

**1. Änderung
des Bebauungsplans
Nr. 809
„An der Kleinbahn“**

**Ergänzende Gutachterliche
Stellungnahme Einzelhandel**

(Stand 07.05.2014)

BBE Handelsberatung GmbH · Goltsteinstraße 87 a · 50968 Köln

Stadt Sankt Augustin
 Fachbereich Planung und
 Liegenschaften
 Herrn Markus Theuerkauf
 Markt 1
 53757 Sankt Augustin

Datum
 07.05.2014

Ihr Ansprechpartner
 Rainer Schmidt-Illguth
 Corinna Kupper

E-Mail
 schmidt-illguth@bbe.de
 kuepper@bbe.de

Telefon
 +49 221 789 41 160

Sekretariat
 Helma Dupré

E-Mail
 dupre@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH
 Goltsteinstraße 87 a
 50968 Köln
 Deutschland

Tel + 49 221 78941-160
Fax + 49 221 78941-169
E-Mail info@bbe.de
Web www.bbe.de

Hauptsitz
 Brienner Straße 45
 80333 München

Geschäftsführer
 Dipl. oec. Alois Müller
 BW Joachim Stumpf
Registergericht München
 HRB 3136
USt-IdNr. DE129298916

Stadtsparkasse München
 BLZ 701 500 00
 Konto 909 118 002
IBAN
 DE55 7015 0000 0909 1180 02
BIC SSKMDEMM

München
 Hamburg
 Köln
 Leipzig
 Erfurt

Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Birlinghoven – 1. Änderung B-Plan Nr. 809 „An der Kleinbahn“

E-Mail der Stadt Königswinter vom 24.04.2014

Sehr geehrter Herr Theuerkauf,

mit der E-Mail vom 24.04.2014 hat die Stadt Königswinter Bedenken angemeldet. Hierzu wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Flächenproduktivität und Umsatz des Vorhabens

Aufgabe der vorgelegten Stellungnahme war es, für das Planvorhaben die unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation zu erwartenden Auswirkungen zu bewerten. Angesichts der Standortrahmenbedingungen (u. a. Größe des Vorhabens, Umfeldnutzungen, Verkehrslage), des Nachfragepotenzials und der Wettbewerbssituation ist die Realisierung eines höheren Umsatzes am Standort nicht zu erwarten. Die vorgenommene Umsatzschätzung ist dabei betreiberunabhängig. Auch bei Ansiedlung z. B. eines Marktes des Betreibers Aldi-Süd könnte nach der Prognose der BBE Handelsberatung an diesem Standort keine höhere Umsatzleistung generiert werden. Denn aufgrund der Einzelhandelsstrukturen in der Region mit Versorgungsschwerpunkten in Sankt Augustin, Königswinter-Oberpleis und Bonn-Beuel (inkl. Pützchen) kann vom Standort Birlinghoven aus nur ein begrenztes Nachfragepotenzial angesprochen werden. Würde man für das Vorhaben den Durchschnittsumsatz der Aldi-Süd-Filialen von ca. 6 Mio. € unterstellen, müsste der Betrieb im engeren Marktgebiet über 30 % der Kaufkraft binden. Dies ist angesichts der differenzierten Angebotsstrukturen und der im Untersuchungsraum gegebenen Potenzialbasis nicht realistisch.

Für die Worst-Case-Betrachtung ist der unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation maximal mögliche Planumsatz zu quantifizieren und zu bewerten. Dabei sind aus fachlicher Sicht realistische, aber keine hypothetischen An-

nahmen zu treffen. Demgemäß wäre es nicht sachgerecht, in der Prognose theoretisch mögliche Flächenleistungen eines Betriebes zu unterstellen, der an dem gegebenen Standort gar nicht wirtschaftlich zu betreiben wäre.

Somit ist der von der BBE Handelsberatung prognostizierte Umsatz von gut 3 Mio. € unter Würdigung der markt- und standortseitigen Rahmenbedingungen als Maximalwert zu bewerten.

2. Einzugsgebiet und Umsatzherkunft

In das Einzugsgebiet werden diejenigen Ortschaften einbezogen, in denen der geplante Lebensmittelmarkt nach der eigenen Prognose einen Marktanteil von mindestens 10 % erzielen kann. Die zu erwartenden Umsätze mit Kunden aus einem größeren Umfeld werden als „Streuumsätze“ berücksichtigt.

Für den benachbarten Ortsteil Königswinter-Rauschendorf (ca. 1.290 Einwohner, ca. 3,6 Mio. € relevante Kaufkraft) ergibt die Prognoseberechnung eine Kaufkraftabschöpfung von ca. 0,2 Mio. €. Das Planvorhaben würde in diesem Ortsteil somit max. 6 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft binden können.

Die vergleichsweise geringe Abschöpfung begründet sich aus der topographischen Situation, den sich daraus ergebenden Zeitdistanzen zum Planstandort und der Wettbewerbssituation. Im Vergleich zu den der Zone 2 zugeordneten Ortschaften verfügt die Ortsteilbevölkerung von Rauschendorf mit dem Edeka-Markt in Königswinter-Stieldorf über eine Einkaufsalternative, die sich in gleicher Distanz zu dieser Ortslage befindet wie das Planvorhaben. Darüber hinaus bietet Stieldorf den Kunden aus Rauschendorf in seiner Funktion als Nahversorgungszentrum mit dem Edeka-Markt, mehreren Dienstleistern, zwei Bankfilialen und einer Grundschule auch die Möglichkeiten zu Koppelungsaktivitäten. Und schließlich führen die täglichen Wege der Berufspendler aus Rauschendorf allenfalls in Einzelfällen am Planstandort vorbei, so dass sich auch in diesem Kontext keine zusätzlichen Abschöpfungspotenziale ableiten lassen.

Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass das Planvorhaben in Rauschendorf eine deutlich niedrigere Kaufkraftabschöpfung generieren kann, als dies in den Ortschaften der Zone 2 (Marktanteil ca. 10 – 11 %) der Fall sein würde.

Da das Planvorhaben in Rauschendorf, in Stieldorf und auch in Vinxel nur in begrenztem Maße Kaufkraft abschöpfen wird, verbleiben auch die gegenüber dem Edeka-Markt in Stieldorf zu erwartenden Umsatzumlenkungen mit einer Umverteilungsquote von maximal 8 % des heutigen Umsatzes in städtebaulich verträglichen Grenzen. Rund ein Fünftel der Umverteilung wird dabei daraus resultieren, dass sich Kunden aus Rauschendorf künftig teilweise auf den neuen Standort in Birlinghoven orientieren. Der weit überwiegende Teil der Umverteilung gegenüber dem Edeka-Markt wird aber darauf zurückzuführen sein, dass die Ortsbevölkerung von Birlinghoven mit dem neuen Marktstandort künftig eine Einkaufsalternative im ei-

genen Wohnort vorfindet und deshalb seltener als bisher in Königswinter-Stieldorf einkaufen würde.

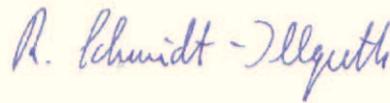
Wir hoffen, mit diesen Ausführungen gedient zu haben. Sollte es weitere Rückfragen geben, stehen wir selbstverständlich wiederum gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper
Projektleitung



i. V. Rainer Schmidt-Illguth
Leitung Niederlassung Köln