.12.2011 (nur Hauptwohnsitze)

1.2 Hinweis zur methodischen Vorgehensweise

Das vorliegende Gutachten basiert auf Vor-Ort-Recherchen in der Stadt Sankt Augustin sowie den umliegenden Städten. In Ergänzung erfolgte eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten. Im Einzelnen wurden folgende Erhebungen durchgeführt bzw. Quellen verwendet:

- Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes in Sankt Augustin,
- Erhebung des relevanten Einzelhandelsbesatzes in den vom Planvorhaben betroffenen Warengruppen in der Stadt Sankt Augustin und im südlichen Stadtgebiet der angrenzenden Stadt Siegburg (im Bereich der nahversorgungsrelevanten Kernsortimente u.a. SB-Warenhäuser, Super-/ Verbrauchermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte, Schuh- und Bekleidungsfachmärkte),
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern,
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin, soziodemografische Kennzahlen),
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

Aufbauend auf den Ergebnissen der bereits durchgeführten Markt- und Standortortanalyse, die im Wesentlichen folgende Aspekte umfasst:

- Bewertung der makro- und mikroräumlichen Standortsituation
- Darstellung und Bewertung der projektrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum unter quantitativen und qualitativen Aspekten
- Ableitung der Entwicklungsoptionen des Grundstücks / funktionale Bewertung des vorliegenden Plankonzepts
- Ableitung eines standortspezifischen Flächen- und Nutzungsprofils und Empfehlungen zur Geschäftsflächenkonzeption

umfasst der **zweite Arbeitsschritt** folgende gutachterliche Bewertungsschritte:

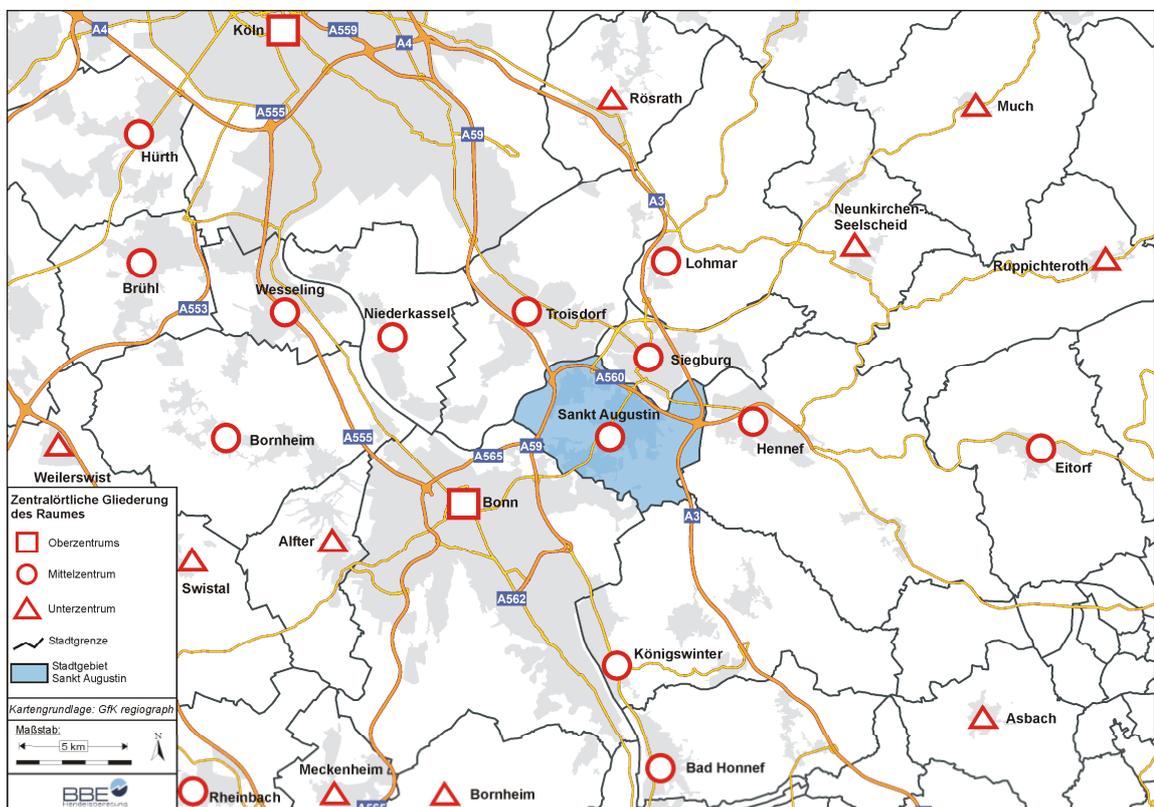
- Ermittlung des Einzugsgebietes der Planvorhaben und Berechnung des Nachfragevolumens
- Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen.

2 Standortbewertung und Projektbeschreibung

2.1 Makrostandort Sankt Augustin

Die Stadt Sankt Augustin liegt im Rhein-Sieg-Kreis im südlichen Nordrhein-Westfalen, der insgesamt etwa 598.700² Einwohner aufweist. Die Stadt Sankt Augustin grenzt im Westen an die Bundesstadt Bonn, die der Rhein-Sieg-Kreis fast vollständig umschließt, im Norden an die Stadt Troisdorf, in östlicher Richtung schließen sich die Städte Siegburg und Hennef an und südlich die Stadt Königswinter.

Abbildung 1: Lage der Stadt Sankt Augustin und zentralörtliche Gliederung



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung 2012.

Sankt Augustin ist durch eine verkehrsgünstige Lage gekennzeichnet: Im nördlichen Stadtgebiet verläuft in Ost-West-Richtung durch die Ortsteile Menden, Mülldorf, Niederpleis und Buisdorf die Autobahn A 560, die hier die jeweils in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Achsen A 3 in Buisdorf und A 59 in Menden miteinander verbindet. Anschlussstellen befinden sich in Menden (Anschlussstelle 2 - Sankt Augustin), in Mülldorf (Anschlussstelle 3 - Siegburg) und in Niederpleis (Anschlussstelle 4 - Niederpleis).

² Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (ITNRW), Stand: 31.12.2010.

Eine direkte Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn ist über den Haltepunkt Menden gegeben. Von Menden aus ist der nächstgelegene ICE-Bahnhof in Köln in ca. 25 Minuten erreichbar. Ab Sankt Augustin Ort ist der ICE-Bahnhof Siegburg in ca. 10 Minuten, der Bonner Hauptbahnhof in rd. 20 Minuten mit der Stadtbahn (Linie 66) zu erreichen.

Das Bus- und Stadtbahnnetz in der Stadt Sankt Augustin ist gut ausgebaut, die meisten Verbindungen verkehren in dichter Taktfolge. Die Stadtbahn-Linie 66 fährt vom ICE-Bahnhof Siegburg nach Bad Honnef über Sankt Augustin, Bonn Beuel, Bonn Zentrum, Nieder- und Oberdollendorf am Siebengebirge entlang bis nach Königswinter. Die Haltestellen im Sankt Augustiner Stadtgebiet befinden sich in Hangelar-West, Mitte und Ost, Sankt Augustin Ort, Kloster und Markt sowie Sankt Augustin Mülldorf.

Neben den Verbindungen des schienengebundenen Verkehrs verfügt die Stadt Sankt Augustin über mehrere Buslinien, die neben der Verbindung der einzelnen Ortsteile untereinander auch die Nachbarzentren Siegburg und Bonn anbinden (Linien 640, 510, 529, 540).

Die Stadt Sankt Augustin verfügt über ein Bevölkerungspotenzial von rd. 55.535³ Einwohnern, das sich auf 8 Ortsteile verteilt (Birlinghoven, Buisdorf, Hangelar, Meindorf, Menden, Mülldorf, Niederpleis und Ort). Die Ortsteile Mülldorf, Niederpleis, Hangelar und Menden erstrecken sich um den zentralen Ortsteil Sankt Augustin Ort. Die einwohnerschwächsten Ortsteile Meindorf mit rd. 2.830 Einwohnern, Buisdorf mit rd. 3.230 Einwohnern und Birlinghoven mit rd. 1.960 Einwohnern schließen sich westlich, östlich bzw. südlich an.

Gemäß der zentralörtlichen Einstufung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen übernimmt die Stadt Sankt Augustin die Funktion eines Mittelzentrums. Aufgrund ihrer Lage in der Ballungsrandzone der Oberzentren Köln und Bonn, kommt der Stadt aus Sicht der Landesplanung somit 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 sicher zu stellen.

Der **Ortsteil Niederpleis**, in dem der Standort des Planvorhabens liegt, verfügt mit rd. **12.060 Einwohnern**⁴ über die höchste Einwohnerzahl innerhalb von Sankt Augustin, gefolgt von den Ortsteilen Hangelar mit 9.010 Einwohnern, Menden mit 10.690 Einwohnern und Mülldorf mit rd. 9.195 Einwohnern.⁵

³ Quelle: Stadt Sankt Augustin; Stand: 31.12. 2011

⁴ Quelle: Stadt Sankt Augustin; Stand: 31.12.2011

⁵ Hinweis: Gegenüber der Markt- und Standortanalyse aus Januar 2012 liegen für die aktuelle Auswirkungsanalyse nun neue Einwohnerzahlen vor. Diese fallen für den Untersuchungsraum geringfügig geringer als die bisher berücksichtigten Zahlen aus. Im Sinne der Worst-Case-Betrachtung wird auf die aktuellen, geringen Einwohnerzahlen abgestellt.

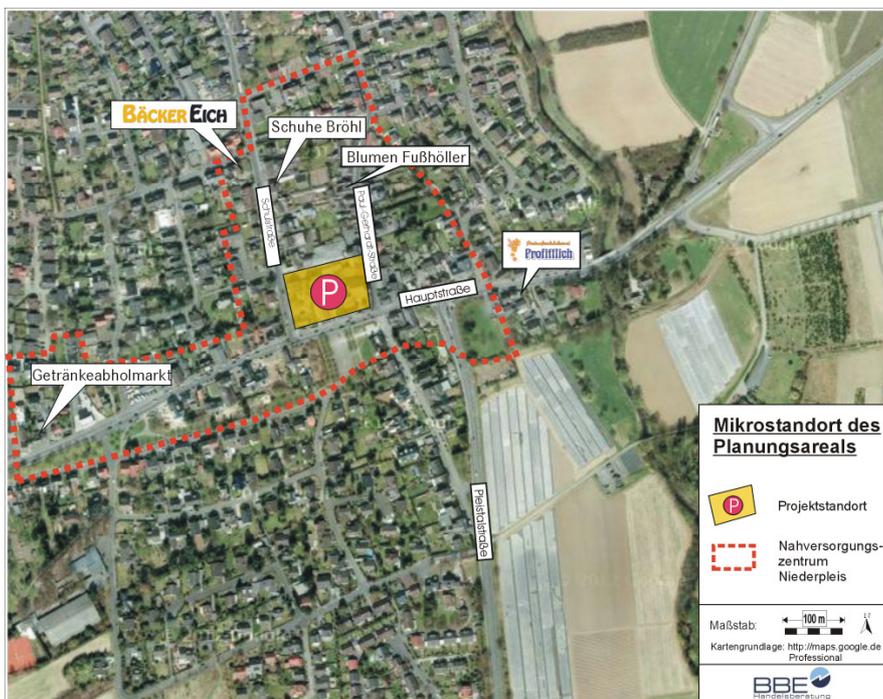
2.2 Mikrostandort und Projektskizze

Der Planstandort des Vorhabens befindet sich im Osten des Stadtgebiets von Sankt Augustin am Straßenverlauf an der L143 „Hauptstraße“, im Nahversorgungszentrum Niederpleis.

Das Standortumfeld ist durch Wohn- und Einzelhandelsnutzungen geprägt. Der Geschäftsbereich erstreckt sich entlang den von der Hauptstraße abgehenden Stichstraßen „Schulstraße“ (westlich) und „Paul-Gerhardt-Straße“ (östlich). Dort sind u. a. ein Blumen- und Pflanzengeschäft, ein Lotto-/Toto-Geschäft, die Bäckerei Echt und ein Schuhfachgeschäft angesiedelt. Der ehemals am Projektstandort ansässige Edeka „nah & gut“-Lebensmittelmarkt wurde aufgegeben.

Die folgende Abbildung stellt den Mikrostandort des Planvorhabens dar.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: BBE Handelsberatung (2011), eigene Darstellung.

Definition des Prüfrahmens

Die Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens soll maximal rd. 2.920 m² umfassen. Als Nutzer sind ein Lebensmittelmarkt mit ca. 1.450 m² mit einer kleinen Bäckerei im Bereich der Vorkassenzonen sowie ein Drogeriemarkt mit ca. 670 m² vorgesehen. Ergänzt wird das Angebot durch Fachmärkte, wobei es sich dabei entweder um bis zu zwei Bekleidungsanbieter mit insgesamt bis zu rd. 800 m² Verkaufsfläche oder einen Bekleidungs- und einen Schuhanbieter (dieser mit maximal 400 m² Verkaufsfläche) handeln wird.

Aufgrund der bisher unklaren Mieterkonzeption werden im Folgenden beide Alternativen in die Untersuchung mit einbezogen. Vor diesem Hintergrund wird die im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung geprüfte Verkaufsfläche die zulässige Verkaufsfläche von 2.920 m², summarisch betrachtet, deutlich überschreiten.

Eine genauere Differenzierung der Verkaufsflächen nach Nutzern und Warengruppen ist aus der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abbildung 3: Verkaufsflächen nach projektrelevanten Nutzern und Warengruppen

Nutzer	Lebensmittel	Drogerie	Schuhe	Bekleidung	Non-Food	SUMME VKF
Supermarkt	1.230	150			70	1.450
Drogeriemarkt	100	440		40	90	670
Bekleidungsfachmarkt				800		max. 800
Schuhfachmarkt			400			max. 400
Gesamt	1.330	590	400	840	160	max. 2.920

Quelle: Ten Brinke Projektentwicklung GmbH & Co.KG, eigene Berechnungen.

Auf dem Projektareal ist die Errichtung von drei neuen Baukörpern angedacht. Es sollen im nördlichen Bereich ein Drogeriemarkt und ein Drogeriemarkt untergebracht werden. Im Kreuzungsbereich der Straßen Hauptstraße und Paul-Gerhardt-Straße, im südlichen Bereich des Grundstücks, würde der dritte Baukörper errichtet. Dieser Baukörper ist entweder für einen Bekleidungs- und/oder Schuhanbieter vorgesehen.

Die Erschließung des Projektareals für den Pkw-Verkehr und den Anlieferverkehr erfolgt über eine Zufahrt an der Ortsseite des Grundstücks.

Die Abbildung auf der folgenden Seite stellt das Planvorhaben im Überblick dar.

Abbildung 4: Projektskizze



Quelle: Ten Brinke Projektentwicklung GmbH & Co.KG.

Im Einzelnen stellt sich die Standortsituation für das Planvorhaben wie folgt dar:

Verkehrliche Erreichbarkeit:

Die Erreichbarkeit des Projektstandortes im gesamtstädtischen Kontext ist über den Straßenzug „Hauptstraße“ gegeben. Sie bildet eine innerstädtische Haupteerschließungsstraße; ferner ist darüber der Anschluss an Hennef, über die Pleistalstraße nach Birlinghoven und Königswinter-Rauschendorf und über die Schulstraße nach Sankt-Augustin-Mülldorf gegeben. Die Zufahrt auf das Projektgrundstück kann über die Schulstraße und die Paul-Gerhardt-Straße erfolgen, wobei zum Untersuchungszeitpunkt diese Zufahrten nur Anliegern gestattet sind

ÖPNV-Anschluss:

In der Schulstraße, unmittelbar auf Höhe des Projektareal befindet sich eine Bushaltestelle. Sie wird von den Linien 512, 517 und 529 angefahren. Die Erreichbarkeit des Projektstandorts mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist vor diesem Hintergrund als gut zu bewerten.

Wahrnehmbarkeit und Fernwirkung

Der Projektstandort ist in seiner Gesamt-Dimensionierung nur eingeschränkt von der Hauptstraße aus wahrnehmbar. Aus Osten kommend kann das Gebäude von Fachmarkt 3 gesehen werden. Von Westen kommend sind das Projektgelände bzw. darauf errichtete Gebäude aufgrund vorgelagerter Baukörper nur eingeschränkt zu erkennen. Gleichwohl ist mit beleuchteten Werbeschildern und Logos der Mieter an der Gebäudefassade von Fachmarkt 3 die Wahrnehmbarkeit der dann vorhandenen Nutzungseinheiten gegeben.

Von der Schulstraße bzw. der Paul-Gerhardt-Straße aus ist das Projektareal gut einsehbar, und damit darauf befindliche Objekte erkennbar. Durch die benachbarten solitären, zum Teil auf ihren Grundstücken rückversetzten Gebäude ergibt sich hier eine Vielzahl von Sichtachsen auf das Gelände.

Lage innerhalb der Zentrenstruktur der Stadt Sankt Augustin

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Sankt Augustin definiert unterschiedliche zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) - ein Hauptzentrum mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion, das Stadtteilzentrum Hangelar sowie die Nahversorgungszentren Ortsmitte Menden und Ortsmitte Niederpleis. Den letztgenannten zentralen Versorgungsbereichen wurde die Funktion eines Nahversorgungszentrums zugewiesen.

Städtebauliche Integration:

Das Projektareal befindet sich innerhalb des Nahversorgungszentrums Niederpleis und ist somit städtebaulich als integriert zu bezeichnen.

3 Übergeordnete planungsrechtliche Rahmenbedingungen

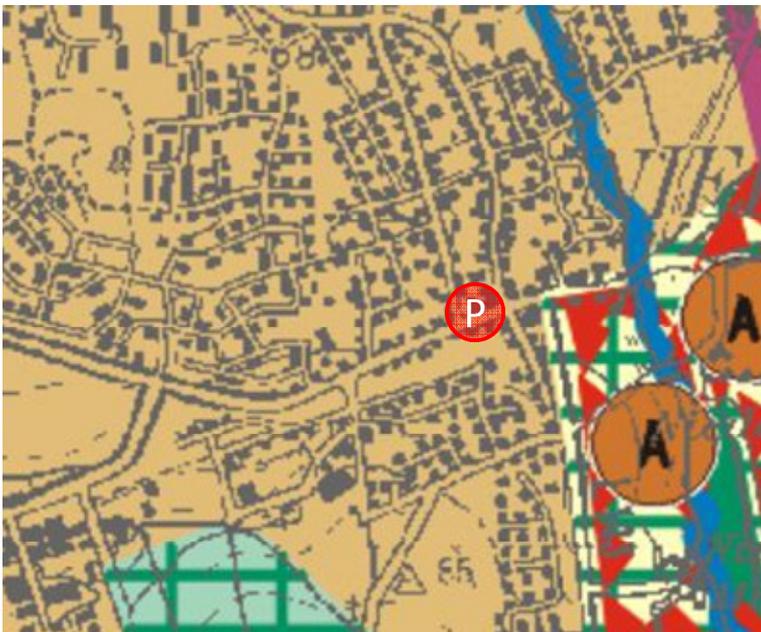
Da es sich bei dem Planvorhaben um Einzelhandelsbetriebe im Sinne § 11 BauNVO handelt, sind diese an dem Standort genehmigungsfähig, wenn das Planvorhaben den Zielen der Landes- und Regionalplanung entspricht.

Ergänzend soll das Planvorhaben auch mit den im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept getroffenen Handlungsempfehlungen hinsichtlich der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Sankt Augustin übereinstimmen.

3.1 Regionalplan

Das Projektareal liegt innerhalb des im rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/ Rhein-Sieg-Kreis dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ (ASB), so dass die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich den in Aufstellung befindlichen landesplanerischen Zielen (s.u.) entspricht und die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich konform mit den Zielen des Regionalplans ist.

Abbildung 5: Regionalplandarstellung im Umfeld des Projektstandortes



Quelle: Regionalplan Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg.

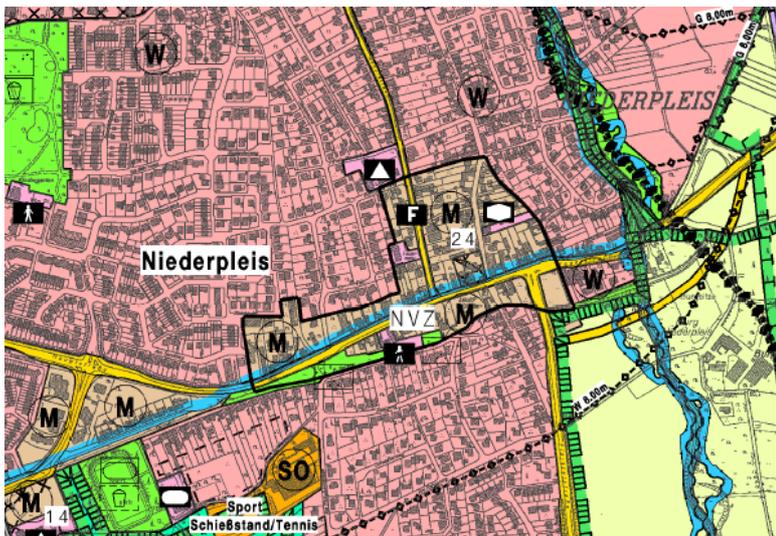
3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin führt unter Punkt 3. Planungsziele hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung aus:

- „Sichern der Stadtteilzentren Niederpleis, Menden und Hangelar für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf und Weiterentwickeln der vorhandenen Ansätze.
- Sichern der Versorgung für den täglichen Bedarf in den Stadtteilen Birlinghoven, Buisdorf, Meindorf, Mülldorf, Ort sowie den verdichteten Wohnbereichen Niederpleis und Menden.“⁶

Der aktuelle **Flächennutzungsplan** der Stadt Sankt Augustin aus dem Jahr 2008 stellt den Projektstandort als gemischte Baufläche („M“) dar, die sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befindet.

Abbildung 6: Flächennutzungsplan im Standortbereich des Planvorhabens



Quelle: Stadt Sankt Augustin, Flächennutzungsplan Neuaufstellung Entwurf Begründung Stand 06.05.2008; (Ausschnitt).

3.3 Bebauungsplan

Die Realisierung des Planvorhabens macht eine Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Der Vorentwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung 625/1 Niederpleis-Mitte Teil B setzt gemäß § 11 (3) BauNVO zwei Sondergebiete fest. Für das erste Sondergebiet SO¹ wird die Zweckbestimmung „Lebensmittelmarktsupermarkt; Fachmärkte“ und die Art der Nutzung Lebensmittelsupermarkt und Drogerie festgesetzt. Die zulässige Verkaufsfläche bei einem Lebensmittelsupermarkt soll dabei auf max. 1.600 m² begrenzt werden. Im Bereich Drogeriewaren stellt die Verkaufsfläche von 700 m² die maximal zulässige Verkaufsflächenobergrenze dar.

⁶ Stadt Sankt Augustin Flächennutzungsplan Neuaufstellung Entwurf Begründung Stand 06.05.2008.

Für das zweite Sondergebiet SO² wird die Zweckbestimmung „Fachmärkte“ mit den zulässigen einzelhandelsrelevanten Sortimenten Bekleidung und Schuhe festgesetzt. Die zulässige Verkaufsfläche wird dabei auf max. 800 m² begrenzt.

3.4 Teilplan für den großflächigen Einzelhandel

Im Verfahren der Bauleitplanung ist auch zu berücksichtigen, dass die Landesregierung Nordrhein-Westfalen am 17.04.2012 per Kabinettsbeschluss den Entwurf eines **sachlichen Teilplans zum großflächigen Einzelhandel als Teil des neuen Landesentwicklungsplans** gebilligt und gleichzeitig entschieden hat, dass zu diesem Planentwurf ab Juni diesen Jahres ein breites Beteiligungsverfahren durchgeführt wird. Der Teilplan soll nach aktuellem Stand spätestens im Frühjahr 2013 als Verordnung beschlossen werden.

Mit diesem landesplanerischen Fachplan werden Ziele und Grundsätze festgelegt, die im Rahmen der Bauleitplanung künftig beachtet (Ziele) bzw. in die Abwägung von Bauleitplänen einbezogen (Grundsätze) werden müssen. Für das Planvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind folgende Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nur innerhalb der in den Regionalplänen dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ errichtet werden.
- 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 nicht möglich ist, vorhandene Defizite auf der Ebene der wohnungsnahen Versorgung bestehen und eine Angebotsergänzung erforderlich machen und zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Die Gemeinden werden veranlasst, vorhandene Standorte großflächiger Betriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen über Bebauungspläne auf den genehmigten Bestand zu begrenzen. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandes notwendig sind und durch die Festlegung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt.
- Damit ergibt sich gegenüber den früheren landesplanerischen Regelungen des § 24 a Landesentwicklungsprogramm folgende wesentliche Änderung:
- Für großflächige Lebensmittelmärkte ergeben sich in unterversorgten Gebieten Möglichkeiten zur Ansiedlung auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, sofern bestehende Zentren nicht geschädigt werden.

Die mit dem Kabinettsbeschluss nunmehr vorliegenden „in Aufstellung befindlichen Ziele“ sind gemäß § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung von Bebauungsplänen und bei Ermessensentscheidungen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ab sofort zu berücksichtigen.

3.5 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin

In Hinblick auf das vorliegende Gutachten sind folgende Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts relevant:

Sankt Augustin ist in Teilen durch Defizite in der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln gekennzeichnet. Dies trifft auch für den Bereich Niederpleis zu. Vor diesem Hintergrund ist das Handlungserfordernis zur Sicherung und Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich Niederpleis formuliert worden.⁷

Mit dem zwischenzeitlichen Wegzug von Edeka „nah und gut“ (ehemals am Projektstandort ansässig) hat sich die bevölkerungsnahe Versorgung damit sogar gegenüber dem Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzepts noch weiter verschlechtert.

Die befriedigende Ausstattungsqualität im Bereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik ist nach Aussage des Konzepts zu verbessern. Die Ansiedlung eines weiteren Anbieters demzufolge zu empfehlen.⁸

Insgesamt soll die Ortsmitte von Niederpleis als Nahversorgungszentrum gefördert werden.⁹ (Leitziel III) Dies schließt gemäß den **Vorgaben der Landes- und Regionalplanung** damit die Aufnahme von großflächigen Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Betrieben ein. Das Einzelhandelsstandort und Zentrenkonzept führt zusammenfassend aus:

- *„In der Ortsmitte von Niederpleis findet sich im Bereich der Hauptstraße, der Schulstraße und der Paul-Gerhardt-Straße ein teilweise verdichteter Streubesatz von Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben. Wichtigster Träger der Nahversorgung ist eine Lebensmittel-SB-Markt, dessen Grundstück sowohl von der Schulstraße als auch von der Paul-Gerhardt-Straße erschlossen wird. Ergänzt wird das Nahversorgungsangebot durch mehrere Ladenhandwerksbetriebe und einen Getränkehandel. Neben der Ortsmitte Menden **wird auch dem Ortskern Niederpleis die Funktion eines zentralen Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums zugewiesen**. Dadurch wird auch der damit verbundene Entwicklungsansatz besonders betont. Der zentrale Versorgungsbereich soll somit auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten und einem eng begrenzten Anteil an Non-Food-Sortimenten (Vollsortimenter) aufnehmen, die sich hinsichtlich ihrer Umsatzleistung in den funktional zugeordneten Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums (Stadtteil Niederpleis ca. 12.800 Einwohner) einfügen.“¹⁰*

⁷ Quelle: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Sankt Augustin, S. 61.

⁸ Ebd. S. 62.

⁹ Ebd. S. 67.

¹⁰ Ebd. S. 102.

4 Wettbewerbssituation und Einzugsgebiet des Planvorhabens

Im Hinblick auf die zu untersuchenden städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens sowie die Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebietes ist der Besatz mit den Anbietern aus untersuchungsrelevanten Segmenten im räumlichen Umfeld des Projektstandortes von maßgeblicher Bedeutung. Denn die räumliche Ausstrahlung und damit die Ausdehnung des Einzugsgebietes des Planvorhabens hängen in hohem Maße von der Attraktivität und der Ausstrahlung der relevanten Mitbewerber ab. Die Wettbewerbswirkungen des Planvorhabens wirken sich somit in erster Linie bei diesen typgleichen Anbietern aus.

Vor diesem Hintergrund wurden alle relevanten Anbieter mit Angebotsüberschneidungen (z. B. SB-Warenhäuser, Supermärkte, Lebensmittel-Discounter, Drogeriemärkte) im Untersuchungsraum differenziert nach Standort, Verkaufsfläche sowie Sortimentsschwerpunkt erhoben. Auch relevante Anbieter von Schuhe sowie Bekleidung wurden erfasst.

Aufgrund des überwiegenden Nahversorgungscharakters des Planvorhabens umfasst das Untersuchungsgebiet im Wesentlichen die Stadt Sankt Augustin.

Darüber hinaus ist auch der südliche Siedlungsbereich der Nachbarstadt Siegburg in die Betrachtung mit einbezogen worden.

4.1 Relevanter Wettbewerb in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Sankt Augustin

Bedeutendster Einzelhandelsstandort in der Stadt Sankt Augustin ist die Stadtmitte. Das **Hauptzentrum Sankt Augustin Ort/ Mülldorf** wird insbesondere durch den Huma-Einkaufspark an der Rathausallee geprägt. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 30.000 qm ist das Einkaufszentrum damit die wichtigste Einkaufsdestination in Sankt Augustin. Gegenwärtig ist das Objekt als ein Fachmarktzentrum der älteren Generation einzustufen. Für die Wettbewerbssituation ist der im Huma-Einkaufspark gelegene Magnetmieter, das SB-Warenhaus Real von großer Relevanz, welches sich über zwei Verkaufsebenen verteilt. Im Lebensmittelbereich sind zudem zwei Bäckereien im Huma-Einkaufspark vertreten. Des Weiteren sind im Bekleidungssegment einige filialisierte Fachgeschäfte auf größerer Verkaufsfläche ansässig (u.a. Adler-Modemarkt, Ernsting's family). Die Warengruppe Schuhe ist im Einkaufszentrum u.a. durch die Anbieter RENO Schuhzentrum vertreten.

Anzumerken ist dabei, dass der in den siebziger Jahren errichtete Huma-Einkaufspark nicht mehr den aktuellen Standards hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung und der Attraktivität entspricht. Vor diesem Hintergrund ist geplant, den Huma-Einkaufspark grundlegend neu zu gestalten. Ursprünglich war geplant, die Einzelhandelsverkaufsflächen um gut 16.230 m² auf insgesamt

46.230 m²¹¹ zu erweitern. Zwischenzeitlich wurde dieses Vorhaben aber gestoppt und eine Neuplanung mit dem Ziel eingeleitet, die Dimensionierung des Vorhabens zu reduzieren. Einzelheiten zum nunmehr geplanten Nutzungskonzept sind aber bisher noch nicht bekannt.

Im nördlichen Bereich des Hauptzentrums sind darüber hinaus der Lebensmitteldiscountmarkt Netto sowie der Schuhfachmarkt Deichmann als wettbewerbsrelevant einzustufen.

Rund 2 km südlich des Stadtzentrums befindet sich als weiterer wichtiger Versorgungsstandort das **Nebenzentrum Hangelar**, das auch über Geschäfte im Bereich der Nahversorgung hinaus weitere Angebote vorhält. Der Haupteinkaufsbereich erstreckt sich entlang der Kölnstraße. Wesentlicher Magnetbetrieb und Frequenzbringer innerhalb des Nebenzentrums ist der Edeka Supermarkt.

Zusätzlich befinden sich im Bereich der nahversorgungsrelevanten Warengruppen einige Ladenhandwerksbetriebe (Bäckereien und Fleischereien) sowie zwei Apotheken.

Als gewachsenes Ortszentrum verfügt der Versorgungsstandort darüber hinaus über Angebote im Bereich Bekleidung und Schuhwaren. Bei den Geschäften handelt es sich ausnahmslos um kleinere Fachgeschäfte. Insgesamt sind sechs Bekleidungsgeschäfte und ein Schuhgeschäft entlang der Kölnstraße vertreten.

Unter den drei zentralen Versorgungsbereichen von Sankt Augustin stellt das **Nahversorgungszentrum Menden** den Einzelhandelsstandort mit relativ geringem Geschäftsbesatz dar. Das Angebot konzentriert sich auf den Bereich nahversorgungsrelevanter Warengruppen. Der Ortsteil Menden liegt im Nordwesten des Sankt Augustiner Stadtgebiets, räumlich separiert vom Stadtzentrum und dem Ortsteil Niederpleis. Der Einzelhandelsbesatz des Nahversorgungszentrums konzentriert sich auf den Bereich Siegstraße/ Burgstraße. Als wesentliche Einzelhandelsbetriebe fungieren die beiden kleinflächigen Lebensmittelmärkte von Lidl und Kaiser`s. Diese werden ergänzt durch einen kleinen länderspezifischen Lebensmittelmarkt sowie durch eine Bäckerei und eine Fleischerei im Bereich des Lebensmittelhandwerks. Der Betrieb „Vier Jahreszeiten“ als qualitativ hochwertiger Spezialist für Bio-Produkte stellt eine weitere Ergänzung dar. Ein Getränkemarkt an der Siegstraße rundet das Angebot im Segment Nahrungs- und Genussmittel ab.

In Bezug auf die in die Wettbewerbswirkungen einzubeziehenden Sortimentsbereiche Bekleidung und Schuhe sind im Nahversorgungszentrum Menden keine Angebote vorzufinden.

¹¹ Quelle: Dr. Lademann und Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Erweiterung und Umstrukturierung des Huma Einkaufsparks in Sankt Augustin im Rahmen des Stadtentwicklungsprojekts „Urbane Mitte Sankt Augustin“, Juli 2011

4.2 Sonstiger relevanter Wettbewerb in der Stadt Sankt Augustin

Über die im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche sind im Sankt Augustiner Stadtgebiet weitere ergänzende Versorgungsstandorte vorzufinden.

Für das Planvorhaben als sehr relevant einzustufen sind die in Niederpleis am Gewerbegebietsstandort „**Alte Heerstraße**“ gelegenen Anbieter.

Wettbewerbsrelevante Betriebe am Standort sind im Bereich Lebensmittel ein AldiLebensmitteldiscounter und ein Hit Verbrauchermarkt Hit mit einem separaten Getränkemarkt sowie im Bereich Drogeriewaren ein dm-Markt. Der dm-Markt im Gewerbegebiet „Alte Heerstraße“ stellt den zurzeit einzigen vorhanden Drogeriemarkt in Sankt Augustin dar.

Darüber hinaus übernimmt der am **Pleiser Dreieck** ansässiger Netto Lebensmittelmarkt eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnquartiere.

Als **ergänzende Standorte** im Bereich der Lebensmittelbetriebe befinden sich zwei Lebensmittel-discounter, Aldi und Netto, im Ortsteil Buisdorf im östlichen Stadtgebiet. Aldi und Netto betreiben ebenfalls im Ortsteil Menden außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs jeweils einen Lebensmittelmarkt. Im Ortsteil Mülldorf an der Südstraße ist ein neu aufgestellter Netto-Discountmarkt ansässig.

In den übrigen Ortsteilen Birlinghoven, Hangelar, Meindorf sind keine projektrelevanten Einzelhandelbetriebe vorzufinden.

4.3 Relevante Wettbewerbsstandorte außerhalb der Stadt Sankt Augustin

Außerhalb der Stadt Sankt Augustin sind die Angebotsstrukturen in der nördlich an die Stadt Sankt Augustin angrenzenden und verkehrlich gut an die Stadt Sankt Augustin angebundenen **Stadt Siegburg** zu betrachten. Als größter Lebensmittelanbieter in der Stadt Siegburg fungiert das Kaufland SB-Warenhaus im Gewerbegebiet Phrix. Ein Takko-Bekleidungsfachmarkt ist dort ebenfalls zu finden. Ebenfalls einem dezentralen Standort (Gewerbegebiet Industriestraße) zugeordnet sind der Hit Verbraucher- und Hit Getränkemarkt sowie ein Aldi Lebensmitteldiscountmarkt.

Zu den projektrelevanten Wettbewerbern im Hauptzentrum von Siegburg gehören zwei dm-Filialen an der Bahnhofstraße und der Kaiserstraße und ein Ihr Platz Drogeriemarkt an der Kaiserstraße. Eine sehr begrenzte Angebotsüberschneidung ist auch mit den drei innerstädtischen Parfümerien sowie der Fachabteilung des Galeria Kaufhof Warenhauses zu erwarten. In der Warengruppe Bekleidung zählen zu den projektrelevanten Wettbewerbern insbesondere das Galeria Kaufhof Warenhaus mit den entsprechenden Fachabteilungen, C & A, Adler-Moden, Zeeman, Ernesting's family sowie kik. Das Sortiment Schuhe wird im Hauptzentrum von Siegburg in erster Linie durch die An-

bieter Reno Schuhzentrum und Deichmann. Das Angebot in diesem Segment wird durch kleinere Fachgeschäfte z.B. Mephisto und Röseler Schuhkonzept abgerundet. Neben diesen Wettbewerbern sind im Stadtgebiet Siegburg folgende Einzelhandelsplanungen anzuführen:

Auf der innerstädtischen Ergänzungsfläche „Mühlengraben-Quartier“ ist u. a. die Ansiedlung eines Lidl Lebensmitteldiscounters mit ca. 1.300 m² Verkaufsfläche und eines Getränkemarktes mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche projektiert.

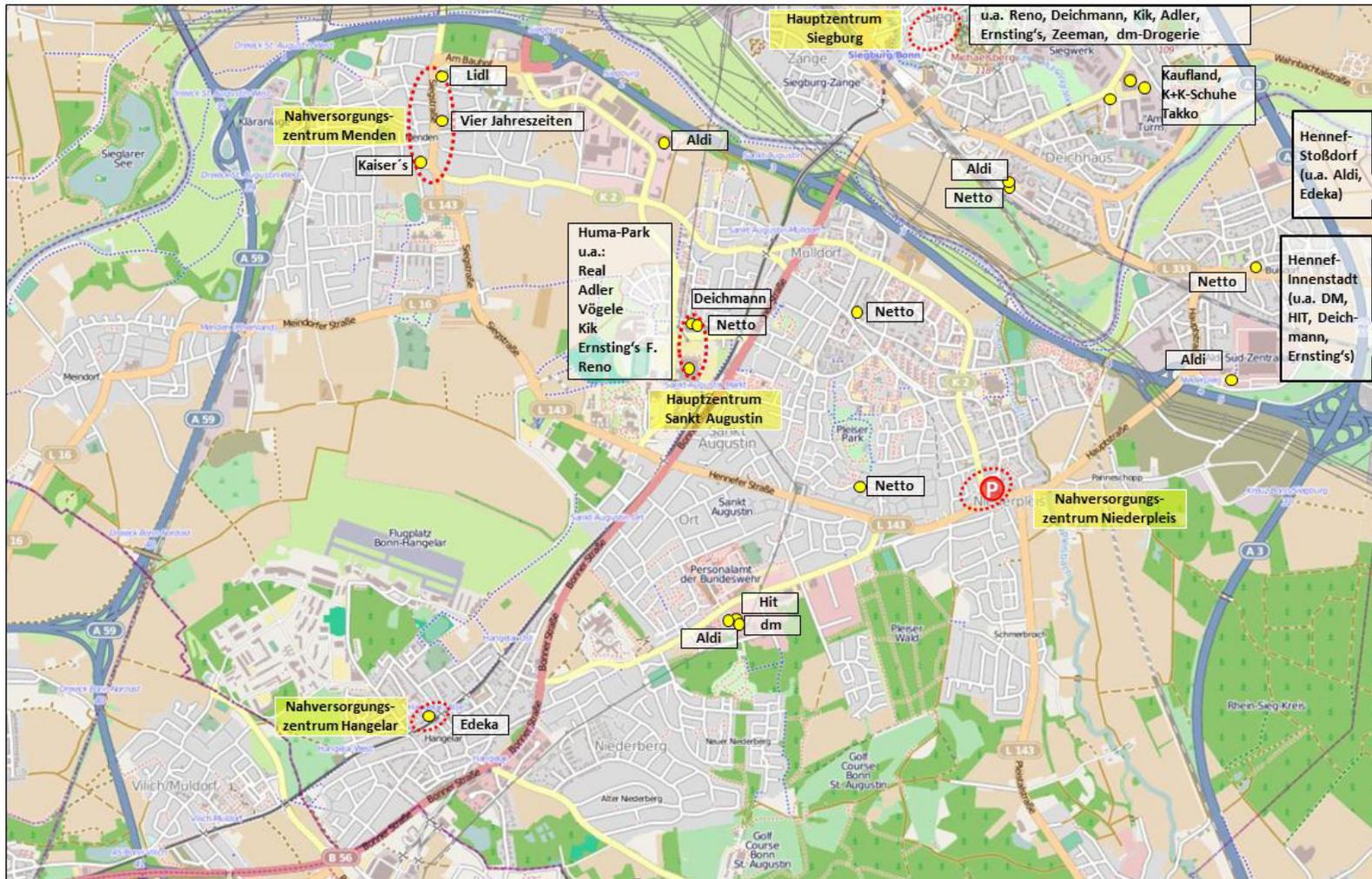
Im Nordwesten der **Stadt Hennef** stehen die am Nahversorgungsstandort Stoßdorf ansässigen Nahversorgungsanbieter Aldi und Edeka zwar in keinem unmittelbaren Wettbewerbsverhältnis zum Projektstandort mehr, im Zuge des Impulskaufs/der Vorbeifahrt von Pendlern am Projektstandort sind allerdings auch diese Standorte zu berücksichtigen.

Im Hauptzentrum der Stadt Hennef sind die Anbieter dm-Drogerie, Lidl, HIT-SB-Warenhaus, Deichmann und Ernsting's family ansässig. Im Hinblick auf Pendlerverflechtungen wurden auch diese Standorte im Sinne der Worst-Case-Betrachtung der Auswirkungsanalyse einer Prüfung unterzogen.

Innerhalb der über die Pleistalstraße zu erreichende Nachbarkommune **Stadt Königswinter**, wurden im Sinne der Worst-Case-Betrachtung noch die Anbieter Rewe, Aldi und Rossmann im Zentralen Versorgungsbereich Oberpleis erfasst. Ebenso wurden die projektrelevanten Anbieter am Standort Stildorf und an sonstigen Nahversorgungsstandorten erfasst.

Eine Übersicht der relevanten Wettbewerbssituation stellt die folgende Abbildung dar:

Abbildung 7: Hauptwettbewerber (Auswahl)



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung (2012).

4.4 Abgrenzung des Einzugsgebietes

Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben sind grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen und der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,¹
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität des Planvorhabens, die durch die Betriebsgrößen, die Leistungsfähigkeit und die Bekanntheit der Betreiber der Ladeneinheiten bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von den topographischen, verkehrlichen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt bzw. des Stadtteils

Für die Einzugsgebietsabgrenzung des geplanten Nahversorgungszentrums sind folgende Aspekte rahmengebend:

- Mehr als zwei Drittel der vorgesehenen Verkaufsflächen entfallen auf die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren, so dass der Angebotsschwerpunkt des Planvorhabens eindeutig bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten und damit bei den kurzfristigen Bedarfsgütern auszumachen ist.
- Dies hat zur Folge, dass der für diese Sortimente zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand relativ begrenzt ist, was für die Ausdehnung des perspektivischen Einzugsgebietes zunächst einen begrenzenden Faktor darstellt.

¹ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Dem zu Folge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des langfristigen Bedarfsbereichs (z.B. Möbelsortiment).

- Die ergänzend geplanten Einzelhandelsnutzungen sind den nahversorgungsrelevanten Sortimenten deutlich untergeordnet und werden kaum eine eigene räumliche Ausstrahlung entfalten können.
- Das Planvorhaben würde im Realisierungsfall in erster Linie eine wichtige Versorgungsfunktionen für die Bewohner des Stadtteils Niederpleis darstellen.
- Für die Bewohner der Stadtteile Buisdorf und Birlinghoven wäre das Planvorhaben der nächstgelegene größere Versorgungsstandort mit einem Vollsortimentsbetrieb und würde eine attraktive Versorgungsalternative zu den bisherigen Angebotsstandorten darstellen, die in kürzerer oder vergleichbarer Fahrzeit zu den bestehenden Angebotsstandorten angefahren werden können: Die Fahrzeit von Buisdorf bis zum Projektstandort beträgt ca. 3 Minuten, aus Mülldorf rd. 4 Minuten und aus dem nördlichen Bereich des Stadtteils Ort rd. 6 Minuten und aus Birlinghoven rd. 7 Minuten.
- Die in den sonstigen, weiter entfernt liegenden Stadtteilen wie Menden oder Hangelar wohnende Bevölkerung erreicht schneller bzw. auf einfacherem Wege einen der dargestellten Wettbewerbsstandorte.

Vor diesem Hintergrund lässt sich für das geplante Vorhaben ein projektrelevantes Einzugsgebiet mit zwei Zonen unterschiedlicher Einkaufsintensitäten abgrenzen.

- Dem **Kerneinzugsgebiet** (Zone I) mit den höchsten Einkaufsintensitäten wird der Stadtteil Niederpleis mit 12.060 Einwohnern zugeordnet.
- Das **erweiterte Einzugsgebiet** (Zone II) umfasst die Stadtteile Birlinghoven (1.960 Einwohner), Mülldorf (9.195 Einwohner) und Buisdorf (3.230 Einwohner) sowie Ort (6.560 Einwohner). Denn das Planvorhaben stellt für die dort lebende Bevölkerung eine nahegelegene und gut zu erreichende Einkaufsalternative dar, wengleich die Kaufkraftbindung aufgrund der nahversorgungsrelevanten Angebote vor allem im Stadtteil Ort bereits merklich schwächer ausfallen dürfte. In dem erweiterten Einzugsgebiet leben insgesamt 20.945 Einwohner.

Die in den sonstigen, weiter entfernt liegenden Stadtteilen Menden und Hangelar wohnende Bevölkerung erreicht schneller bzw. auf einfacherem Wege einen der dargestellten Wettbewerbsstandorte. Demnach sind diese nicht mehr dem Einzugsgebiet hinzuzurechnen.

Gleichwohl sind Streuumsätze aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Landesstraße L 16 zu berücksichtigen, die sich im Wesentlichen auf eine ergänzende Versorgungsfunktion für die Wohnsiedlungsbereiche der Stadtteile Menden und Meindorf beziehen. Denn die L 16 stellt eine wichtige Verkehrsachse für den Individualverkehr (z.B. für Pendler etc.) in Richtung A 3 bzw. der Autobahnanschlussstelle Kreuz Bonn/ Siegburg dar.

5 Absatzwirtschaftliche Aspekte des Planvorhabens

5.1 Projektrelevantes Nachfragevolumen

Das für das Planvorhaben zur Verfügung stehende Nachfragevolumen ergibt sich aus der Multiplikation:

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

Insgesamt steht dem Planvorhaben für die untersuchungsrelevanten Sortimente ein **projektrelevantes Kaufkraftpotenzial** von **rd. 105 Mio. EUR** zur Verfügung.

Im Hinblick auf die Verteilung der vorhandenen Nachfragevolumina in den unterschiedlichen Zonen des Einzugsgebietes zeigt sich, dass der Großteil der zur Verfügung stehenden projektbezogenen Kaufkraft mit rd. 64 % bzw. rd. 66,7 Mio. EUR im erweiterten Einzugsgebiet (Zone II) des Planvorhabens vorzufinden ist. In der Zone I (Kerneinzugsgebiet) stehen rd. 36 % bzw. rd. 38,3 Mio. EUR des projektbezogenen Nachfragevolumens zur Verfügung.

Abbildung 8 Projektrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet

Sortiment	Zone I in Mio. €	Zone II in Mio. €	Summe in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	25,8	44,8	70,6
Drogeriewaren	3,0	5,3	8,3
Nahversorgungsrelevante Sortimente	28,8	50,1	78,9
Bekleidung	7,8	13,6	21,4
Schuhe	1,7	3,0	4,7
Summe	38,3	66,7	105,0

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen (2012), Rundungsdifferenzen möglich.

Rund 75 % des insgesamt zur Verfügung stehenden relevanten Nachfragepotenzials entfallen auf die nahversorgungsrelevante Sortimente der Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Hier stehen im Kerneinzugsgebiet insgesamt rd. 28,8 Mio. EUR und im erweiterten Einzugsgebiet rd. 50,1 Mio. EUR zur Verfügung.

5.2 Erwartete Umsatzleistung des Planvorhabens und Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet

Die Einschätzung des Umsatzes des Planvorhabens bildet die Voraussetzung für die Bestimmung der zu erwartenden Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt von der Verkaufsflächengröße, der Sortimentsaufteilung der Betreiber und Erreichbarkeitsaspekten ab. Darüber hinaus nehmen auch die Gesamtattraktivität des Standortes und die Intensität des Wettbewerbs Einfluss auf den zu erwartenden Umsatz. Auf Basis branchenüblicher Flächenproduktivitäten, der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen sowie der zu erwartenden Attraktivität des Planvorhabens können mittels eines gravitationstheoretisch fundierten Prognoseansatzes für die jeweiligen projektrelevanten Warengruppen bzw. Betriebstypen die maximalen Umsatzleistungen prognostiziert werden.

Die Prognose der als maximal zu erachtenden Umsatzleistungen dient dazu, die schlimmstenfalls zu erwartenden Auswirkungen aufgrund entstehender Umverteilungseffekte darzulegen und zu analysieren. Dieser „Worst Case“-Ansatz ist auch Grundlage der sich anschließenden städtebaulichen Bewertung.

Das Planvorhaben besteht aus einem Supermarkt inkl. einer Bäckerei in der Vorkassenzone, einem Drogeriemarkt, bis zu zwei Bekleidungsanbietern mit zusammen max. 800 m² VKF oder nur einem Bekleidungsanbieter und einem max. 400 m² großen Schuhanbieter. Diese Betriebe werden nach eigenen Prognosen einen **Gesamtumsatz** in Höhe von maximal **rd. 11,2 Mio. EUR²** erwirtschaften können. Dabei verteilt sich der prognostizierte Umsatz wie folgt:

- Der **Supermarkt** ist inklusive einer Bäckerei im Vorkassenbereich auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.450 m² projektiert. Vor dem Hintergrund der stark ausgeprägten Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel innerhalb des Stadtgebiets von Sankt Augustin ist aus Gutachtersicht mit einer maximalen Umsatzleistung von rd. 6,7 Mio. EUR zu rechnen. Dies korrespondiert mit einer Flächenproduktivität von rd. 4.650 EUR je m² Verkaufsfläche, was im Vergleich zu den vom EHI Retail Institut veröffentlichte Vergleichskennzahlen fast der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten von Supermärkten (400 – 2.500 qm / 4.730 EUR je m² VKF) entspricht, hinsichtlich der vorgefundenen Wettbewerbssituation allerdings als maximal einzustufen ist. Der Umsatz verteilt sich hierbei vornehmlich auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (rd. 6,0 Mio. EUR) und Drogeriewaren (rd. 0,5 Mio. EUR).

² Dies entspricht der Gesamtumsatzleistung inklusive sowohl des Bekleidungsfachmarktes als auch des Schuhfachmarktes. Tatsächlich wird aber nur einer der beiden Konzepte realisiert werden, so dass die tatsächliche Umsatzleistung niedriger ausfallen wird.

- Für den **Drogeriemarkt** ist eine Verkaufsfläche von rd. 670 m² geplant. Der Betreiber des Drogeriemarktes ist derzeit noch nicht bekannt. Im Stadtteil Niederpleis im Standortverbund mit Hit und Aldi befindet sich eine moderne, gut erreichbare und damit wettbewerbsstark am Markt positionierte dm-Filiale.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wird für die Bewertung möglicher versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen ein „Worst-Case Szenario“ angesetzt. Hierbei wird zugrunde gelegt, dass der geplante Drogeriemarkt einen Umsatz von ca. 2,7 Mio. EUR erzielen wird. Somit wird die durchschnittliche Flächenleistung von großen Drogeriemärkten (3.500 EUR/ m² Verkaufsfläche³) überschritten. Die errechnete Flächenleistung von rd. 4.000 EUR/m² VKF würde damit unterhalb der Flächenleistung des Marktführers dm-Drogeriemarkt liegen - die Fachliteratur geht hier von bis zu rd. 5.800 EUR/m² VKF aus.

Allerdings wäre aufgrund der Nachfrage- und Wettbewerbssituation auch für eine Filiale des Anbieters „dm“ am Standort Niederpleis im Worst-Case-Fall von einer Flächenleistung von maximal 4.000 EUR/m² VKF auszugehen. Der nach dm-Drogeriemarkt leistungsfähigste Drogerieanbieter stellt im deutschen Einzelhandel der Anbieter Rossmann dar. Dieser Anbieter verfügt gemäß Publikation des EHI über Flächenleistungen von im Mittel rd. 3.800 EUR/ m² VKF. Es wäre vor diesem Hintergrund dann von einer sogar leicht überdurchschnittlichen Flächenleistung auszugehen.

Von dem Gesamtumsatz entfallen rd. 1,6 Mio. EUR auf das Kernsortiment der Drogeriewaren. Der Rest wird in den Randsortimenten generiert, wobei der größte Anteil im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel (rd. 0,6 Mio. EUR) erwirtschaftet wird.

- Für die **Bekleidungsanbieter** ist ein Umsatz von ca. 1,2 Mio. EUR zu prognostizieren. Bei den Betreibern handelt es sich um Textilanbieter im niedrig- bzw. mittelpreisigen Segment, so dass sich bei einer maximalen Verkaufsfläche von rd. 800 m² eine marktübliche Flächenproduktivität von rd. 1.500 EUR/ m² Verkaufsfläche ergibt.
- Optional ist darüber hinaus die Ansiedlung eines **Schuhfachmarktes** zu untersuchen. Dieser soll eine Verkaufsfläche von maximal rd. 400 m² aufweisen.⁴ Für den Schuhanbieter wird eine Umsatzleistung von 0,6 Mio. EUR zugrunde gelegt. Somit ergibt sich eine durchschnittliche Raumleistung von 1.500 EUR/ m² Verkaufsfläche.

³ Vgl. hierzu auch BBE-Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010, erarbeitet für das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Verkehr und Technologie, 2010.

⁴ Bekleidung wird dann auf einer entsprechend geringeren Verkaufsfläche angeboten.

Abbildung 9: Umsatzerwartung des Planvorhabens

Sortimente	Umsatzerwartung [Mio. €]				
	Supermarkt (inkl. Bäckerei)	Drogerie- markt	Textil- anbieter	Schuh- anbieter	SUMME
Nahrungs- und Genussmittel	6,0	0,6	--	--	6,6
Drogeriewaren	0,5	1,6	--	--	2,1
Nahversorgungsrelevante Sortimente	6,5	2,2	--	--	8,7
Bekleidung	--	0,1	1,2	--	1,3
Schuhe	--	--	--	0,6	0,6
Sonstige Sortimente	0,2	0,3	--	--	0,5
Gesamt	6,7	2,7	1,2	0,6	11,2

Quelle: *eigene Prognose und Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich.*

Im Realisierungsfall ist nach Berechnungen der BBE somit von einer Gesamtumsatzleistung von maximal insgesamt rd. 11,2 Mio. EUR (unter Einberechnung sowohl des Bekleidungsfachmarktes als auch des Schuhfachmarktes) zu rechnen, wovon mit rd. 78 % der Großteil (rd. 8,7 Mio. EUR) den nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zuzuordnen ist. Im Detail entfallen rd. 6,6 Mio. EUR auf Nahrungs- und Genussmittel und die restlichen rd. 2,1 Mio. EUR auf Drogeriewaren. Der Textilanbieter wird einen Umsatz von rd. 1,3 Mio. EUR, der Schuhanbieter von rd. 0,6 Mio. EUR erwirtschaften.

Darüber hinaus summieren sich die Umsatzerwartungen der sonstigen Sortimente auf rd. 0,5 Mio. EUR. Hierbei handelt es sich um eine Vielzahl unterschiedlicher Sortimente (u.a. Bücher/ Zeitschriften, pharmazeutische/medizinische Artikel, Glas/Porzellan/Keramik), so dass eine Zuordnung der jeweils gering ausfallenden Umsätze auf die einzelnen Warengruppen nur bedingt möglich ist. Vor diesem Hintergrund werden im Nachfolgenden nur die nahversorgungsrelevanten Sortimente sowie die Sortimente Bekleidung und Schuhe näher untersucht.

Hinsichtlich der Umsatzherkunft kann das Planvorhaben voraussichtlich rd. 15 % des Kaufkraftpotenzials in der Zone I und rd. 6 % im erweiterten Einzugsgebiet der Zone II binden. Dabei ergeben sich sowohl räumlich als auch hinsichtlich der einzelnen Sortimente z. T. deutliche Unterschiede in den jeweiligen Bindungsquoten (vgl. Abbildung 10).

Insgesamt werden im Durchschnitt 90 % des Umsatzes mit Kunden aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet erzielt. Umsätze aus der erweiterten Region sind somit im Sinne von Streuumsätzen in Höhe von im Mittel rd. 10 % zu erwarten.

Abbildung 10: Kaufkraftpotenzial, erwartete Kundenstruktur und Kaufkraftbindung des Planvorhabens

		Einzugsgebiet			Diffuse Zuflüsse	Gesamt
		Zone I	Zone II	EZG gesamt		
Nahrungs- und Genussmittel	Kaufkraftpotenzial in Mio. EUR	25,8	44,8	70,6	./.	./.
	Erwarteter Umsatz in Mio. EUR	3,8	2,1	6,0	0,6	6,6
	Bindungsquote (%)	15 %	5 %	8 %	./.	./.
Drogerie-waren	Kaufkraftpotenzial	3,0	5,3	8,3	./.	./.
	Erwarteter Umsatz	0,9	0,9	1,8	0,3	2,1
	Bindungsquote	29 %	18 %	22 %	./.	./.
Nahver-sorgungs-relevante Sortimente	Kaufkraftpotenzial	28,8	50,1	78,9	./.	./.
	Erwarteter Umsatz	4,8	3,0	7,8	0,9	8,7
	Bindungsquote	17 %	6 %	10 %	./.	./.
Bekleidung	Kaufkraftpotenzial	7,8	13,6	21,4	./.	./.
	Erwarteter Umsatz	0,7	0,5	1,2	0,1	1,3
	Bindungsquote	9 %	4 %	6 %	./.	./.
Schuhe	Kaufkraftpotenzial	1,7	3,0	4,7	./.	./.
	Erwarteter Umsatz	0,2	0,3	0,5	0,1	0,6
	Bindungsquote	12 %	10 %	11 %	./.	./.
Gesamt	Kaufkraftpotenzial	38,3	66,7	105,0	./.	./.
	Erwarteter Umsatz	5,7	3,8	9,5	1,2	10,7
	Bindungsquote	15 %	6 %	9 %	./.	./.

Quelle: Eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich.

5.3 Umsatzumverteilungseffekte

Im vorherigen Abschnitt wurden die Abschöpfungsquoten des Planvorhabens im Marktgebiet ermittelt und somit dargelegt, dass das Planvorhaben dem Charakter eines Nahversorgungszentrums entspricht. Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind jedoch insbesondere die durch die Planmaßnahme induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern / Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.

Im Hinblick auf diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist der zu erwartende Gesamtumsatz der Projektplanung (Worst-Case) als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen, der Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann.

Ausgehend vom Status Quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. Das Prognosemodell berücksichtigt folgende Faktoren:

- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet
- Zeitdistanzen im Kfz-Verkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten
- Standorte, Dimension und Attraktivität der relevanten Wettbewerber.

Auf der Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung des Planvorhabens in welchem Umfang durch Verdrängungseffekte bzw. Umsatzeinbußen in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sind.

Mit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben am Standort „Nahversorgungszentrum Niederpleis“ sind folgende grundsätzliche Entwicklungstendenzen zu erwarten:

- Die projektierte Einzelhandelsbetriebe werden in erster Linie zu einer Bindung von Niederpleiser Kaufkraft führen. Es wird eine Grundversorgung sichergestellt und der aktuell umfassende Kaufkraftabfluss auch bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemindert.
- Der Angebotsschwerpunkt des Planvorhabens liegt bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Dementsprechend werden jene Anbieter vom Planvorhaben tangiert, die ebenfalls auf nahversorgungsrelevante Sortimente ausgerichtet sind. Aufgrund der Wettbewerbsstrukturen und Nachfragebezüge betrifft dies in erster Linie die großformatigen Angebotsstandorte in St. Augustin.

- Im Verhältnis zu den Nachbarkommunen wird das auf die Nahversorgung ausgerichtete Planvorhaben nur in eingeschränktem Maß Wettbewerbswirkungen entfalten. In erster Linie ist hierbei das nächstgelegene Mittelzentrum Siegburg zu würdigen. Umsatzverschiebungen durch die Bindung von lokaler Kaufkraft in der Stadt St. Augustin sind primär gegenüber den angrenzenden, großformatigen Verbrauchermärkten/SB-Warenhäusern zu erwarten.

In Ergänzung hierzu sind, in allerdings noch geringerem Maß, Umsatzverschiebungen, bedingt durch die lokal verkehrszentrale Lage des Standortes, gegenüber den Nachbarkommunen Hennef und Königswinter zu erwarten. Gegenüber Pendlern von/nach dortigen Standorten verfügt der Projektstandort über eine gewisse „Impulskauf-Attraktivität“.
- Es wird eine städtebauliche Aufwertung im Bereich des Projektstandortes eintreten. Das Projektgelände ist bislang durch eine Mindernutzung gekennzeichnet.

Die nachfolgenden Betrachtungen verstehen sich als Worst-Case-Szenario. Dabei werden maximale Verkaufsflächen⁵, eine hohe Leistungsfähigkeit des Planvorhabens und damit die denkbar größten Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (in zentralen Versorgungsbereichen) und an Standorten der wohnortnahen Versorgung zugrunde gelegt.

Im Bereich des **Lebensmittelangebotes** ist die Ansiedlung eines großflächigen Supermarktes vorgesehen. Ergänzend hierzu wird auch der Drogeriemarkt einen, allerdings geringen, Umsatzanteil im Bereich von Nahrungs- und Genussmitteln erwirtschaften. Damit wird die Funktion als Nahversorgungszentrum etabliert. Die projektierten Märkte werden rund 6,6 Mio. EUR Umsatz im Bereich Nahrungs- und Genussmittel am Standort generieren, die zu Umverteilungen bei anderen Lebensmittelanbietern führen werden.

Von den Umverteilungseffekten sind insbesondere die Wettbewerber in räumlicher Nähe betroffen, die heute die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Marktgebiet übernehmen. Dies sind einerseits die in der Nähe befindlichen Anbieter HIT und Aldi am Standort Alte Heerstraße und andererseits der Verbrauchermarkt real,- am Standort Hauptzentrum Innenstadt. Darüber hinaus ist auch mit Umverteilungseffekten gegenüber den in Niederpleis und Mülldorf sowie im Umfeld des Hauptzentrums ansässigen Netto-Lebensmitteldiscountern zu rechnen.

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen für die relevanten Lebensmittelanbieter in den zentralen Versorgungsbereichen und an wohnungsnahen Standorten werden sich auf bis zu rd. 7 % des projektrelevanten Umsatzes belaufen. Hierbei handelt es sich zum überwiegenden Teil um Kaufkraft, die bislang aus Niederpleis an diese Standorte abfließt. Am stärksten wären die Anbieter an der Alten Heerstraße von entsprechenden Umverteilungseffekten betroffen.

⁵ Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass für die Sortimente Bekleidung (800 m² VKF) und Schuhe (400 m² VKF) die gemäß B-Plan jeweils maximal zulässigen Verkaufsflächen berücksichtigt wurden, wobei diese jedoch nicht parallel realisiert werden können (vgl. Kap. 2.2 (Projektskizze)).

Gegenüber den weiteren zentralen Versorgungsbereichen in Sankt Augustin (Nebenzentrum Hangelar und Nahversorgungszentrum Menden) wären nur sehr geringe Umverteilungseffekte zu erwarten. Diese Standorte sind überwiegend auf die Wohnumfeld-Versorgung ausgerichtet. Relevante Kaufkraftzuflüsse aus Niederpleis, die zukünftig entfallen würden, liegen hier nicht vor. Darüber hinaus stellt das Planvorhaben zukünftig auch keinen, für diese Wohnplätze dominierend attraktiven Einkaufsstandort dar. Eine Umlenkung von Kaufkraft aus diesen Versorgungsbereichen ist somit ebenfalls nicht zu erwarten.

Darüber hinaus ist eine geringe Umsatz-Umverteilung auch gegenüber den beiden räumlich nahe liegenden und verkehrlich gut angebundenen Gewerbegebietsstandorten Siegburg-Phrix und - Industriestraße zu erwarten. Gegenüber den dort vorhandenen Anbietern ist von Umverteilungseffekten von insgesamt rd. 0,7 Mio. EUR im Bereich von Nahrungs- und Genussmitteln auszugehen. Primär wären hiervon die großformatigen Lebensmittel-Vollsortimenter und -Discounter betroffen. Die Umverteilung resultiert nahezu ausschließlich aus der Bindung bislang aus Niederpleis abfließender Kaufkraft. Die Umverteilungsquoten betragen vor diesem Hintergrund deutlich unter 3 %.

Die für den Standort Siegburg avisierte Entwicklung des „Mühlengraben-Quartiers“ (u.a. Lidl und Getränkemarkt) zur Stärkung der Nahversorgung würde durch das Vorhaben ebenfalls nicht tangiert. Die Standorte stehen in keinem relevanten Wettbewerbszusammenhang.⁶

Aufgrund der verkehrlichen Lage des Projektstandortes sind begrenzte Wettbewerbswirkungen auch für die an Sankt Augustin angrenzenden Stadtteile von Hennef (insb. Nahversorgungsstandort Stoßdorf und Hauptzentrum Innenstadt) und Königswinter (insb. Nahversorgungsstandort Stieldorf und Zentraler Versorgungsbereich Oberpleis) zu erwarten. Die Umverteilungseffekte gegenüber den einzelnen Standortbereichen fallen dabei jedoch auch im Rahmen des Worst-Case-Ansatzes gering aus und betragen jeweils unter 0,1 Mio. EUR. Die Umverteilungsquoten werden voraussichtlich bei max. rd. 1 % des relevanten Umsatzes liegen.

Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Umverteilungseffekte und aufgrund der Leistungsfähigkeit der Betriebe sind keine Betriebsschließungen zu erwarten. Die Wettbewerbswirkungen für die Lebensmittelmärkte in zentralen Versorgungsbereichen und an sonstigen Standorten der wohnortnahen Versorgung im Untersuchungsraum liegen deutlich unter 10 % des relevanten Umsatzes, so dass keine Existenzgefährdungen abzuleiten sind.

Im Fazit ist der geplante Lebensmittelsupermarkt als sinnvolle und nachhaltige Maßnahme zur Etablierung einer zeitgemäßen Nahversorgung in St. Augustin-Niederpleis zu bewerten.

⁶ Eine entsprechende Einflussnahme könnte sich ergeben, wenn im Zuge einer Realisierung des Vorhabens am Standort Niederpleis die Kaufkraftbindung in dem Maß steigen würden, dass eine Realisierung des Mühlengraben-Quartiers hierdurch nachhaltig betriebswirtschaftlich gefährdet werden würde.

Die zu erwartenden Umverteilungsquoten lassen keine strukturgefährdenden Auswirkungen auf die weitere Nahversorgung der Stadt St. Augustin und der benachbarten Kommunen Siegburg, Hennef und Königswinter erwarten.

Ebenfalls lässt sich aus den zu erwartenden Marktanteilen des Planvorhabens⁷ keine negative Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit anderer (potenzieller) Versorgungsbereiche in St. Augustin oder den Nachbarkommunen ableiten.

Im Bereich der **Drogeriewaren** ist die Ansiedlung eines kleinflächigen Drogeriefachmarktes vorgesehen. Ergänzend hierzu wird auch der Supermarkt konzepttypisch einen, allerdings geringen Umsatzanteil im Bereich von Drogeriewaren erwirtschaften. Die Funktion des Nahversorgungszentrums wird dadurch auch im Bereich von Drogerie-/Parfümerie- und Kosmetikwaren sichergestellt. Die projektierten Märkte werden rund 2,1 Mio. EUR Umsatz in diesen Segmenten am Standort generieren, die zu Umverteilungen bei anderen Fachanbietern führen werden. Ebenfalls werden auch die weiteren großformatigen Lebensmittelanbieter und Discounter von Umverteilungseffekten tangiert werden. Neben den flächenstarken Drogeriewarenabteilungen von real,- und HIT kommt dem dm-Drogeriemarkt am Standort „Alte Heerstraße“ eine dominierende Wettbewerbsposition zu. Der Fachmarkt stellt zum Untersuchungszeitpunkt den einzigen leistungsfähigen Drogeriefachanbieter am Standort St. Augustin dar.

Dementsprechend sind hohe Umverteilungseffekte gegenüber dem Standortbereich „Alte Heerstraße“ zu erwarten. Es ist von einer Umverteilung von bis zu rd. 0,6 Mio. EUR auszugehen, die mehrheitlich auf den dm-Drogeriefachmarkt entfällt. Ebenfalls sind gegenüber dem Verbrauchermarkt HIT Umverteilungseffekte zu erwarten. Zu kleineren Teilen sind Umverteilungen auch gegenüber dem an der Alten Heerstraße ansässigen Lebensmitteldiscounter Aldi zu erwarten. Die Umverteilungsquote beträgt knapp 15 %. Gegenüber dem Drogeriefachmarkt dm ist dabei von einer einzelbetrieblichen Umverteilungsquote von bis zu rd. 17 % auszugehen.

Aufgrund der Alleinstellung dieses Anbieters⁸ und der davon abzuleitenden stark überdurchschnittlichen Umsatzsituation ist aus Sicht des Gutachters eine betriebswirtschaftliche Gefährdung dieses Betriebs jedoch auszuschließen. Insbesondere ist zu berücksichtigen dass der Standort „Alte Heerstraße“ keinen zentralen Versorgungsbereich darstellt. Ebenfalls stellt der Standort keinen Bereich der sonstigen wohnungsnahen Versorgung dar. Die Versorgung mit Drogeriewaren-Artikeln wäre am Standort auch bei Rückzug des dm-Drogeriemarktes durch den HIT-Verbrauchermarkt sowie den Discounter Aldi sichergestellt.

Innerhalb des Hauptzentrums von St. Augustin wird eine Verschärfung der Wettbewerbssituation vor allem für das ansässige real,- SB-Warenhaus eintreten. Gegenüber dem Netto-

⁷ Vergleiche hierzu Kap. 5.2, Abbildung 10.

⁸ Der dm-Drogeriemarkt stellt den einzigen Drogeriefachmarkt in der gesamten Stadt St. Augustin dar.

Lebensmitteldiscounter werden nur sehr geringe Umverteilungseffekte zu erwarten sein. Es ist von einer Umverteilung von bis zu rd. 0,4 Mio. EUR auszugehen, die primär gegenüber real,- wirksam würde. Es ist von einer sortimentspezifischen Umverteilungsquote von rd. 8 % auszugehen.

Über die Hauptbetroffenen hinaus würden auch Lebensmitteldiscountmärkte und Supermärkte im Umfeld des Planvorhabens von geringen Umverteilungseffekten im Drogerie-/Parfümerie-/ und Kosmetiksegment tangiert. Es ist von einer Umverteilung von insgesamt bis zu rd. 0,2 Mio. gegenüber diesen Anbietern auszugehen, was einer sortimentspezifischen Quote von deutlich unter 10 % entspricht. Die Wirkungen gegenüber dem Nebenzentrum Hangelar sowie dem Nahversorgungszentrum Menden lägen unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle.

Auf der übergemeindlichen Ebene sind vor allem die Anbieter im Hauptzentrum Innenstadt Siegburg (zwei dm-Drogeriemarktfilialen und mehrere Fachparfümerien sowie die Fachabteilung des Galeria Kaufhof-Warenhauses) von Wettbewerbseffekten betroffen. Die Umsatzverlagerungen für diese Bereiche sind mit ca. 3 % des derzeitigen Umsatzes zu prognostizieren und betragen insgesamt rd. 0,2 Mio. EUR.

Darüber hinaus ist eine Vielzahl von Standorten (u. a. Anbieter in den Gewerbegebieten Siegburg-Phrix und -Industriestraße, ferner Hennef-Stoßdorf und -Innenstadt sowie Königswinter-Oberpleis und -Stieldorf) von marginalen Umverteilungseffekten (max. 2 % des sortimentspezifischen Umsatzes) betroffen, ohne dass hieraus wesentliche Beeinträchtigungen der örtlichen Versorgungsstrukturen abzuleiten sind.

Im Sortimentsbereich **Bekleidung** wird eine Umverlagerung praktisch ausschließlich gegenüber systemgleichen und systemähnlichen Fachmärkten wirksam. Gegenüber dem Hauptzentrum St. Augustin sind die größten Umverteilungseffekte von bis zu rd. 0,7 Mio. EUR zu prognostizieren. Durch das geplante Bekleidungsangebot kann ganz überwiegend Kaufkraft gebunden werden, die heute aufgrund des fehlenden Angebotes insbesondere den dortigen Anbietern Adler, Vögele und Ernsting's family zufließt. Es ist von einer geringen Umverteilungsquote von rd. 3 % auszugehen, so dass nicht von einer Gefährdung dieser Betriebe bzw. der Versorgungsfunktion des Hauptzentrums Innenstadt auszugehen ist. Das Bekleidungsangebot am Standort Niederpleis deckt vor diesem Hintergrund eine „Bekleidungs-Basisversorgung“ ab und stellt eine funktionale Ergänzung der Grundversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren dar. Spezialisierter oder gar höherwertiger Bekleidungsbedarf wird durch den/die geplanten Fachmärkte nicht angesprochen.

Gegenüber dem Siegburger Gewerbegebiet Phrix sind Umverteilungseffekte von bis zu rd. 0,1 Mio. EUR zu erwarten. Diese entfallen primär auf den Bekleidungsfachmarkt Takko. Es ist von einer Umverteilungsquote von rd. 6% - bedingt durch die Bindung St. Augustiner Kaufkraft an den Standort des Planvorhabens - auszugehen.

Ein kleinerer Teil des Planumsatzes wird zu Lasten der Siegburger und Hennefer Innenstadt erzielt werden (insgesamt ca. 0,4 Mio. EUR). Dies entspricht jeweils ca. 1 bis 2 % des sortimentsbezogenen Umsatzes der hiervon tangierten Wettbewerber (Siegburg: insb. Ernsting's Family, Kik, Zee- mann und Adler-Moden, ferner C&A; Hennef: insb. Ernsting's Family). Für diese Wettbewerbs- standorte liegen die zu erwartenden Umsatzumverteilungen auf einem sehr geringen Niveau, so dass keine strukturgefährdenden Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche im Umland zu erwarten sind.

Der projektierte **Schuhmarkt** wird eine Umsatzleistung von bis zu rd. 0,6 Mio. EUR erreichen können. Der Umsatz wird zu Lasten einer Mehrzahl von Betrieben und Standorten generiert. We- sentliche Wettbewerbsstandorte sind der Standortbereich Hauptzentrum St. Augustin mit den An- bietern Reno und Deichmann sowie das Schuhsortiment der Anbieter Adler, Vögele und real,-. Ge- genüber diesen Wettbewerbern ist von Umverteilungseffekten von insgesamt rd. 0,2 Mio. EUR auszugehen, was einer sortimentspezifischen Umverteilungsquote von rd. 4 % entspricht.

Unweit des Projektstandortes ist an der Schulstraße ein Schuhfachgeschäft ansässig. Der etablier- te, kleinteilige Betrieb ist als beratungsintensives Fachgeschäft aufgestellt. Angebots- und Zielgrup- penüberschneidungen sind vor diesem Hintergrund nur sekundärer Art. Gegebenenfalls zu erwar- tende Umsatzverlagerungen werden vor dem Hintergrund der deutlich gesteigerten Frequentierung am Standort des Nahversorgungszentrum Niederpleis mehr als kompensiert. Unabhängig davon wäre eine Grundversorgung im Segment Schuhe im Zuge einer Realisierung des Planvorhabens für den Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Niederpleis dann sichergestellt.

Die übergemeindlichen Auswirkungen werden eine Quote von ca. 2 bis 3 % des sortimentsbezoge- nen Umsatzes gegenüber Anbietern in zentralen Versorgungsbereichen nicht überschreiten. Hierzu zählen die Anbieter Reno und Deichmann in der Siegburger Innenstadt sowie Deichmann in der In- nenstadt von Hennef. Darüber hinaus ist gegenüber der Gewerbegebietslage Siegburg-Phrinx mit Umverteilungseffekten von unter 6 % auszugehen. Hier ist der Schuhfachmarkt k+k-Schuhcenter ansässig. Bei diesen Wettbewerbsbezügen steht die Bindung bislang aus St. Augustin (Niederpleis) abfließender Kaufkraft im Vordergrund.

Damit beziehen sich die Wettbewerbswirkungen vor allem auf Umverteilungen zwischen den Ver- sorgungsstandorten innerhalb der Stadt St. Augustin. Für das Niederpleiser Schuhfachgeschäft ist keine weitere wesentliche Wettbewerbsverschärfung zu erwarten - die Steigerung von Kundenkon- takten und Umsätzen im Zuge einer deutlich ansteigen Kundenfrequenz des Nahversorgungszent- rum überwiegt.

Die Übersichtstabelle auf der folgenden Seite stellt die Umverteilungswirkungen des Planvorhabens gegliedert nach Sortimenten und getrennt nach Standortbereichen detailliert dar.

Abbildung 11: Umsatzumlenkungen (Worst-Case-Ansatz)

Sortimente	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren			Bekleidung			Schuhe / Lederwaren			Nahversorgungszentrum gesamt		
	Umsatz in Mio EUR	Umverteil. in Mio. EUR	Umverteil. in % d. Ums.	Umsatz in Mio EUR	Umverteil. in Mio. EUR	Umverteil. in % d. Ums.	Umsatz in Mio EUR	Umverteil. in Mio. EUR	Umverteil. in % d. Ums.	Umsatz in Mio EUR	Umverteil. in Mio. EUR	Umverteil. in % d. Ums.	Umsatz in Mio EUR	Umverteil. in Mio. EUR	Umverteil. in % d. Ums.
Hauptzentrum St. Augustin	46,5	2,7	5,8%	5,1	0,4	8,2%	22,9	0,7	3,2%	5	0,2	4,0%	79,5	4,1	5,1%
Nebenzentrum Hangelar	3,0	0,1	3,3%	0,3	0	0,0%	0,6	0	0,0%	0,3	0,0	3,3%	4,2	0,1	2,6%
Nahversorgungszentrum Menden	7,6	0,1	1,3%	0,8	0	0,0%	0	0	0,0%	0	0	0,0%	8,4	0,1	1,2%
St. Augustin - Alte Heerstraße	22,1	1,6	7,2%	4,2	0,6	14,8%	0,5	0	0,0%	0,1	0	0,0%	26,9	2,2	8,3%
St. Augustin - sonstige Standorte	18,7	0,8	4,3%	2,3	0,2	8,7%	0,8	0	0,0%	0,2	0	5,0%	22,0	1,0	4,6%
Stadt St. Augustin gesamt	97,9	5,3	5,4%	12,7	1,24	9,8%	24,8	0,74	3,0%	5,6	0,22	3,9%	141	7,5	5,3%
Hauptzentrum Siegburg (Hauptwettbewerber)	n.r.	0	0,0%	7,3	0,2	3,3%	25,4	0,3	1,3%	3,1	0,1	3,2%	35,8	0,7	1,9%
Gewerbegebiet Siegburg-Phrix	215	0,4	1,9%	1,7	0,1	3,5%	1,4	0,1	6,4%	1,4	0,1	5,7%	26	0,6	2,4%
Gewerbegebiet Siegburg-Industriestraße	118	0,3	2,5%	1,1	0,1	4,5%	0,3	0	0,0%	0,1	0	0,0%	13,3	0,4	2,6%
Hennef - Nahversorgungsstandort Stoßdorf	8,4	0,1	1,2%	2,4	0,1	2,5%	0,3	0	0,0%	0,1	0	0,0%	11,2	0,2	1,4%
Hennef - ZVB Hauptzentrum Innenstadt	17,3	0,1	0,3%	3,8	0,1	1,6%	2,1	0,1	2,4%	1,9	0,1	2,6%	25,1	0,2	0,9%
Königswinter-ZVB Oberpleis	9,8	0,1	0,6%	3,2	0,1	1,6%	0,1	0,0	0,0%	0	0	0,0%	13,1	0,1	0,8%
Königswinter-Stieldorf und sonstige Standorte	4,1	0,1	1,2%	0,5	0,0	0,0%	0	0,0	0,0%	0	0	0,0%	4,6	0,1	1,1%
weitere Untersuchungsregion gesamt	72,9	1,0	1,3%	20	0,5	2,6%	29,6	0,5	1,6%	6,6	0,2	3,5%	129,1	2,2	1,7%
Umverteilung gegenüber sonstigen Einkaufsstandorten	./.	0,5	./.	./.	0,3	./.	./.	0,1	./.	./.	0,1	./.	./.	0,9	./.
Umsatz gesamt	./.	6,7	./.	./.	2,1	./.	./.	1,3	./.	./.	0,6	./.	./.	10,7	./.

./. keine Angabe

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen (2012), Rundungsdifferenzen möglich.

6 Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet werden.

Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Ansiedlung des Lebensmittelsupermarktes, eines kleinflächigen Drogeriemarktes und des Schuh- und/oder Bekleidungsfachmarktes solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnah Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Die Analyse kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Das Planvorhaben ist geeignet, die Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung des Stadtteils Niederpleis bei verschiedenen Sortimenten zu verbessern. Es handelt sich hierbei vor allem um nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Parfümerie und Kosmetikartikel), für die zur Zeit sehr hohe Kaufkraftabflüsse bestehen. Ebenfalls kann im Zuge des Planvorhabens eine Grundversorgung im Bereich Schuhe und/oder Bekleidung für die über 12.000 Einwohner des Stadtteils bzw. des zugewiesenen Versorgungsbereichs sichergestellt werden.
- Im nahversorgungsbezogenen Angebot steht neben einer Neuaufstellung eines Lebensmittel-Vollsortimenters die Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Vordergrund, die insbesondere einer Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung im Stadtbereich Niederpleis/ Birlinghoven/ Buisdorf dienen werden. Dabei handelt es sich hinsichtlich der Betriebstypen und der Größe um marktübliche Betriebe der Nahversorgung, die eine ortsteilbezogene Nahversorgung ermöglichen.
- Das Planvorhaben ist dem Nahversorgungszentrum Niederpleis zugeordnet. Der Standort fungiert gemäß gültigem Einzelhandelskonzept der Stadt St. Augustin als Vorrangstandort für großflächige Betriebe der Nahversorgung. Die Ansiedlung ist als zielgerechte Weiterentwicklung der Nahversorgung in Niederpleis im Sinne des Zentrenkonzeptes der Stadt St. Augustin und der Flächennutzungsplanung zu bewerten.
- Die durch die geplanten Einzelhandelsbetriebe gegenüber zentralen Versorgungsbereichen und der wohnungsnahen Versorgung induzierten Umsatzumlenkungseffekte (im Worst-Case max. 8 % des Umsatzes) sind als städtebaulich verträglich zu bewerten. Es handelt sich bei den Umverteilungen zum absolut überwiegenden Teil um die Bindung bislang aus Niederpleis abfließender Kaufkraft.

- Ein Lebensmittel-Vollsortimenter stellt innerhalb des Planvorhabens den Ankermieter dar. Im Lebensmittelsegment sind insbesondere die Standorte, an die die Kaufkraft des Stadtteils Niederpleis bislang abfließt, von Umverteilungseffekten betroffen. Dies umfasst die Lebensmittelvollsortimenter am Standort „Alte Heerstraße“ und in der Innenstadt (real,- im HUMA-Park). Zu geringeren Teilen sind auch die um den Projektstandort vorhandenen Lebensmittelsupermärkte und Lebensmitteldiscounter von Umverteilungseffekten betroffen. Diese Standorte sind allerdings in erster Linie durch Nahversorgungsfunktionen bzw. besonders preisorientierte Angebote gekennzeichnet und stehen dadurch gegenüber dem Planvorhaben in einem nur eingeschränkten Wettbewerbsverhältnis.

Die Wettbewerbsverschärfung gegenüber den vorgenannten Betrieben ist rein absatzwirtschaftlicher Natur, ohne dass städtebauliche Aspekte des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung erheblich tangiert werden.

- Durch die Errichtung eines Drogeriefachmarktes wird der Drogeriemarkt „dm“ am Standort Alte Heerstraße am stärksten betroffen sein. Eine Schließung der Filiale ist allerdings nicht zu erwarten, weil diese heute einen überdurchschnittlichen Kundenlauf zu verzeichnen hat - die Filiale stellt den einzigen Drogeriefachanbieter in der gesamten Stadt St. Augustin dar. Der Filialist dm stellt darüber hinaus im Bundesvergleich den leistungsfähigsten Fachdrogerieanbieter dar. Die Filiale am Standort Alte Heerstraße ist besonders wettbewerbsstark aufgestellt. Sie verfügt über eine für dm-Filialen große Verkaufsfläche und liegt im Umfeld weiterer Leitbetriebe der Nahversorgung (Aldi-Discountmarkt und HIT-Verbrauchermarkt), die zu einer hohen Besuchs- und Kundenfrequenz an diesem Standort beitragen. Städtebaulich bedeutsame Auswirkungen können somit auch unter Berücksichtigung der Umverteilungswirkung von über 10 % ausgeschlossen werden.

Ebenfalls werden mehrere Lebensmittelanbieter (Discounter, Supermärkte und Verbrauchermärkte/ SB-Warenhäuser) durch Umverteilungseffekte im Drogeriesegment tangiert. Diese stellen für die Stadt St. Augustin heute ebenfalls wichtige Einkaufsdestinationen im Bereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik dar, da es nur einen Fachanbieter im gesamten Stadtgebiet gibt.

Im Ergebnis ist die Wettbewerbsverschärfung auch innerhalb des Drogeriesegments rein absatzwirtschaftlicher Natur. Städtebauliche Aspekte des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung werden nicht in erheblichem Maß tangiert.

- Bei den zentrenrelevanten Sortimenten Bekleidung und Schuhe kann eine Grundversorgung für den Stadtteil Niederpleis etabliert werden. In eng begrenzter Dimension können darüber hinaus die geplanten Betriebe auch von der Pkw-Frequenz am Standort profitieren. Insge-

samt können durch die projektierten Betriebe des Nahversorgungszentrums die bestehenden hohen Kaufkraftabflüsse reduziert werden. Dies geht mit Umsatzumverteilungen in den Innenstädten von St. Augustin, ferner noch Siegburg und Hennef einher. Ebenfalls ist gegenüber den Fachmärkten im Gewerbegebiet Siegburg-Phrix mit Umverteilungseffekten zu rechnen. In allen diesen Fällen handelt es sich aber zum absolut überwiegenden Teil um die Bindung bislang aus Niederpleis abfließender Kaufkraft.

Aufgrund der Höhe der Worst-Case-Planumsätze und der daraus resultierenden Umsatzumverteilungen können negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen ausgeschlossen werden. Die gesamtstädtische Versorgungsfunktion des Hauptzentrums St. Augustin für Bekleidung und Schuhe wird durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Die Umverteilungseffekte verbleiben auf einem geringen relativen Niveau.

Zusammenfassend ist das Planvorhaben dazu geeignet, die Versorgungsfunktionen des Nahversorgungszentrums St. Augustin-Niederpleis wahrzunehmen und zu festigen, ohne negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen und bei der wohnungsnahen Versorgung auszulösen.

Dabei entsprechen die projektierten Betriebe hinsichtlich Größe und Sortimente dem Versorgungsauftrag des Nahversorgungszentrums Niederpleis der Stadt Sankt Augustin.

7 Bewertung der Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans

Mit der Veröffentlichung des Kabinettschlusses zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel vom 17.04.2012 bestehen mit den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens in der Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Nachfolgend werden die projektierten Einzelhandelsbetriebe im Hinblick auf die vorgesehenen Ziele und Grundsätze mit Projektrelevanz bewertet:

- **Ziel 1:** Standorte nur in Allgemeinden Siedlungsbereichen:

→ Der Regionalplan stellt für den Planstandort einen **Allgemeinen Siedlungsbereich** dar.

- **Ziel 2:** Zentrenrelevante Kernsortimente nur in zentralen Versorgungsbereichen

→ Der Planstandort befindet sich innerhalb des durch Ratsbeschluss bestätigten und in die Flächennutzungsplanung aufgenommenen **zentralen Versorgungsbereichs** St. Augustin-Niederpleis (Nahversorgungszentrum).

Die geplanten Sortimente sind gemäß St. Augustiner Sortimentsliste überwiegend als nahversorgungsrelevant zu klassifizieren.

- **Ziel 3:** Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtungsverbot

Die vorliegende Untersuchung zeigt auf, dass die zentralen Versorgungsbereiche in St. Augustin und den Nachbarkommunen durch das Planvorhaben **nicht wesentlich beeinträchtigt** werden.

Darüber hinaus zeigt sich, dass die Regelvermutungsgrenze für eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche nicht überschritten wird, da für jedes projektierte Sortiment der zu erwartende Umsatz unter der sortimentsbezogenen Kaufkraft des Stadtteils Niederpleis und damit dem zugewiesenen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums liegt (vgl. Abbildung auf der folgenden Seite).

Abbildung 12: Umsatz-Kaufkraft-Relation des Planvorhabens

Sortiment	Zone	Erwarteter Umsatz in Mio. EUR	Kaufkraft in Niederpleis in Mio. EUR	Umsatz-Kaufkraft- Relation
Nahrungs- und Genussmittel		6,6 ¹	25,8	26 %
Drogeriewaren		2,1 ¹	3,0	69 %
Bekleidung		1,3	7,8	17 %
Schuhe, Lederwaren		0,6	1,7	35 %
Projektrelevante Sortimente gesamt		10,7	38,3	28 %

¹ zzgl. Randsortimente (Lebensmittelmärkte: ca. 0,2 Mio. EUR Nonfood-Sortimente sowie Drogeriemarkt: ca. 0,3 Mio. EUR ergänzende Randsortimente).

Quelle: BBE Handelsberatung (2012), eigene Berechnungen.

8 Fazit

- Am Standort Sankt Augustin – Niederpleis, im Bereich zwischen der Hauptstraße, der Paul-Gerhardt-Straße sowie der Schulstraße, plant ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Leitbranchen anzusiedeln. Es sind die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelsupermarktes und eines kleinflächigen Drogeriefachmarktes vorgesehen. Ergänzt wird das Angebot durch Fachmärkte, wobei es sich dabei entweder um bis zu zwei Bekleidungsanbieter oder einen Bekleidungs- und/oder einen Schuhanbieter (dieser mit maximal 400 m² Verkaufsfläche) handeln wird.
- Der Projektstandort befindet sich innerhalb des im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Sankt Augustin ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Niederpleis“.
- Das Nahversorgungszentrum Niederpleis kommt seiner Versorgungsfunktion nur unzureichend nach. Der einzige größere Lebensmittelanbieter hat sich vor längerer Zeit vom Standort zurückgezogen. Die geplanten Einzelhandelsbetriebe sind dazu geeignet, diese strukturellen Schwächen zu beseitigen und einen zeitgemäßen Betriebs- und Branchenbesatzes innerhalb des Nahversorgungszentrums Sankt Augustin-Niederpleis zu schaffen.
- Das projektbezogene Einzugsgebiet umfasst die Stadtteile Niederpleis und weitere Teile von St. Augustin (insb. Mülldorf, Buisdorf und Birlinghoven) mit insgesamt ca. 33.000 Einwohnern, die über ein projektrelevantes Kaufkraftpotenzial von rd. 105 Mio. EUR verfügen.
- Der projektierte Umsatz der geplanten Einzelhandelsbetriebe wird sich insgesamt zu rd. 90 % aus der Kaufkraft der Bevölkerung von Sankt Augustin rekrutieren. Umsätze mit Kunden aus Nachbarkommunen sind allenfalls im Rahmen diffuser Umsatzzuflüsse zu erwarten.
- Im Verhältnis zu den benachbarten Mittelzentren Siegburg, Hennef und Königswinter wird sich auch nach der erfolgten Ansiedlung der Fachmärkte keine in relevantem Maß veränderte regionale Ausstrahlungskraft von St. Augustin entfalten.
- Die Versorgungsfunktion des Hauptzentrums der Stadt St. Augustin, des Nebenzentrums Hangelar sowie des Nahversorgungszentrums Menden werden durch das Vorhaben ebenfalls in keinem relevanten Maß berührt.
- Das Planvorhaben ist dazu geeignet, die Versorgungsfunktionen des Nahversorgungszentrums St. Augustin-Niederpleis wahrzunehmen und zu festigen, ohne negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen und bei der wohnungsnahen Versorgung auszulösen.

- Die projektierten Betriebe entsprechen hinsichtlich Größe und Sortimente dem Versorgungsauftrag des Nahversorgungszentrums Niederpleis der Stadt Sankt Augustin.
- Es wird eine städtebauliche Aufwertung im Bereich des Standortumfeldes eintreten, die der Etablierung einer funktionsfähigen Grundversorgung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Niederpleis dienen wird.
- Die projektierten Einzelhandelsnutzungen liefern aus absatzwirtschaftlicher Sicht einen positiven Beitrag zur Stärkung der Versorgungsfunktionen des Mittelzentrums Sankt Augustin.

Köln, im Oktober 2012

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Anna Heynen



i. V. Franz J.W. Hrabak

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