

Auswirkungsanalyse

Ansiedlung eines Möbeldiscountmarktes
am Standort Rösrath, Auf der Grefenfurth

erstellt im Auftrag der
Rösrather Möbelzentrum GmbH & Co. KG, Rösrath

Projektbearbeitung:
Corinna Küpper
Rainer Schmidt-Illguth

Köln, im Januar 2011

Inhaltsverzeichnis

| | <u>Seite</u> |
|--|--------------|
| 1 Ausgangslage, Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise | 4 |
| 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung | 4 |
| 1.2 Methodische Vorgehensweise | 5 |
| 2 Standortbewertung und Projektbeschreibung | 6 |
| 2.1 Makrostandort Rösrath | 6 |
| 2.2 Mikrostandort „Höffner Rösrather Möbelzentrum“ und Projektskizze | 9 |
| 3 Wettbewerbssituation und Einzugsgebiet des Planvorhabens | 11 |
| 3.1 Strukturprägende Möbelanbieter in der Region | 11 |
| 3.2 Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im näheren Standortumfeld | 14 |
| 3.3 Einrichtungsrelevanter Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen des Naheinzugsgebietes | 16 |
| 4 Auswirkungen des Planvorhabens und städtebauliche Beurteilung | 19 |
| 4.1 Einzugsgebiet und Kaufkraft des Planvorhabens | 19 |
| 4.2 Kaufkraftbindung und Umsatzerwartung | 23 |
| 4.3 Umsatzumverteilungseffekte | 25 |
| 4.4 Bewertung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche | 29 |
| 4.5 Bewertung des Planvorhabens nach den Grundsätzen des § 24 a LEPro | 30 |
| 5 Fazit | 31 |

Abbildungsverzeichnis:

| | |
|---|----|
| Abbildung 1: Lage der Stadt Rösrath und zentralörtliche Gliederung | 6 |
| Abbildung 2: Planstandort und zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Rösrath | 8 |
| Abbildung 3: Kern- und Randsortimente des geplanten Möbelmarktes | 9 |
| Abbildung 4: Wettbewerbssituation | 12 |
| Abbildung 5: Strukturprägende Möbelanbieter in der Region | 13 |
| Abbildung 6: Einrichtungsrelevanter Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen des Naheinzugsgebietes | 18 |
| Abbildung 7: Einzugsgebiet | 20 |
| Abbildung 8: Einrichtungsrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet | 21 |
| Abbildung 9: Kaufkraftpotenzial, erwartete Kundenstruktur und Kaufkraftbindung (Real case) | 23 |
| Abbildung 10: Umsatzerwartung für den projektierte Möbelmarkt („Worst case“) | 24 |
| Abbildung 11: Prognostizierte Umsatzzumlenkungen des geplanten Möbelmarktes | 28 |

1 Ausgangslage, Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Rösrather Möbelzentrum GmbH & Co. KG (ehemals Rösrather Möbelzentrum Steinkühler GmbH & Co. KG) und die angrenzenden Grundstücke und Gebäude der Firmen Lamberti und Lindenberg wurden Anfang 2010 von der Krieger Grundstück GmbH erworben. Da die vorhandenen Strukturen keine zeitgemäße Warenpräsentation mehr ermöglichten, wurden die bestehenden 40.000 m² Verkaufsfläche, wovon 2.500 m² auf zentrenrelevante Randsortimente entfallen,¹ bis Ende 2010 einer umfangreichen Sanierung und Neugestaltung unterzogen und werden nun als Höffner Rösrather Möbelzentrum betrieben.

Zur Angebotsarrondierung ist im direkten Standortumfeld die Ansiedlung eines Möbeldiscounters mit ca. 8.000 m² Verkaufsfläche (davon ca. 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente) geplant.

Für den projektierten ergänzenden Fachmarkt werden im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse die Übereinstimmung mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sowie die städtebaulichen Auswirkungen auf die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche bewertet.

Im Einzelnen werden folgende Aspekte untersucht:

- Wie sind Einzugsgebiet, Kaufkraftbindung und Umsatzleistung des Planvorhabens insgesamt und hinsichtlich der wesentlichen Sortimente zu bewerten?
- Welche Synergieeffekte sind zwischen dem am Markt eingeführten Rösrather Möbelzentrum und dem geplanten Möbeldiscountmarktes zu erwarten?
- Wie wirkt sich das Planvorhaben auf die Wettbewerbsstrukturen im Einzugsgebiet aus?
- Welche projektrelevanten Sortimente sind gemäß der Sortimentslisten der betroffenen Kommunen als „zentrenrelevant“ einzustufen?
- Werden zentrale Versorgungsbereiche in der Region in städtebaulich relevanter Größenordnung von Umsatzverlagerungen betroffen bzw. funktional beeinträchtigt?
- Wie ist das Planvorhaben im Hinblick auf die Grundsätze des § 24 a LEPro zu bewerten?

¹ Vgl. hierzu auch BBE-Sortimentsanalyse Rösrath zur Konkretisierung der Zentrenrelevanz von Teilsortimenten des Einrichtungszubehörs, Januar 2011

Die BBE Handelsberatung, Köln wurde im Juli 2010 mit der Erarbeitung eines entsprechenden Gutachtens beauftragt.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Das vorliegende Gutachten basiert auf Vor-Ort-Recherchen in der Stadt Rösrath sowie den umliegenden Städten und Gemeinden. 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 Rösrath,
- Erhebung der projektrelevanten Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen des Naheinzugsgebietes,
- Erhebung der größeren Möbelanbieter im erweiterten Einzugsgebiet,
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern,
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. Einzelhandelskonzepte der untersuchungsrelevanten Städte und Gemeinden, soziodemografische Kennzahlen),
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

Der Untersuchung basiert in einem **ersten Arbeitsschritt** auf einer Markt- und Standortanalyse, die im Wesentlichen folgende Aspekte beleuchtet:

- Bewertung der makro- und mikroräumliche Standortsituation
- Darstellung und Bewertung der projektrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum unter quantitativen und qualitativen Aspekten
- Ermittlung des projektbezogenen Einzugsgebietes und Nachfragevolumens.

Der **zweite Arbeitsschritt** umfasst eine gutachterliche Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen.

2 Standortbewertung und Projektbeschreibung

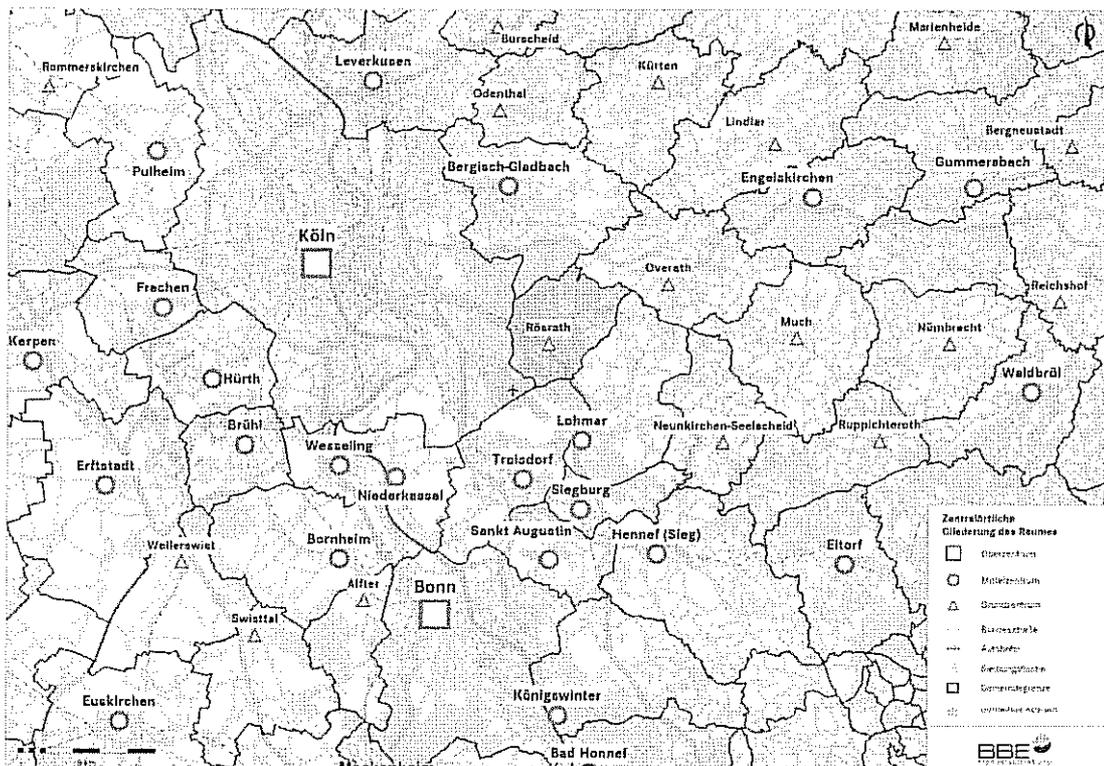
2.1 Makrostandort Rösrath

Die Stadt Rösrath liegt im Rheinisch-Bergischen Kreis und übernimmt nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen Versorgungsfunktionen eines Grundzentrums im ländlichen Raum am Rande der Ballungszone Köln - Bonn.

In direkter Nachbarschaft befinden sich die Städte Köln, Bergisch Gladbach, Overath, Lohmar und Troisdorf (vgl. Abbildung 1). Es bestehen intensive arbeits- und einkaufsbezogene Beziehungen mit dem benachbarten Oberzentrum Köln. Die Stadt Rösrath gilt gleichzeitig als „Tor zum Bergischen Land“.

Das Stadtgebiet erstreckt sich teilweise in die Naturschutzgebiete Königsforst und Wahner Heide. Die Stadt weist damit attraktive Wohnbedingungen auf. Unter wirtschaftlichen Aspekten ist das Rösrather Möbelzentrum als alt eingesessenes Möbelhaus von Bedeutung, das traditionell wichtige Versorgungsfunktionen für das rechtsrheinische Köln, das Bergische Land und den südlich angrenzenden Rhein-Sieg-Kreis übernimmt.

Abbildung 1: Lage der Stadt Rösrath und zentralörtliche Gliederung



Quelle: Eigene Darstellung

Das Stadtgebiet von Rösrath gliedert sich in 4 Stadtteile, wobei Rösrath-Zentrum (ca. 12.500 Einwohner) den Einwohnerschwerpunkt darstellt. Insgesamt leben in der Stadt Rösrath aktuell ca. 27.100 Einwohner.

Die Stadt weist mit den Landesstraßen 284, 288 und 170 eine gute Verkehrsanbindung an ihr Umland und an die Autobahn 3 auf, die das Stadtgebiet im Westen tangiert. Der öffentliche Personenverkehr wird über die Regionalbahntrasse Köln – Gummersbach mit Haltepunkten in Rösrath, Stümpen und Hoffnungsthal sowie über zahlreiche Buslinien im Stadtgebiet sicher gestellt. Damit weist die Stadt eine hohe Verkehrsgunst auf.

Das Zentrenkonzept der Stadt Rösrath weist drei zentrale Versorgungsbereiche aus.² Der Ortskern Rösrath übernimmt die Funktionen des Hauptzentrums. In den Ortslagen von Forsbach und Hoffnungsthal befinden sich Nebenzentren (vgl. Abbildung 2). Das Einzelhandelsangebot im Hauptzentrum Rösrath zeichnet sich durch ein differenziertes Fachgeschäftsangebot aus (u. a. Mode und Sport Wester, Elektro Bosbach), die durch Dienstleistungen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen (u. a. Rathaus) ergänzt werden.

In den Nebenzentren Forsbach und Hoffnungsthal ist ein überwiegend auf die Nahversorgung der Stadtteilbevölkerung ausgerichteter Einzelhandelsbesatz vorhanden, ohne dass den Geschäftsbereichen eine wesentliche stadtteilübergreifende Bedeutung zukommt. Der Einzelhandelsbereich Forsbach wird durch einen Rewe-Markt bestimmt. Der Geschäftsbereich Hoffnungsthal ist durch einen Edeka-Markt geprägt. Beide Geschäftsstandorte übernehmen damit ergänzende Versorgungsfunktionen zum Hauptzentrum Rösrath.

Im Stadtteil Kleineichen fungiert als regional bedeutsamer Möbelanbieter das Höffner Rösrather Möbelzentrum. Der Standort besteht seit den achtziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts in einem gewerblich geprägten Umfeld und ist als dezentraler Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels zu bewerten.

² Vgl. Stadt Rösrath, Einzelhandelskonzept, überarbeitet 03/2010

2.2 Mikrostandort „Höffner Rösrather Möbelzentrum“ und Projektskizze

Der Untersuchungsstandort liegt am südlichen Rand des Stadtteils Kleineichen, in einem gewerblich geprägten Umfeld. Durch das seit den achtziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts ansässige Rösrather Möbelzentrum besteht eine Einzelhandelsprägung. Als eines der größten Möbelhäuser der Region erreicht der Standort ein räumlich ausgedehntes Einzugsgebiet, das gleichermaßen große Teile von Köln, dem Bergischen Land und dem südlich angrenzenden Rhein-Sieg-Kreis umfasst.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Landesstraße 284 (Kölner Straße), über die auch die Autobahn 3 erreichbar ist. An der Kölner Straße besteht ein Bushaltepunkt der Linie Bergisch Gladbach – Köln-Königsforst. Der Planstandort verfügt damit über eine gute Verkehrsanbindung und ist funktionsfähig in das ÖPNV-Netz eingebunden.

Der Regionalplan Köln weist für den Standort einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus, so dass die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel grundsätzlich mit den Zielen der Landesplanung übereinstimmt.³

Abbildung 3: Kern- und Randsortimente des geplanten Möbelmarktes

| Sortiment | Verkaufsfläche (qm) |
|---|------------------------|
| Kernsortimente | 6.640 |
| Möbel, Küchen-, Bad-, Büromöbel | 6.640 |
| Zusätzliche Sortimente | 510 |
| Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Haushaltsgegenstände, Bilderrahmen, Geschenkartikel | 435 |
| Haus-, Tisch- und Bettwäsche | 340 |
| Elektrokleingeräte | 25 |
| Randsortimente | 510 |
| Bettwaren | 170 |
| Leuchten | 180 |
| Teppiche | 210 |
| Gesamt | 7.150 |

Quelle: KHG GmbH & Co. KG unter Berücksichtigung der BBE-Sortimentsanalyse Rösrath, Januar 2011 (Werte gerundet)

³ Vgl. Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Region Köln, 2009

Im Standortumfeld des bestehenden Höffner Rösrather Möbelzentrums ist die Ansiedlung eines Möbeldiscountmarktes mit ca. 8.000 m² Verkaufsfläche geplant (vgl. Abbildung 3). Das Planvorhaben soll neben dem Möbelkernsortiment (ca. 6.640 m² Verkaufsfläche) ein möbelmarkttypisches Randsortiment anbieten. Dieses lässt sich nach der im Rahmen der BBE-Sortimentsanalyse Rösrath vorgeschlagenen Differenzierung der Rösrather Liste⁴ in die zentrenrelevanten Sortimente Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Haushaltsgegenstände, Bilderrahmen, Geschenkartikel, Haus-, Tisch- und Bettwäsche sowie Elektrokleingeräte (insgesamt ca. 800 m² Verkaufsfläche) und in die nicht-zentrenrelevanten Sortimente Bettwaren, Leuchten sowie Teppiche (insgesamt ca. 560 m² Verkaufsfläche) untergliedern.

Auch nach den Sortimentslisten der benachbarten Städte Köln, Bergisch Gladbach, Overath und Troisdorf sind als zentrenrelevant folgende projektrelevante Sortimente zu bewerten:

- Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Bilderrahmen, Geschenkartikel,
- Haus-, Tisch- und Bettwäsche
- Elektrokleingeräte.

Hinsichtlich der Sortimente Teppiche, Bettwaren und Leuchten bestehen zwischen den stadtspezifischen Sortimentslisten unterschiedliche Einstufungen der Zentrenrelevanz. So werden in der Kölner Sortimentsliste explizit Leuchten und in der Bergisch Gladbacher Liste Teppiche als zentrenrelevant eingestuft, während diese Sortimente in den anderen Städten als nicht-zentrenrelevant gelten.

⁴ Im Rahmen einer detaillierten Sortimentsbewertung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Rösrath wurde die Zentrenrelevanz der Einzelsortimente der Sortimentsgruppe „Einrichtungszubehör“ bewertet und eine Konkretisierung der Rösrather Sortimentsliste erarbeitet.

3 Wettbewerbssituation und Einzugsgebiet des Planvorhabens

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplante Angebotserweiterung hervorgerufene städtebauliche Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im Umfeld des Projektstandortes notwendig.

Nachstehend wird der Fokus zunächst auf die Hauptbewerber des geplanten Fachmarktes, d.h. die größeren Möbelanbieter in der Region gelegt. Anschließend erfolgt eine Betrachtung der größeren zentralen Versorgungsbereiche (Haupt- und Nebenzentren) im näheren Umfeld (Rösraht, Bergisch Gladbach, Overath, Lohmar, Troisdorf und teilweise Köln), die aufgrund der räumlichen Nähe am ehesten von städtebaulichen Auswirkungen betroffen sein könnten.

3.1 Strukturprägende Möbelanbieter in der Region

Die größten Möbelanbieter (> 4.000 m² VKF) in der Region (vgl. Abbildung 4) sind sowohl im Hinblick auf die Abgrenzung des Einzugsgebietes als auch hinsichtlich der zu untersuchenden städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Möbelmarktes von maßgeblicher Bedeutung.

Der größte Möbelanbieter in der Region ist das Höffner Rösrahter Möbelzentrum, das nach dem Umbau über ca. 40.000 m² Verkaufsfläche verfügt. Eine vergleichbare Verkaufsflächengröße erreicht das Einrichtungshaus Smidt in verkehrsgünstiger Lage in Leverkusen, das das Einzugsgebiet des Untersuchungsstandortes nach Norden räumlich begrenzt.

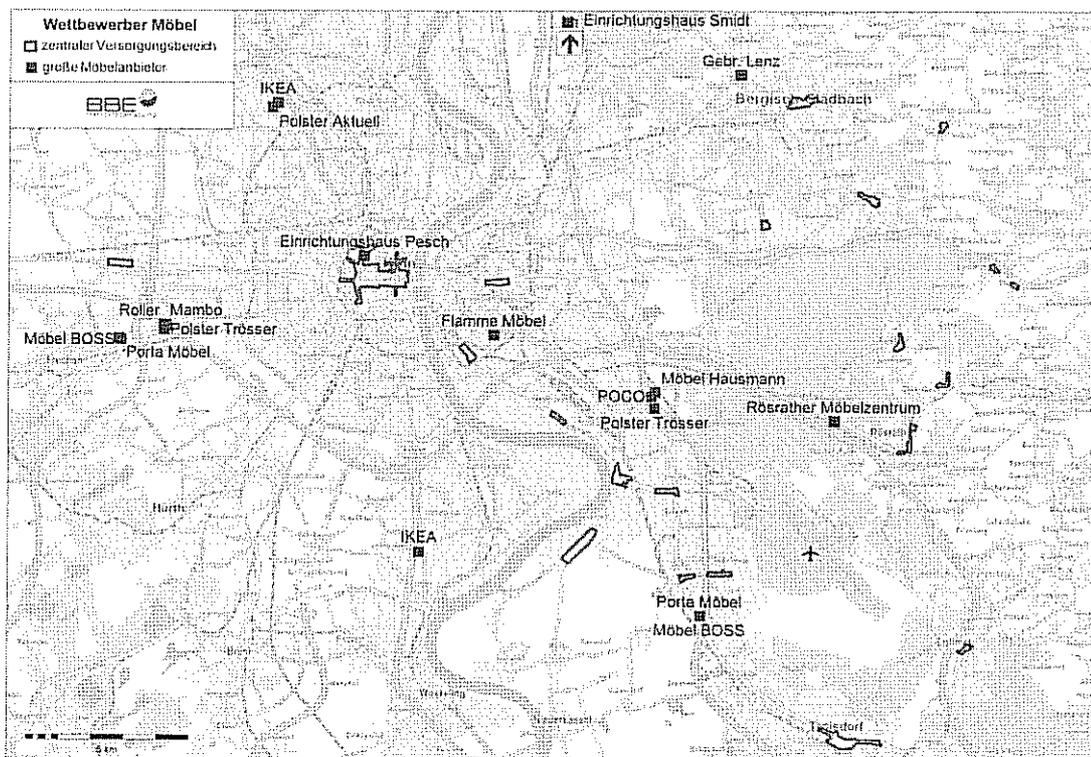
In Köln-Porz fungiert das Einrichtungshaus Porta im Standortverbund mit Möbel Boss (zusammen ca. 39.000 m² VKF) als kürzlich modernisierter, leistungsfähiger Wettbewerber. Das rechtsrheinische Köln weist darüber hinaus Möbel Flamme (ca. 20.000 m² VKF), den Standortverbund Möbel Hausmann (ca. 20.000 m² VKF) und Poco Domäne (ca. 5.000 m² VKF) sowie Polster Trösser (ca. 4.000 m² VKF) auf.

Das linksrheinische Köln verfügt neben der Innenstadt mit überwiegend hochpreisigen Anbietern über wichtige Möbelstandorte in den Stadtteilen Godorf (IKEA mit ca. 18.000 m² VKF), Marsdorf (Roller mit ca. 19.000 m² VKF, Mambo mit ca. 8.000 m² VKF und Polster Trösser mit ca. 7.000 m² VKF, Multipolster mit ca. 3.800 m² VKF) und Ossendorf (IKEA mit ca. 25.500 m² VKF, Polster Aktuell mit ca. 4.000 m² VKF). In der Nachbarstadt Frechen sind Porta und Möbel Boss mit zusammen ca. 42.000 m² Verkaufsfläche ansässig.

In der Stadt Bergisch Gladbach besteht mit Möbel Lenz (ca. 6.000 m² VKF) ein kleineres Einrichtungshaus. Gleiches gilt für die südlich angrenzenden Nachbarstädte mit Möbel Felder in Hennef

(ca. 2.000 m² VKF) sowie Polster Trösser in St. Augustin (ca. 1.900 m² VKF). In Hennef ist die Ansiedlung eines weiteren Möbelhauses mit ca. 31.000 m² Verkaufsfläche geplant.

Abbildung 4: Wettbewerbssituation



Quelle: eigene Erhebung

Die Stadt Bonn weist im Möbelsegment nur ein geringes Angebot auf (u. a. Mambo in Bonn-Nord und in der Innenstadt). Der in der nördlich angrenzenden Stadt Bornheim ansässige Standortverbund von Porta und Möbel Boss (zusammen ca. 34.000 m² VKF) strahlt auch nach Bonn aus.

Im angrenzenden Bergischen Land sind als strukturprägende Möbelanbieter in Wiehl Möbel Roller (ca. 14.000 m² VKF) und in Waldbröl Möbel Schuster (ca. 10.000 m² VKF) zu nennen.

Im Fazit ist somit festzuhalten, dass es im großflächigen Möbelangebot in der Region ausgeprägte Angebotskonzentrationen gibt. Eine regionale Bedeutung kommt dabei den Möbelstandorten Rösrath, Köln-Porz, Köln-Marsdorf / Frechen, Köln-Ossendorf, Köln-Godorf und Leverkusen zu. Im Möbeldiscountsegment wird das Planvorhaben in erster Linie in Wettbewerb zu den vergleichbaren preisorientierten Anbietern Möbel Boss, Poco Domäne und Möbel Flamme in Köln-Porz treten.

Im Hinblick auf Randsortimente weisen insbesondere die IKEA-Häuser und die Porta Einrichtungshäuser ein umfassendes Angebot auf, während die Möbeldiscounter nur ein eingeschränktes

Randsortimentsangebot anbieten (vgl. Abbildung 5). Sortimentsbezogen ist das Verkaufsflächenangebot bei den Sortimenten Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Bilderrahmen am größten. Daneben werden üblicherweise Heimtextilien, Bettwaren, Teppiche und Lampen / Leuchten als möbeltypische Randsortimente angeboten.

Abbildung 5: Strukturprägende Möbelanbieter in der Region

| Verkaufsort | Randsortimente | | Zentraler Möbelsortiment | | Randsortimente (außer Möbel) | | Gesamt | |
|---|----------------|---------|--------------------------|---------|------------------------------|---------|------------|---------|
| | Verkaufsm² | Einheit | Verkaufsm² | Einheit | Verkaufsm² | Einheit | Verkaufsm² | Einheit |
| Höfner Rösrather Möbelzentrum, Rös Rath | 35.200 | 68,0 | 2.500 | 6,5 | 2.300 | 5,5 | 40.000 | 80,0 |
| Porta Möbel, Köln-Porz | 28.150 | 38,0 | 3.000 | 6,7 | 2.850 | 5,3 | 34.000 | 50,0 |
| Möbel Boss, Köln-Porz | 4.400 | 3,0 | 280 | 0,6 | 320 | 0,4 | 5.000 | 4,0 |
| Möbel Hausmann, Köln-Porz | 17.500 | 19,3 | 1.900 | 4,1 | 600 | 1,6 | 20.000 | 25,0 |
| Poco Domäne, Köln-Porz | 4.050 | 2,5 | 430 | 0,8 | 520 | 0,7 | 5.000 | 4,0 |
| Möbel Flamme, Köln-Porz | 19.800 | 11,7 | 100 | 0,2 | 100 | 0,1 | 20.000 | 12,0 |
| Polster Tröscher, Köln-Porz | 4.000 | 4,8 | - | - | - | - | 4.000 | 4,8 |
| Einrichtungshaus Pesch, Köln-Neustadt | 7.500 | 9,0 | - | - | - | - | 7.500 | 9,0 |
| IKEA, Köln-Godorf | 14.000 | 69,9 | 2.300 | 12,1 | 1.700 | 8,0 | 18.000 | 90,0 |
| IKEA, Köln-Ossendorf | 19.500 | 74,1 | 3.550 | 16,4 | 2.450 | 9,5 | 25.500 | 100,0 |
| Polster aktuell, Köln-Ossendorf | 4.000 | 3,2 | - | - | - | - | 4.000 | 3,2 |
| Möbel Roller, Köln-Marsdorf | 17.500 | 12,2 | 680 | 1,4 | 820 | 1,1 | 19.000 | 14,7 |
| Mambo, Köln-Marsdorf | 6.900 | 6,0 | 730 | 1,4 | 370 | 0,6 | 8.000 | 8,0 |
| Polster Tröscher, Köln-Marsdorf | 6.950 | 8,3 | - | - | 50 | 0,1 | 7.000 | 8,4 |
| Möbel Lenz, Berg. Gladbach | 5.700 | 5,4 | 150 | 0,4 | 150 | 0,2 | 6.000 | 6,0 |
| Porta Möbel, Frechen | 30.500 | 46,4 | 3.050 | 7,1 | 3.450 | 6,5 | 37.000 | 60,0 |
| Möbel Boss, Frechen | 4.500 | 3,2 | 250 | 0,5 | 450 | 0,5 | 5.200 | 4,2 |

Quelle: BBE-Erhebung August 2010 (Werte gerundet)

3.2 Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im näheren Standortumfeld

Die Stadt Rösrath weist mit dem Hauptzentrum Rösrath sowie den Nebenzentren Forsbach und Hoffnungsthal eine mehrpolige Versorgungsstruktur auf. Der **zentrale Versorgungsbereich Rösrath** erstreckt sich bandartig entlang der Hauptstraße. Als Leitbetriebe des durch Fachgeschäfte geprägten Einzelhandelsangebotes fungieren das Mode- und Sporthaus Wester und das Elektrogeschäft EP Bosbach. Die **Nebenzentren Forsbach und Hoffnungsthal** sind auf die stadtteilbezogene Versorgung ausgerichtet. Wichtige Magnetfunktionen übernehmen Lebensmittel-SB-Märkte (Rewe in Forsbach und Edeka in Hoffnungsthal), die durch Fachgeschäfte ergänzt werden. Beide Zentren erstrecken sich entlang der Durchgangsstraße.

Die Stadt Overath weist ebenfalls eine mehrpolige Versorgungsstruktur auf, wobei Steinenbrück und Untereschbach überwiegend Nahversorgungsfunktionen erfüllen. Das **Hauptzentrum Overath** erstreckt sich entlang der Hauptstraße und der Siegburger Straße und ist durch einen Fachgeschäftsbesatz geprägt. Magnetfunktionen übernehmen u. a. der Rewe-Markt Steinhof und ein Edeka-Markt. Weitere Einzelhandelsbetriebe sind u. a. in dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet an der Propsteistraße vorhanden. Die **zentralen Versorgungsbereiche Steinenbrück und Untereschbach** weisen mit den Lebensmittelmärkten Rewe und Hit wichtige Magnetbetriebe im nahversorgungsrelevanten Angebot auf.

In der Stadt Bergisch Gladbach sind neben dem innerstädtischen Hauptzentrum stadtteilbezogene Nebenzentren in Refrath und Bensberg sowie verschiedene Nahversorgungszentren vorhanden. Das **Nebenzentrum Refrath** erstreckt sich in dem Straßendreieck Siebenmorgen und Dolmanstraße und weist ein differenziertes Fachgeschäftsangebot sowie Rewe und Penny als Lebensmittel-SB-Märkte auf.

Für das **Nebenzentrum Bensberg** ist eine straßenachsenbezogene Ausdehnung entlang der Schlossstraße prägend. Das Schloss-Center wird derzeit umgebaut, das Löwen-Center wird als „Bensberger Handelshaus“ von 17 örtlichen Einzelhändlern als Sonderverkaufsfläche genutzt. Darüber hinaus weist das Stadtteilzentrum ein attraktives Fachgeschäftsangebot auf.

In **Herkenrath** ist eine Nahversorgungsausstattung entlang der Straßenzüge Straßen und Ball vorhanden. Als Magnetbetrieb für den Facheinzelhandel fungiert ein Edeka-Markt.

Im Kölner Stadtbezirk Porz bestehen ein Bezirkszentrum, sechs Stadtteilzentren und drei Stadtviertelzentren. Das **Bezirkszentrum Porz** ist durch einen teilweise als Fußgängerzone gestalteten Geschäftsbereich geprägt. Nach der Schließung des Hertie Warenhauses weist das Geschäftszentrum erhebliche strukturelle Probleme auf. Als wichtige Angebotsergänzung des überwiegend kleinteiligen Einzelhandelsangebotes fungiert das City-Center mit Saturn als Ankerbetrieb.

In **Wahn** ist im Kreuzungsbereich Frankfurter Straße / Heidestraße ein auf die Stadtteilversorgung ausgerichtetes Versorgungszentrum mit Rewe und Lidl als Magnetbetriebe vorhanden. Auch im benachbarten Stadtteil **Wahnheide** weist der zentrale Versorgungsbereich überwiegend nahversorgungsbezogene Einzelhandelsangebote entlang der Heidestraße auf. Am westlichen Rand des Geschäftsbereiches befindet sich ein Standortverbund von Rewe und Aldi.

Im **zentralen Versorgungsbereich Urbach** sind ein Hit- und ein Penny-Markt strukturprägend. Der Fachgeschäftsbesatz erstreckt sich entlang der Kaiserstraße und ist geeignet eine stadtteilbezogene Nahversorgung sicher zu stellen. Der zentrale Versorgungsbereich **Zündorf** umfasst die parallel verlaufenden Straßenzüge Schmittgasse und Hauptstraße. Die größeren Geschäftseinheiten Rewe und Edeka sind der Hauptstraße zugeordnet. Darüber hinaus besteht ein differenzierter Fachgeschäftsbesatz, der der Stadtteilversorgung dient.

Die **Stadtteilzentren Poll und Ensen** befinden sich im Bereich der Siegburger Straße und verfügen nur über einen ausschnittweisen Einzelhandelsbesatz.

Die **Troisdorfer Innenstadt** als Hauptzentrum erstreckt sich auf ca. 1,5 km entlang der Kölner Straße und umfasst die angrenzenden Seitenstraßen. Als wichtige Einzelhandelsbetriebe sind u. a. Kaufland, P & C, H & M sowie C & A ansässig. Zusammen mit einem differenzierten Fachgeschäftsbesatz weist der zentrale Versorgungsbereich ein umfassendes innerstädtisches Einzelhandelsangebot auf. Aufgrund der Gestaltung als Fußgängerzone bestehen zudem attraktive stadtgestalterische Rahmenbedingungen.

In der Stadt **Lohmar** erstreckt sich der innerstädtische Hauptgeschäftsbereich entlang der Hauptstraße. Durch ein neues Geschäftshaus im Bereich Hauptstraße / Kirchstraße konnte das innerstädtische Angebot ausgebaut werden. Ein wichtiger ergänzender Versorgungsstandort ist das Gewerbegebiet Auelsweg (u. a. Hit, Aldi).

Innerhalb des Untersuchungsraumes übernehmen damit die zentralen Versorgungsbereiche Porz und Troisdorf-City übergeordnete Versorgungsfunktionen, während für die anderen untersuchten zentralen Versorgungsbereiche auf die jeweilige Wohnbevölkerung bezogene Einzelhandelsfunktionen zu konstatieren sind.

3.3 Einrichtungsrelevanter Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen des Naheinzugsgebietes

Im Rahmen der Wettbewerbsanalyse werden in den zentralen Versorgungsbereichen folgende Sortimente des einrichtungsrelevanten Einzelhandels betrachtet (vgl. Abbildung 6):

- Möbel
- Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltsgegenstände, Geschenkartikel, Bilderrahmen
- Heimtextilien, Gardinen, Vorhänge
- Bettwaren, Matratzen
- Teppiche
- Leuchten, Lampen.

Das Möbelkernsortiment wird in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen (Haupt- und Nebenzentren) nur in sehr geringem Maße angeboten, einzig in der Troisdorfer Innenstadt ist mit dem Anbieter Tischfabrik 24 / Rattan-Studio eine größere Verkaufsflächenkonzentration in zentraler Lage vorzufinden.

Im Angebotssegment Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Rahmen ist in fast allen untersuchten Versorgungszentren der näheren Umgebung ein Einzelhandelsangebot gegeben. Dabei handelt es sich überwiegend um kleinteilige Fachgeschäfte. Eine umfassende Versorgungsbedeutung ist den Betrieben in den zentralen Versorgungsbereichen Bensberg (u. a. Daubelbüschel Tisch & Trend, Bensberger Handelshaus, Lifestyle & more, Scheldt Hausgeräte & mehr) und Troisdorf-Innenstadt (u. a. WMF, Fantasie Leonardo) beizumessen. In Overath wird das sortimentsbezogene Angebot durch die Geschäfte RBH-Wohndesign, Carisma Wohnen & Schenken, WMF und Pappilottas geprägt. In Porz-City bestimmen neben kleinteiligen Fachgeschäften derzeit Teilflächen der Zwischennutzung des ehemaligen Hertie-Hauses das Angebot (Prozentekönige). In Refrath sind u. a. die Fachgeschäfte Einrichtungsbedarf Amabile und Taculi ansässig. In den anderen zentralen Versorgungsbereichen liegt die sortimentsbezogene Verkaufsflächenausstattung deutlich unter 200 m², so dass eine eingeschränkte, ortsbezogene Versorgung abzuleiten ist.

Die Sortimente Heimtextilien und Gardinen werden nur in sieben der untersuchten zentralen Versorgungsbereichen auf vergleichsweise geringen Verkaufsflächen angeboten. In Refrath bieten u. a. die Fachgeschäfte Betten / Matratzen Cramer, Lebensräume Reitz, Einrichtungsbedarf Amabile und Taculi diese Sortimente an. In der Troisdorfer Innenstadt fungieren als wichtige Anbieter in diesem Segment u. a. Strick & Nähstube, Cahuun Gardinen und Betten Hoffmann. Der Ortskern von Lohmar weist mit dem Betrieb Raumausstattung Hohn einen Anbieter auf.

Das Sortiment der Bettwaren und Matratzen wird von Fachgeschäften / Fachmärkten in einzelnen zentralen Versorgungsbereichen angeboten und dokumentiert damit die geringe Zentrenrelevanz (u. a. Wahn: Matratzen Concord, Steinenbrück: Matratzen Pulet, Refrath: Matratzen Cramer, Unterschbach: Schlafstudio Siebertz und Troisdorf: Betten Hoffmann sowie Matratzen Point).

Teppiche werden ebenfalls nur in wenigen untersuchten zentralen Versorgungsbereichen von Fachgeschäften angeboten (u. a. Bensberg: Orient-Teppiche Roohnikan und Salzevar, Lohmar: Farbo Teppiche und Raumausstattung Hohn, Porz-City: Orient-Teppiche Ghan und Troisdorf: Teppichhaus).

Für das Sortiment Leuchten und Lampen besteht innerhalb des Untersuchungsraumes nur im zentralen Versorgungsbereich Porz-City durch das Elektrofachgeschäft Becker und auf einer Teilfläche von Prozentekönige ein Angebot.

Die projektrelevanten Sortimente werden auch teilweise als Randsortimente in den Lebensmittel-SB-Märkten der zentralen Versorgungsbereiche angeboten.

Die projektrelevante Einzelhandelsausstattung in den zentralen Versorgungsbereichen des näheren Umfeldes ist damit insgesamt als gering zu bewerten. In diesem Zusammenhang ist auf eine umfassende Einzelhandelsausstattung der Kölner Innenstadt zu verwiesen, die als oberzentrales Hauptzentrum eine große Ausstrahlungskraft auf den Untersuchungsraum ausübt. Insgesamt beläuft sich die projektrelevante Einzelhandelsausstattung in der Kölner Innenstadt⁵ auf ca. 41.150 m² Verkaufsfläche und ca. 89,5 Mio. € Umsatz. Davon entfällt knapp die Hälfte der Verkaufsfläche auf das Möbelsortiment (ca. 20.490 m² VKF, ca. 37,5 Mio. € Umsatz). Die Sortimente GPK, Haushaltsgegenstände, Bilderrahmen werden auf ca. 13.200 m², Heimtextilien und Gardinen auf ca. 2.700 m², Bettwaren auf ca. 2.400 m², Lampen / Leuchten auf ca. 1.900 m² und Teppiche auf ca. 500 m² Verkaufsfläche angeboten.

⁵ Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Kölner Innenstadt gemäß CIMA, 2008

4 Auswirkungen des Planvorhabens und städtebauliche Beurteilung

4.1 Einzugsgebiet und Kaufkraft des Planvorhabens

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

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

Für die Einzugsgebietsabgrenzung des geplanten Möbelmarktes sind folgende Aspekte rahmengebend:

- Die Verbundlage mit dem Höffner Rösrather Möbelzentrum als einem der größten Möbelanbieter der Region ermöglicht ein ausgedehntes Einzugsgebiet für das Planvorhaben.
- Die Sortimente sind dem langfristigen Bedarf zuzurechnen, so dass die Kunden grundsätzlich bereit sind, größere Entfernungen für den Einkauf zurückzulegen.
- Als wesentliche Wettbewerber sind die Fachmärkte in den Städten Köln und Leverkusen zu bewerten.

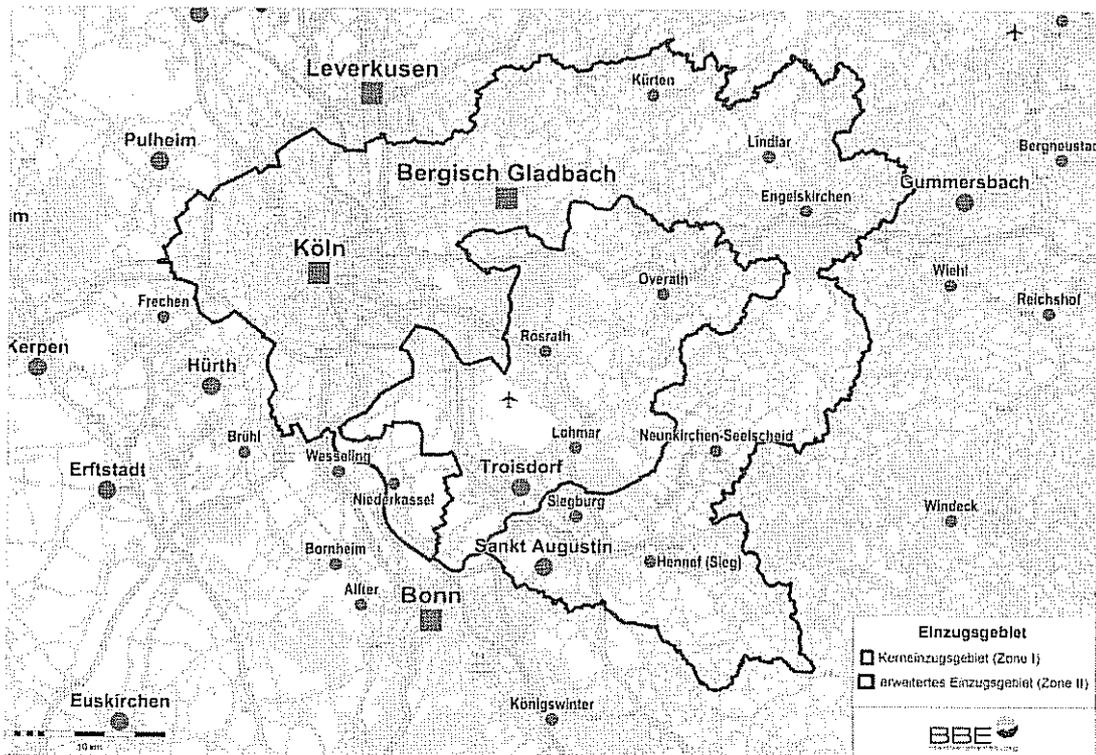
¹ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Dem zu Folge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des langfristigen Bedarfsbereichs (z.B.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

- Der Rhein stellt eine „natürliche Zäsur“ dar, so dass für das linksrheinische Köln deutlich geringere Einkaufsverflechtungen mit dem Planstandort zu unterstellen sind.

Demgemäß lässt sich folgendes Einzugsgebiet mit zwei Zonen unterschiedlicher Einkaufsintensitäten abgrenzen (vgl. Abbildung 7):

- Zone I: Dem Kerneinzugsgebiet mit der höchsten Einkaufsintensität werden die Städte Rösraih, Overath, Lohmar und Troisdorf sowie die die Stadtbezirke Bensberg, Refraih und Herkenraih (Stadt Bergisch Gladbach) sowie Porz (Stadt Köln) mit insgesamt ca. 315.600 Einwohnern zugerechnet.
- Zone II: Das erweiterte Einzugsgebiet umfasst die Nachbarkommunen Bergisch Gladbach (restliches Stadtgebiet), Odenthal, Kürten, Lindlar, Much, St. Augustin, Hennef, Engelskirchen, Ruppichteroth, Neunkirchen-Seelscheid, Hennef, Siegburg, Niederkassel und Köln (ohne Stadtbezirk Porz und Chorweiler) mit zusammen ca. 1.241.700 Einwohnern.

Abbildung 7: Einzugsgebiet



Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 8: Einrichtungsrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet

| Stadt/Bezirk | Einwohner (1000) | Möbelbedarf (1000) | | Nichtmöbelbedarf (1000) | |
|---|---------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------|
| | | Möbelbedarf (1000) | Handelsbedarf (1000) | Nichtmöbelbedarf (1000) | Handelsbedarf (1000) |
| Rösraht | 27.102 | 259,90 | 212,40 | 7,0 | 5,8 |
| Berg. Gladbach-Bensberg, - Refrath, -Herkenrath | 48.715 | 260,30 | 212,70 | 12,7 | 10,3 |
| Overath | 26.999 | 242,50 | 199,00 | 6,6 | 5,3 |
| Lohmar | 31.150 | 243,20 | 198,70 | 7,6 | 6,2 |
| Troisdorf | 75.150 | 227,10 | 185,60 | 17,1 | 13,9 |
| Köln - Stadtbezirk Porz | 106.520 | 236,90 | 193,60 | 25,2 | 20,7 |
| Zusammenfassung | Einwohner | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 |
| Berg. Gladbach – restliches Stadtgebiet | 61.226 | 260,30 | 212,70 | 15,9 | 13,1 |
| Odenthal | 15.789 | 271,10 | 221,50 | 4,3 | 3,5 |
| Kürten | 19.767 | 240,20 | 196,30 | 4,7 | 3,9 |
| Lindlar | 22.203 | 227,10 | 185,60 | 5,0 | 4,2 |
| Much | 14.990 | 226,70 | 185,30 | 3,4 | 2,8 |
| St. Augustin | 55.524 | 241,70 | 197,50 | 13,4 | 11,0 |
| Hennef | 45.875 | 232,80 | 190,20 | 10,7 | 8,7 |
| Köln – restliches Stadtgebiet (ohne Bezirk Chorweiler) | 831.938 | 236,90 | 193,60 | 197,1 | 161,0 |
| Engelskirchen | 20.046 | 230,30 | 188,20 | 4,6 | 3,8 |
| Ruppichterath | 10.713 | 221,30 | 180,90 | 2,5 | 2,0 |
| Neunkirchen-Seelscheid | 20.672 | 238,20 | 194,60 | 4,6 | 3,7 |
| Hennef | 45.875 | 232,80 | 190,20 | 10,9 | 9,0 |
| Siegburg | 39.654 | 232,50 | 190,00 | 9,2 | 7,6 |
| Niederkassel | 37.402 | 238,00 | 194,50 | 8,7 | 7,1 |
| Zusammenfassung | Einwohner | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 |
| Zusammenfassung | Einwohner | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 |

1) Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009 und Stadt Köln, Stadt Bergisch Gladbach

2) Quelle: BBE-Marktforschung, Sortimente Möbel, GPK, Haushaltsgegenstände, Bilderrahmen, Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Gardinen, Stoffe, Sichtschutz, Bettwaren, Teppiche, Lampen und Leuchten unter Berücksichtigung der standortbezogenen Kaufkraftkennziffer.

Das abgegrenzte Einzugsgebiet weist ein Einwohnerpotenzial von ca. 1.557.300 Personen auf.² Im Rahmen von Verbundeffekten mit dem benachbarten Höffner Rösrather Möbelzentrum können weitere Streuumsätze mit Kunden aus einem räumlich erweiterten Marktgebiet erzielt werden.

Auf Basis der Zahlen der BBE Marktforschung steht in dem abgegrenzten Einzugsgebiet ein einrichtungsrelevantes Nachfragevolumen in Höhe von ca. 674,8 Mio. € im Jahr zur Verfügung (vgl. Abbildung 8). Auf das Naheinzugsgebiet entfallen hiervon ca. 21 % des Kaufkraftvolumens, auf die Zone II ca. 79 % des Potenzials.

² Quelle: IT NRW, Stand 31.12.2009 und Stadt Köln, Stadt Bergisch Gladbach

4.2 Kaufkraftbindung und Umsatzerwartung

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 eines Planvorhabens hängt von der Erreichbarkeit, der Verkaufsflächengröße sowie der Sortimentsaufteilung ab. Weitere Kriterien sind die Gesamtattractivität des Standortes sowie die Wettbewerbsintensität.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren und des aktuell vorhandenen Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet ist für den projektierten Möbelmarkt von einem Planumsatz von ca. 6,4 Mio. € auszugehen. Hinsichtlich der Umsatzherkunft kann der Möbelmarkt voraussichtlich ca. 2 – 3 % des Kaufkraftpotenzials im Naheinzugsgebiet (Zone I) binden (ca. 3,9 Mio. €). Im erweiterten Einzugsgebiet (Zone II) wird eine Kaufkraftbindung von ca. 0,3 – 0,4 % (ca. 1,9 Mio. €) prognostiziert. Die Streuumsätze werden sich voraussichtlich auf ca. 0,6 Mio. € belaufen (vgl. Abbildung 9).

Insgesamt werden knapp zwei Drittel des Planumsatzes mit Kunden aus dem engeren Einzugsgebiet (Zone I) erzielt. Umsätze aus dem erweiterten Einzugsgebiet resultieren aus den Verbundeffekten mit dem Höffner Rösrather Möbelzentrum.

Abbildung 9: Kaufkraftpotenzial, erwartete Kundenstruktur und Kaufkraftbindung (Real case)

| Einzugsgebiet | Kaufkraftpotenzial | | Kaufkraft im Mio. € | Kaufkraftbindung in % |
|---------------|--------------------|------------|---------------------|-----------------------|
| | in Mio. € | in % | | |
| Zone I | 3,9 | 60 | 138,4 | 2 - 3 |
| Zone II | 1,9 | 30 | 536,4 | 0,3 – 0,4 |
| Streuumsatz | 0,6 | 10 | ./. | ./. |
| Gesamt | 6,4 | 100 | 1.211,2 | 2,3 - 3,7 |

Quelle: Eigene Berechnungen (Werte gerundet)

Für den geplanten Möbelmarkt wird damit voraussichtlich ein Flächenleistung von ca. 800 € Umsatz je m² Verkaufsfläche erzielt werden. Unter Berücksichtigung des projektierten Konzeptes eines Möbeldiscountmarktes, branchenüblicher Flächenleistungen³ und der starken regionalen Wettbe-

³ Die im Durchschnitt im einrichtungsrelevanten Einzelhandel erreichte Flächenleistung (Umsatz je m² VKF) kann stark variieren. So erreichen laut einer Marktstudie der „Möbel Kultur“ – Möbelhandel 2010 die klassischen Möbel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 5.000 - 20.000 m² die niedrigste durchschnittliche Flächenleistung mit ca. 700 € je m² Verkaufsfläche, die höchste dagegen die Küchenfachmärkte und Küchenstudios mit ca. 2.500 € je m² Verkaufsfläche. Das Mittelfeld mit einer durchschnittlichen Raumleis-

werbssituation im Raum Köln ist diese Umsatzerwartung mittelfristig als „Real case“-Ansatz zu bewerten.

Gleichwohl wird im Rahmen der vorliegenden Untersuchung für die Bewertung möglicher versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen ein „Worst case“ angesetzt. Hierbei wird zugrunde gelegt, dass der geplante Möbelmarkt einen **Umsatz von ca. 10 Mio. €** erzielen wird. Dies würde einer Flächenleistung von ca. 1.200 – 1.300 € je m² Verkaufsfläche entsprechen, so dass der prognostizierte „Real case“ um gut 30 % überschritten wird.

Die sortimentsbezogene Umsatzerwartung („Worst case“) ist der Abbildung 10 zu entnehmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die zentrenrelevanten Sortimente eine höhere Flächenleistung zu prognostizieren ist als für die nicht-zentrenrelevanten Sortimenten mit einer flächenintensiven Warenpräsentation.

Abbildung 10: Umsatzerwartung für den projizierte Möbelmarkt („Worst case“)

| Sortiment | Verkaufsfäche (m ²) | Umsatz (Mio. €) | Flächen- produktivität (€/m ²) |
|---|------------------------------------|----------------------|--|
| nicht-zentrenrelevante Sortimente | 6.240 | 900 – 1.000 | 1,4 |
| Möbel, Küchen-, Bad-, Büromöbel | 6.640 | 900 – 1.000 | 6,3 |
| zentrumrelevante Sortimente | 210 | 3.000 | 14,3 |
| Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Bilderrahmen, Geschenkartikel | 435 | 3.000 | 1,8 |
| Haus-, Tisch- und Bettwäsche | 340 | 3.000 | 1,0 |
| Elektrokleingeräte | 25 | 4.000 | 0,1 |
| typische zentrenrelevante handelsrelevante Sortimente | 360 | 2.000 | 5,6 |
| Bettwaren | 170 | 1.800 | 0,3 |
| Leuchten | 180 | 3.300 | 0,6 |
| Teppiche | 210 | 2.000 | 0,4 |
| Flächenleistung (Gesamt) | 6.600 | 1.200 – 1.300 | 1,8 |

Quelle: Eigene Prognosen und Berechnungen (Werte gerundet)

tion von ca. 1.300 € je m² Verkaufsfläche belegt der Betriebstyp Wohnkaufhaus (über 20.000 m² VKF). Für den Betriebstyp des preisaggressiven Möbel-SB-Markt sind durchschnittliche Flächenproduktivitäten von deutlich unter 1.000 € je m² Verkaufsfläche festzustellen.

4.3 Umsatzumverteilungseffekte

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe von Bedeutung.

Ausgehend von der Ist-Situation werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer „Kaufkraftstrom-Modellrechnung“ simuliert. Auf Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen zu den betroffenen Standorten und dem Umfang der Verdrängungseffekte bzw. Umsatzeinbußen getroffen werden.

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.⁴ Dies ist grundsätzlich als Ausdruck zulässigen Wettbewerbs zu sehen, kann aber für die Genehmigungsfähigkeit des Planvorhabens eine Rolle spielen, wenn wesentliche Auswirkungen in Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende **Annahmen** zugrunde gelegt:

- Beim Möbelkauf akzeptieren die Konsumenten relativ große Fahrdistanzen und fokussieren ihre Nachfrage stärker als bei anderen Branchen auf regional bedeutsame Standorte. Hinzu kommen ausgeprägte Präferenzen für bestimmte Stilrichtungen und Preisniveaus, so dass sich für die Wettbewerber in der Region sehr große, einander überschneidende Einzugsgebiete ergeben.
- Grundsätzlich gilt, dass für die Einzelhandelsstandorte bzw. Betriebe mit der größten Sortimentsüberschneidung auch die stärksten Umverteilungseffekte eintreten werden. Der Möbeldiscountmarkt wird damit in erster Linie mit Betrieben des gleichen Betriebstyps in Wettbewerb, für die u. a. die Kriterien Sortiment, Preisniveau, Zielgruppenansprache übereinstimmen.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt grundsätzlich die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Planstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sein werden als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.
- Aufgrund der großen Versorgungsbedeutung der Stadt Köln mit den verschiedenen Möbelstandorten und einer differenzierten Fachmarkt- und Fachgeschäftsausstattung in den

⁴ Dabei werden „Worst case-Annahmen“ u. a. hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Planvorhabens (hohe Umsatzerwartung) und der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche) getroffen.

zentralen Versorgungsbereichen sind starke Wettbewerbswirkungen für das Kölner Angebot zu erwarten.

Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass im Möbelbereich der Versandhandel im Bundesdurchschnitt einen Marktanteil von ca. 4 % erreicht.⁵

Der geplante Möbelmarkt wird vor allem mit den preisorientierten Möbeldiscountmärkten im näheren Umfeld in Wettbewerb treten, da es sich sowohl hinsichtlich der Sortimentsbreite und -tiefe als auch hinsichtlich des Preisgenres um vergleichbare Anbieter handelt. Im Naheinzugsgebiet werden insbesondere die Anbieter Möbel Boss und Poco Domäne in Köln-Porz von Umsatzeinbußen betroffen sein (zusammen ca. 1,9 Mio. €).

Die Umverteilung für das benachbarte Höffner Rösrather Möbelzentrum wird aufgrund der räumlichen Nähe auf ca. 1,9 Mio. € Umsatz prognostiziert. Hierbei handelt es sich um eine Umverteilung im Bereich des preisaggressiven Angebotes. Die sonstigen Möbelhäuser im Naheinzugsgebiet (Porta, Möbel Hausmann, Möbel Flamme und Polster Trösser) weisen aufgrund der Sortimentsüberschneidungen Umsatzumverteilungen von unter 1 Mio. € je Betrieb auf.

Gemessen am derzeitigen Umsatz der Wettbewerber sind somit Möbel Boss und Poco Domäne mit einer Umsatzumverteilung von ca. 20 - 25 % des derzeitigen Umsatzes am stärksten betroffen. Für die sonstigen Möbelanbieter liegen die Umverteilungswirkungen deutlich unter 5 % des Umsatzes.

Die Möbelhäuser im erweiterten Einzugsgebiet werden insgesamt nur von geringen Umsatzeinbußen infolge der Ansiedlung des geplanten Möbelmarktes in Rösrath betroffen sein werden (insgesamt ca. 1,7 Mio. €). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass vor allem die Verbundeffekte mit dem Höffner Rösrather Möbelzentrum die große räumliche Ausstrahlung des Planobjektes ermöglicht und dass es sich somit um Spontankäufe handelt.

Der Einzelhandel in städtebaulich integrierten Lagen (zentrale Versorgungsbereiche) ist vor allem im näheren Umfeld des Planvorhabens von Umsatzumverteilungen betroffen. Grundsätzlich gilt, dass mit zunehmender Entfernung auch das Maß der Betroffenheit abnimmt. Da im Möbelkernsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen des Naheinzugsgebietes kein vergleichbares Angebot vorhanden ist, beziehen sich die prognostizierten Umsatzumverteilungseffekte ausschließlich auf die Randsortimente des Planvorhabens. Die zu erwartende Umsatzumverteilung in den zentralen Versorgungsbereichen wird sich auf ca. 0,7 Mio. € belaufen (vgl. Abbildung 11). Die Umverteilung wird sich auf eine Vielzahl von Betrieben und zentrale Versorgungsbereiche beziehen, so dass unter Berücksichtigung der Sortimentskonzeption und der absoluten Höhe der Umverteilungseffekte negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in den zentralen Versorgungsbereichen auszuschließen sind.

⁵ Möbelkultur, Möbelhandel 2010

Auswirkungsanalyse • Rös Rath, Auf der Grefenfurth

In geringem Maße werden auch sonstige Betriebe betroffen sein, die sich überwiegend außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befinden (ca. 1,0 Mio. €). Dies sind u. a. nicht großflächige Einrichtungsfachmärkte außerhalb der Versorgungszentren und Fach- und SB-Märkten mit ihren Randsortimenten in einem räumlich ausgedehnten Bereich. Dies resultiert aus möglichen Verbundeffekten mit dem regional bedeutsamen Höffner Rösrather Möbelzentrum.

Abbildung 11: Prognostizierte Umsatzumlenkungen des geplanten Möbelmarktes

| Umsatzkategorie | Möbelgeschäft (Zentrum) | | Zentrale Möbelhäuser | |
|---|-------------------------|--------|----------------------|--------|----------------------|--------|----------------------|--------|----------------------|--------|----------------------|--------|
| | Umsatz | Umsatz | Umsatz | Umsatz | Umsatz | Umsatz | Umsatz | Umsatz | Umsatz | Umsatz | Umsatz | Umsatz |
| Fachgeschäfte in zentralen Versorgungsbereichen der Zone I | 4,5 | - | 9,3 | 0,6 | 6-7 | 2,2 | 0,1 | 4-5 | 16,0 | 0,7 | 4-5 | |
| Großflächige Möbelanbieter an sonstigen Standorten der Zone I | 147,3 | 4,5 | 18,9 | 1,3 | 6-7 | 13,6 | 0,8 | 5-6 | 179,8 | 6,6 | 3-4 | |
| Großflächige Möbelhäuser in Zone II | 188,1 | 1,2 | 31,7 | 0,3 | 1 | 19,5 | 0,2 | 1 | 239,3 | 1,7 | 0,7 | |
| Sonstige Anbieter (u. a. Lebensmittel-SB-Märkte, Baumärkte, Versand, nicht-großflächige Fachmärkte außerhalb der ZVB) | / | 0,6 | / | 0,2 | / | / | 0,2 | / | / | 1,0 | / | |
| Gesamt | | | | | | | | | | | | |

Quelle: eigene Berechnungen (Werte gerundet)

4.4 Bewertung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Der projektierte Möbeldiscountmarkt stellt einen großflächigen Betriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment dar. Das Planvorhaben entspricht nach Lage, Art und Größe nicht den grundzentralen Versorgungsfunktionen der Stadt Rösrath, da es dem spezialisierten Bedarf mit einem räumlich ausgedehntes Einzugsgebiet zuzuordnen ist. Gleichwohl stellt es eine Weiterentwicklung des regional bedeutsamen Möbelstandortes dar, die als Standortsicherung zu bewerten ist.

Die prognostizierten Umverteilungseffekte des Planvorhabens sind im Hinblick auf die städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Rösrath und den umliegenden Städten und Gemeinden zu bewerten. Dabei stehen die zentralen Versorgungsbereiche im Vordergrund.

Schädliche Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich wären dann zu erwarten, wenn infolge der Ansiedlung des Planvorhabens bestehende Einzelhandelsbetriebe gefährdet würden, die für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs eine hohe Bedeutung haben.

Der prognostizierte Verdrängungswettbewerb für den geplanten Möbelmarkt lässt aufgrund der absoluten Höhe der Umverteilungseffekte und des Anteils am derzeitigen Umsatz keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum erkennen, da sich Existenzgefährdungen bei Umverteilungseffekten im „Worst Case“ von ca. 4 – 5 % des Umsatzes ausschließen lassen. Dies gilt gleichermaßen für das Möbelkernsortiment als auch für die geplanten zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Randsortimente.

In den zentralen Versorgungsbereichen werden keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit eintreten. Dies resultiert für die kleineren zentralen Versorgungsbereiche aus den begrenzten Angebotsüberschneidungen mit dem Planvorhaben. Die Höhe der Umsatzumverteilung für den überwiegend mittelständisch geführten Facheinzelhandel lassen keine strukturellen Gefährdungen erwarten.

Die Innenstädte der benachbarten Mittelzentren sind als attraktive und leistungsfähige Versorgungsstandorte zu bewerten, die über ausgedehnte Marktgebiete verfügen, für die nur geringe Überschneidungen mit dem Planvorhaben bestehen werden. Somit können Betriebsgefährdungen und damit städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiche der Region ausgeschlossen werden.

4.5 Bewertung des Planvorhabens nach den Grundsätzen des § 24 a LEPro

Nach den landesplanerischen Anforderungen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in im Regionalplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) zulässig. Darüber hinaus legen die Grundsätze des § 24 a LEPro fest, dass großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden dürfen, während großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden können, wenn die zentrenrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 2.500 m² belegen. Für den nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung in Nachbarkommunen nicht beeinträchtigt werden, wenn der Planumsatz für nicht-zentrenrelevante Kernsortimente die entsprechende Kaufkraft der örtlichen Bevölkerung nicht übersteigt.

Der Planstandort ist einem im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. Damit ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich mit den landesplanerischen Zielen vereinbar. Für den projektierten Möbelmarkt besteht ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment, die zentrenrelevanten Randsortimente halten mit ca. 800 m² Verkaufsfläche die 10 %-Grenze ein.

Da der Planumsatz für Möbel die sortimentsbezogene Kaufkraft in der Stadt Rösrath nicht überschreitet, gilt die Regelvermutung, dass keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung vorliegt.

Die Ansiedlung des geplanten Möbelmarktes lässt keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rösrath und der benachbarten Zentralen Orte erwarten.

5 Fazit

- In der Stadt Rösrath ist in Nachbarschaft zu dem regional bedeutsamen Höffner Rösrather Möbelzentrum die Ansiedlung eines Möbeldiscountmarktes mit ca. 8.000 m² Verkaufsfläche, davon ca. 800 m² für zentrenrelevante Randsortimente, geplant.
- Der Planstandort befindet sich außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rösrath. Der Standort weist durch das Höffner Rösrather Möbelzentrum eine regionale Bedeutung im Möbelsegment auf, die sich auf den Großraum Köln, das Bergische Land und den südlich angrenzenden Rhein-Sieg-Kreis bezieht.
- Die Wettbewerbssituation ist durch großflächige Möbelmärkte in der Stadt Köln und den benachbarten Mittelzentren bestimmt. Dabei sind die Möbelmärkte aufgrund des nicht-zentrenrelevanten Kernsortiments vor allem an dezentralen Standorten vorzufinden. Im Hinblick auf den kleinteiligen Facheinzelhandel sind für den Möbelmarkt Angebotsüberschneidungen mit den zentralen Versorgungsbereichen insbesondere bei den zentrenrelevanten Randsortimenten (u. a. GPK, Haushaltsgegenstände, Bilderrahmen, Haus- und Heimtextilien) festzustellen.
- Die Stadt Rösrath ist als Grundzentrum am Rand der Ballungszone nach den raumstrukturellen Vorgaben der Landesplanung nicht als Standort zur regionalen Versorgung mit Artikeln des spezialisierten Bedarfs vorgesehen. Gleichwohl handelt es sich um einen eingeführten Möbelstandort, der aufgrund des seit den achtziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts ansässigen Anbieters, eine hohe regionale Versorgungsbedeutung aufweist.
- Im Einzugsgebiet leben knapp 1,6 Mio. Einwohner, die über ein Nachfragevolumen im Segment Möbel (inkl. Randsortimente) von ca. 674,8 Mio. € verfügen. Für den projektierten Möbelmarkt wird vor dem Hintergrund der Angebots- und Nachfragesituation ein Planumsatz von ca. 6,4 Mio. € prognostiziert. Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen wird jedoch ungeachtet der angebots- und nachfragebezogenen Rahmenbedingungen ein „Worst Case“ mit einem Planumsatz für den Möbel-SB-Markt von ca. 10,0 Mio. € angesetzt.
- Der Planumsatz für das Möbelkernsortiment unterschreitet die projektrelevante Kaufkraft in der Stadt Rösrath, so dass nach der Regelvermutung von § 24a LEPro NRW keine landesplanerisch relevanten Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung zu erwarten sind.
- Als wesentliche Wettbewerber fungieren die preisorientierten Möbeldiscountmärkte Poco Domäne, Boss und Flamme in Köln-Porz.

- Die Umsatzverlagerungen erreichen für keinen bestehenden Wettbewerber in den Möbelkern- und -Randsortimenten Größenordnungen, die die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Betriebe in Frage stellen könnten. Damit werden negative städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Rösraath und der Nachbarkommunen ausgeschlossen.
- Der moderate Ausbau des Möbelsortiments und der möbeltypischen Randsortimente durch die Ansiedlung eines Möbeldiscountmarktes stellt aus gutachterlicher Sicht eine sinnvolle Weiterentwicklung des regional bedeutsamen Möbelstandortes dar, ohne mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklungsfähigkeit der benachbarten Ober- und Mittelzentren zu verursachen.

Köln, im Januar 2011

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper



i. V. Rainer Schmidt-Illguth

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.
