



München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

Verkaufsflächenkonzept Innenstadt Bedburg

(ehem. TOOM-Standort)

CIMA Beratung + Management GmbH
Eupener Straße 150 50933 Köln
T 0221-937296-20
F 0221-937296-21
www.cima.de

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Bearbeitung
Dr. Wolfgang Haensch
Christoph Mathia

Köln, 04. Juli 2017

Nutzungs- und Urheberrechte

Der Auftraggeber kann den vorliegenden Projektbericht innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Der Bericht fällt unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Die Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches durch andere als den Auftraggeber auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH, Köln.

Inhalt

1.	Anlass und Aufgabenstellung	4
2.	Einzelhandelsstrukturdaten in der Stadt Bedburg	4
3.	Verkaufsflächenkonzept	5
4.	Einordnung und Bewertung	5

Abbildungen

Abb. 1:	Übersicht Einzelhandelsstrukturdaten Stadt Bedburg	4
Abb. 2:	Flächenkonzept	5

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Frage nach einer für die Bedburger Innenstadt standortangemessenen Handelsentwicklung am Standort des ehemaligen TOOM-Verbrauchermarktes und dessen unmittelbaren Standortumfeldes bildeten für das zuständige Fachamt den Anlass, im Juli / August 2016 eine Aktualisierung und Analyse der Einzelhandelsbestandsdaten im Bedburger Stadtgebiet bei der CIMA Beratung + Management GmbH in Auftrag zu geben.

Auf Grundlage der Analyse des örtlichen Einzelhandelsbestandes hat die cima im März 2017 konkrete Sortiments- und Flächenpotenziale für den Standort des ehem. TOOM-Standortes ermittelt. Diese sollen die bestehenden örtlichen Strukturen aufwerten und aus versorgungsstruktureller Sicht sinnvoll ergänzen.

Das vorliegende Flächen- und Sortimentskonzept kann als Arbeitsgrundlage und Orientierungsrahmen für ein angestrebtes Bieterverfahren zur Entwicklung des Vorhabenstandortes im Rahmen einer Projektentwicklung verwendet werden.

2. Einzelhandelsstrukturdaten in der Stadt Bedburg

Auf Grundlage der Analyse der Einzelhandelsbestandsdaten der Stadt Bedburg sowie sekundärstatistischer Daten werden nachfolgend die wesentlichen Kennzahlen zur Einzelhandelsstruktur in der Stadt Bedburg dargestellt.

Abb. 1: Übersicht Einzelhandelsstrukturdaten Stadt Bedburg

Stadt Bedburg	
Einwohner (Stand: 31.10.2016)	24.832
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (2016)	102,9
Nachfragepotenzial (in Mio. €)	148,9
Einzelhandelbetriebe (Anzahl)	117
Verkaufsfläche (in m ²)	29.380
Verkaufsfläche pro Einwohner (in m ² / Einwohner)	
▪ alle Warengruppen	1,18
▪ in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	0,34
Einzelhandelsumsatz (in Mio. €)	102,0
Flächenproduktivität (in €/ m ²)	3.473
Zentralität	69

Datenquellen: Stadt Bedburg (Einwohnerzahlen) / Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg (Kaufkraftkennziffern), cima-Bestandsdatenanalyse 2016

3. Verkaufsflächenkonzept

Das nachfolgend dargestellte Verkaufsflächenkonzept wurde auf Grundlage durchgeführter Umsatzumverteilungsberechnungen sowie der Auswertung der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation im Bedburger Stadtgebiet durch die cima abgeleitet.

Das Flächenkonzept berücksichtigt zudem die aus Sicht der cima für den ehem. TOOM-Standort und dessen unmittelbares Umfeld erforderliche kritische Masse des Gesamtstandortes. Es ist davon auszugehen, dass das Gesamtvorhabens ab einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.000 m² eine erforderliche Eigenattraktivität ausstrahlen wird, um als Kundenanziehungspunkt für die Bedburger Innenstadt als Gesamtstandort nachhaltig wirken zu können.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters sollte zur Sicherung der innerörtlichen Versorgungsstruktur und als wesentlicher Frequenzbringer Kernstück der Planungen sein. Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsnutzungen kann entsprechend der Flächenverfügbarkeit und baulichen Möglichkeiten am Vorhabenstandort im Sinne des nachfolgend aufgeführten Flächenkonzeptes ergänzend erfolgen.

Abb. 2: Flächenkonzept

Stadt Bedburg	Gesamtverkaufsfläche in m ²
Lebensmittelvollsortimenter	1.600 – 1.800
Bekleidungsfachmarkt	400 – 600
Schuhfachmarkt	400 – 600
Haushaltswarendiscounter	350 – 450
sonst. kleinteilige Nutzungen	200
Gesamtverkaufsfläche	2.950 – 3.650

Quelle: cima (2017)

4. Einordnung und Bewertung

Die Stadt Bedburg verfügt derzeit über eine Verkaufsflächendichte von 0,40 m² je Einwohner im **Lebensmittelsegment**. Infolge der Realisierung eines weiteren Lebensmittelmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche zwischen 1.600 und rd. 1.800 m² wird die Verkaufsflächenausstattung auf ca. 0,46 m² je Einwohner ansteigen. Die Verkaufsflächenausstattung auf gesamtstädtischer Ebene würde damit im oberen Bereich des Bundesdurchschnittes (zwischen 0,35 und 0,45 m² je Einwohner) liegen.

Die derzeitige Ausstattung im Bedburger Stadtgebiet in den Warengruppen **Bekleidung** und **Schuhe** liegt auf einem unterdurchschnittlichen Niveau. Die spiegelt sich auch in den sehr niedrigen Zentralitätskennziffern von 36 (Bekleidung) und 19 (Schuhe) wieder. In beiden Warengruppen kann ein Ausbau der Angebotssituation auf einer Fläche zwischen 400 und rd. 600 m² in Form von Fachmarktnutzungen empfohlen werden. Es ist davon Auszugehen,

dass der überwiegende Umsatzanteil aus der Rückholung bisher aus dem Bedburger Stadtgebiet abfließender Kaufkraft resultieren wird.

Für die Stadt Bedburg konnte im Rahmen der bisherigen Untersuchung eine vergleichsweise umfassende Ausstattung in der Branche **Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren** festgestellt werden. Das Angebot setzt sich jedoch im Wesentlichen durch die Randsortimentsflächen bestehender Anbieter (v. a. REAL, ACTION, TEDI, Baumarkt) im Stadtgebiet zusammen. Als Ergänzung zu den bereits projektierten Handelsnutzungen und zur langfristigen Abrundung des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes ist die Etablierung eines Haushaltswarendiscounters in der Bedburger Innenstadt darstellbar. Dabei soll es sich nicht um einen sog. Rest- oder Sonderpostenmarkt, sondern um einen Anbieter mit einem festen Angebotsschwerpunkt im Bereich Haushaltswaren (z. B. KODI) handeln.

Zur Abrundung des Gesamtvorhabens soll einem Projektentwickler darüber hinaus die Möglichkeit zur Ansiedlung einzelner kleinteiliger Angebotsformen wie z. B. Bäcker, Lotto-Totto-Shop, Optiker, Hörgeräteakustiker oder Schreibwarengeschäft gegeben werden. Dafür wird eine Verkaufsflächenobergrenze von rd. 200 m² empfohlen, die auf mehrere Ladenlokale aufgeteilt werden kann.

Die zu erwartenden Wettbewerbswirkungen der dargestellten Handelsnutzungen sind nach Ansicht der cima in den dargestellten Flächendimensionierungen als städtebaulich und versorgungsstrukturell verträglich (insbesondere gegenüber der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit Zentraler Versorgungsbereiche) zu beurteilen. Im Rahmen des angestrebten Bieterverfahrens wird empfohlen, bei Abweichungen zum dargestellten Flächenkonzept eine erneute Überprüfung der Stadt- und Regionalverträglichkeit des Vorhabens durchzuführen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass zur Bewertung der Verträglichkeit des Vorhabens auch das Kriterium der Gesamtattraktivität des Vorhabens zu berücksichtigen ist, welches u. a. von der Anzahl und Größe der einzelnen Betriebsformen abhängig ist.