



München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Berlin Hannover
Lübeck Ried(A)

Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Leverkusen, Berliner Straße (Ortsteil Fettehenne)

CIMA Beratung + Management GmbH
Goethestraße 2 50858 Köln
T 02234-92965-17
F 02234-92965-18
www.cima.de

Stadtentwicklung
Marketing
Regionalwirtschaft
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Citymanagement
Immobilien
Organisationsberatung
Kultur
Tourismus

Bearbeitung:
Dr. Wolfgang Haensch
Tim Henry Köster
Christoph Mathia

Köln, den 10. Dezember 2020

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung 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, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Hinweis zur vorliegenden Fassung vom Dezember 2020

Die vorliegende Fassung des Gutachtens stellt eine Fortschreibung der am 12. Juli 2018 vorgelegten Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Leverkusen, Berliner Straße (Ortsteil Fettehenne) dar. In die Fortschreibung gehen ein

- die von der Stadt Burscheid im Rahmen der Beteiligung der Nachbarkommunen vorgebrachte Anregung, gutachterlich auch die Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Burscheid zu untersuchen,
- die von der Bezirksregierung Köln im Oktober 2020 gegebenen Hinweise und Anregungen, die sich mehrheitlich auf die Aktualität der Daten in der Untersuchung aus dem Jahr 2018 beziehen, und
- die von dem Grundstückseigentümer zwischenzeitlich als Betreiberin für den geplanten Drogeriemarkt genannte Fa. ROSSMANN, so dass die Verträglichkeitsuntersuchung hinsichtlich der Sortimentsstruktur und Größe des Marktes und die anzusetzende Flächenleistung angepasst werden kann.

Inhalt

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung	5
2 Methodisches Vorgehen	7
3 Projektbeschreibung	8
3.1 Planvorhaben	8
3.2 Planstandort	9
4 Angebots- und Nachfrageanalyse	11
4.1 Abschätzung des Kundeneinzugsgebietes	11
4.2 Relevante Nachfragesituation im Einzugsgebiet	12
4.3 Angebotssituation im Untersuchungsgebiet	13
4.3.1 Stadtbezirkszentrum Schlebusch	14
4.3.2 Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Ring	15
4.3.3 Nahversorgungszentrum Steinbüchel	15
4.3.4 Nahversorgungszentrum Lützenkirchen	15
4.3.5 Nahversorgungszentrum Fettehenne	16
4.3.6 Nahversorgungszentrum Alkenrath	16
4.3.7 Nahversorgungszentrum Quettingen	17
4.3.8 Hauptzentrum Burscheid	17
4.3.9 Sonstige Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet Leverkusen	18
5 Städtebauliche Auswirkungsanalyse	19
5.1 Methodische Vorbemerkungen	19
5.2 Umsatzprognose des Gesamtvorhabens	20
5.3 Prognose der Umsatzumverteilungen im Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“	21
5.4 Ableitung einer städtebaulich verträglichen Umsatzumverteilung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	23
5.5 Ableitung eines verträglichen Flächenkonzeptes für Nahrungs- und Genussmittel	25
5.6 Prognose der Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren	26
5.7 Ergänzende Bewertung der Stadt- und Regionalverträglichkeit der übrigen Randsortimente und der geplanten ergänzenden Einzelhandelsnutzungen	28
5.8 Zusammenfassende Darstellung der erwarteten Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	30
5.9 Zusammenfassende städtebauliche Bewertung des Vorhabens	34
6 Stadt- und Regionalverträglichkeit des Planvorhabens	35
6.1 Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen (Fortschreibung 2017)	35
6.2 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung	36
7 Abschließende Handlungsempfehlung	40

Abbildungen

Abb. 1: Übersicht Vorhabenplanung	8
Abb. 2: Lage des Planstandortes im Zentralen Versorgungsbereich Fettehenne	9
Abb. 3: Konzeptübersicht	10
Abb. 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens	11
Abb. 5: Relevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet	12
Abb. 6: Übersicht Wettbewerbsstruktur und Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	13
Abb. 7: Verkaufsfläche und Umsatz im Stadtbezirkszentrum Schlebusch	14
Abb. 8: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Ring	15
Abb. 9: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Steinbüchel	15
Abb. 10: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Lützenkirchen	16
Abb. 11: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Fettehenne	16
Abb. 12: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Alkenrath	17
Abb. 13: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Quettingen	17
Abb. 14: Verkaufsfläche und Umsatz in der Innenstadt Burscheid	18
Abb. 15: Umsatzerwartung des Gesamtvorhabens	20
Abb. 16: Auswirkungsanalyse für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel*	22
Abb. 17: Auswirkungsanalyse für das reduzierte Sortiment Nahrungs- und Genussmittel*	24
Abb. 18: Auswirkungsanalyse für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren	26
Abb. 19: Verkaufsfläche und Umsatz des Vorhabens nach Warengruppen	30
Abb. 20: Auswirkungsanalyse für die nahversorgungsrelevanten Sortimente	31
Abb. 21: Auswirkungsanalyse für die übrigen Sortimente	32
Abb. 22: Auswirkungsanalyse für alle Sortimente	33
Abb. 23: Verkaufsflächenausstattung Nahrungs- und Genussmittel nach Stadtteilen	36
Abb. 24: Teilausschnitt Regionalplan	37

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Im Leverkusener Stadtteil Steinbüchel bestehen innerhalb des Nahversorgungszentrums Fettehenne im Bereich zwischen Berliner Straße im Süden und Charlottenburger Straße im Norden Planungen zur Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsnutzungen. Nach den vorliegenden Planungen ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes und eines Drogeriefachmarktes sowie weiterer kleinteiliger Einzelhandelsnutzungen (Apotheke, Bäckerei, zwei weitere Shops für Lotto-Toto / Postshop oder Blumenladen) vorgesehen. Ein konkreter Betreiber für den geplanten Lebensmitteldiscounter steht bislang nicht fest; für den Drogeriefachmarkt ist die Fa. ROSSMANN vorgesehen. Nach Angaben des Vorhabenträgers sind für die genannten Märkte Gesamtverkaufsflächen von 1.150 m² (Lebensmitteldiscounter), 750 m² (Drogeriefachmarkt) und rd. 350 m² (kleinflächige Shops) geplant. Die geplante Gesamtverkaufsfläche beträgt somit 2.250 m².

Die Planungen sehen einen mehrgeschossigen Baukörper vor, dessen Obergeschosse durch Wohneinheiten genutzt werden sollen. Aufgrund der vorhandenen Topographie am Vorhabenstandort werden die Einzelhandelsnutzungen ebenerdig von der Berliner Straße und der westlich verlaufenden Teltower Straße zugänglich sein; die in den Obergeschossen vorgesehenen Wohneinheiten sollen von der höhergelegenen Charlottenburger Straße ebenfalls barrierefrei erreicht werden können.

Der Planstandort ist nach dem Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen (Fortschreibung 2017)¹ räumlich dem Zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Fettehenne zuzuordnen. Da es sich bei der Planung um ein Vorhaben des großflächigen Einzelhandels handelt, ist für das weitere Verfahren der Nachweis der Stadt- und Regionalverträglichkeit zu erbringen. Als wesentliche Maßgabe gibt die BauNVO vor, dass Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche, die sich nicht nur unwesentlich auf raumordnerische oder städtebauliche Belange auswirken können (sog. Regelvermutung), nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind.

Die cima wurde im Juni 2018 mit der Erarbeitung einer gutachterlichen Stellungnahme beauftragt, welche die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Folgewirkungen des Ansiedlungsvorhabens analysiert und bewertet. Für die Bearbeitung der Stellungnahme wurde vereinbarungsgemäß zunächst auf Einzelhandelsdaten zurückgegriffen, welche im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen durch Mitarbeiter der cima im Zeitraum April / Mai 2016 erhoben wurden.

Nachdem im Rahmen einer Fortschreibung vom Februar 2020 zum einen die Einbeziehung der Stadt Burscheid in die regionale Wettbewerbsanalyse und zum anderen die Verträglichkeitsprüfung des geplanten Drogeriemarktes auf den zwischenzeitlich benannten Betreiber ROSSMANN angepasst wurde, führten zwischenzeitlich eingeholte Anregungen der Bezirksregierung Köln im Dezember 2020 zu einer erneuten Überarbeitung des Gutachtens inklusive einer Aktualisierung der Wettbewerbsdaten und der übrigen Kenndaten.

¹ CIMA Beratung + Management GmbH (2017): Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen (Fortschreibung 2017), Köln

Mit der vorliegenden Stellungnahme sollen folgende Fragestellungen behandelt werden:

- Wie stellt sich die Angebots- und Nachfragesituation im Untersuchungsraum dar? Der Untersuchungsraum umfasst, neben dem im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes dargestellten Versorgungsraumes des Nahversorgungszentrums Fettehenne, auch die angrenzenden Siedlungsbereiche, aus denen relevante Kundenaustauschbeziehungen zum Vorhabenstandort an der Berliner Straße zu erwarten sind.
- Welche Veränderungen der Kaufkraftströme sind durch das Einzelhandelsvorhaben in den untersuchungsrelevanten Hauptwarengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren zu erwarten, insbesondere welche Umsatzverluste sind innerhalb Zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum zu erwarten und wie sind diese Umsatzrückgänge aus versorgungsstruktureller und städtebaulicher Sicht einzuschätzen? Wie sind die ergänzenden kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen (Apotheke, Blumenladen, Kiosk) zu bewerten?
- Sind absatzwirtschaftliche und städtebaulichen Auswirkungen für die ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sowie sonstigen Standorten der Nahversorgung infolge der Realisierung des Gesamtvorhabens zu erwarten?
- Ist eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen gegeben?
- Steht das Vorhaben im Einklang mit den Aussagen und Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen?

2 Methodisches Vorgehen

Um eine detaillierte Gesamtbewertung des Vorhabens vornehmen zu können, wurden folgende Projektschritte durchgeführt:

- Auswertung der zur Verfügung gestellten Planunterlagen zu dem Planvorhaben
- Aufnahme und planungsrechtliche Bewertung des vorgesehenen Standortes
- Wettbewerbsanalyse im erwarteten Einzugsgebiet des Vorhabens und in den angrenzenden Bereichen. Die cima definiert hierzu ein Untersuchungsgebiet, das über das Einzugsgebiet des Vorhabens hinausgeht und auch die Anbieter einbezieht, die in das Einzugsgebiet einstrahlen.
 - Für die Analyse der Ist-Situation wurde zuletzt im Oktober 2020 eine Vollerhebung der projektrelevanten Einzelhandelsunternehmen (Anbieter in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren) in den relevanten Zentren der Stadt Leverkusen bzw. der Nachbarkommunen durchgeführt. Hierbei wurden die Verkaufsflächen aller projektrelevanten Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe nach den projektrelevanten Sortimenten differenziert aufgenommen und eine Umsatzschätzung auf Grundlage von aktuellen Branchenkennziffern und Erfahrungswerten der cima durchgeführt. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wurden innerhalb des Untersuchungsgebietes zudem die projektrelevanten Anbieter mit einer Verkaufsfläche von 400 m² und mehr aufgenommen.
 - Bestandteil des Untersuchungsraumes sind auf Leverkusener Stadtgebiet die Stadtteile Fettehenne, Schlebusch, Manfort, Alkenrath, Quettingen, Lützenkirchen und Steinbüchel. Zudem zählen Teile des Burscheider Stadtgebietes inklusive des Innenstadtzentrums Burscheid sowie Teile der Nachbarkommune Odenthal inklusive der Odenthaler Mitte zum Untersuchungsraum.
 - Die Erhebungen ermöglichen es zum einen, die Auswirkungen des Vorhabens auf die Zentren detailliert zu untersuchen; zum anderen können auch die Veränderungen der Kaufkraftströme im gesamten Einzugsbereich des Vorhabens aufgezeigt werden.
 - Aufgrund des begrenzten Umfangs der Randsortimente des Lebensmittelmarktes und des Drogeriemarktes sowie der zusätzlich geplanten Shops konnte auf eine differenzierte Wettbewerbsanalyse für die übrigen Sortimente (Zeitungen und Zeitschriften, Schnittblumen, Arzneimittel etc.) verzichtet werden. In einem gesonderten Kapitel erfolgt eine qualitative gutachterliche Bewertung der Stadt- und Regionalverträglichkeit dieser Sortimente.
- Ermittlung des Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet auf der Grundlage aktueller Bevölkerungszahlen, ortsspezifischer Kaufkraftkennziffern und bundesweiter Verbrauchsausgaben
- Ermittlung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die bestehenden Kaufkraftströme im Einzugsgebiet und Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen: Ermittlung der mit dem Projekt verbundenen Umsatzveränderungen bzw. Verlagerungseffekte im Einzugsgebiet, Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren und die wohnungsnahе Versorgung
- Gutachterliche Bewertung der Übereinstimmung des Planvorhabens mit den Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes
- Gutachterliche Bewertung der Übereinstimmung des Planvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung
- Abschließende gutachterliche Stellungnahme und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Die vorliegende aktualisierte Fassung der Stellungnahme wurde im Zeitraum September – Dezember 2020 erstellt.

3 Projektbeschreibung

3.1 Planvorhaben

Die Planungen sehen die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsnutzungen vor. Im Mittelpunkt der Planung stehen die Ansiedlungen eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.150 m² sowie eines Drogeriefachmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 750 m². Darüber hinaus sehen die Planungen die Ansiedlung weiterer kleinteiliger Einzelhandelsnutzungen aus dem Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente im Gesamtumfang von 350 m² VKF vor. Diese sollen das Angebot am Vorhabenstandort ergänzen. Die Gesamtverkaufsfläche soll im Falle einer Realisierung des Gesamtvorhabens rd. 2.250 m² umfassen.

Abb. 1: Übersicht Vorhabenplanung

Nutzung	Gesamtverkaufsfläche in m ²
Lebensmitteldiscounter	1.150
Drogeriefachmarkt	750
Bäckerei	130
Apotheke	120
zwei kleinere Shops (z.B. Lotto-Toto / Kiosk / Postshop oder Blumenladen)	100
SUMME	2.250

Quelle: cima Zusammenstellung nach Angaben des Auftraggebers (2020)

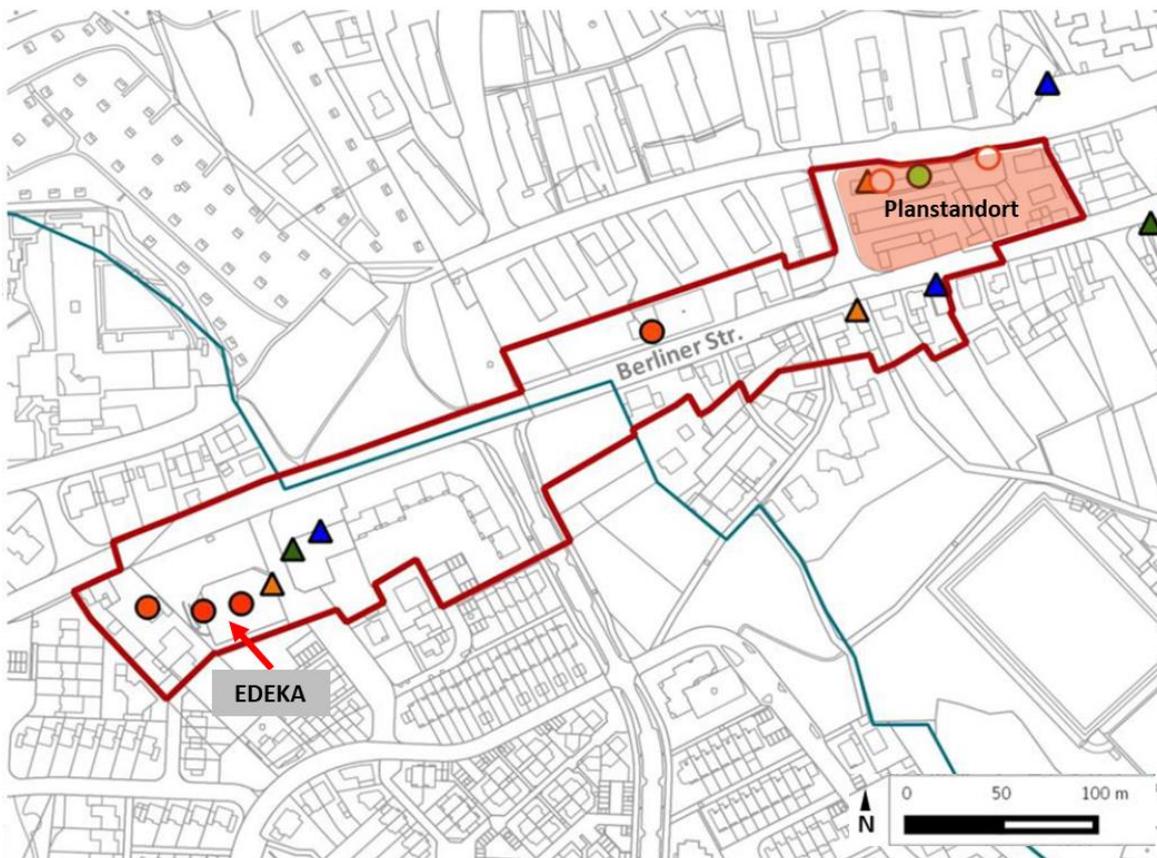
Im Rahmen der nachfolgenden Untersuchung werden die zu erwartenden Auswirkungen infolge der Realisierung des Planvorhabens in der projektierten Größenordnung dargestellt und bewertet. Mit Blick auf die vorgesehenen Nutzungsarten konzentrieren sich die nachfolgenden Untersuchungsschritte auf die beiden Kernsortimente der beiden Hauptnutzungen (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren). Nach Angaben des Auftraggebers sehen die Planungen die Verlagerung einer Apotheke aus dem unmittelbaren Standortumfeld zum Planstandort vor. Es ist davon auszugehen, dass die für die Untersuchung relevanten Einzelhandelsumsätze der Apotheke (hier: apothekenübliche Randsortimente) bereits heute durch die bestehende Apotheke gebunden werden und in vollem Umfang auch am neuen Standort erwirtschaftet werden. Im Fall der Apotheke ist somit von einer Verlagerung innerhalb des unmittelbaren Nahbereiches zum Vorhabenstandort auszugehen.

3.2 Planstandort

Der Vorhabenstandort befindet sich im Osten des Zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Fettehenne“. Im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen wird dieser Standortbereich mit Blick auf die dort zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale, der wohnsiedlungsräumlich integrierten Lage sowie der aktuell innerhalb des Stadtteils Steinbüchel bestehenden geringen Angebotsmasse im Bereich des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels als Potenzialfläche zur Weiterentwicklung der Nahversorgung im Stadtteil ausgewiesen.

Das unmittelbare Standortumfeld wird fast ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägt. Dabei handelt es sich entlang der südlichen Straßenseite der Berliner Straße um eine überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung. Vereinzelt sind neben den Wohnnutzungen auch ergänzende Nutzungsarten (u. a. Hotel Fettehenne) vorzufinden. Unmittelbar nördlich des Vorhabenstandortes befindet sich die in den 60er Jahren geplante und errichtete Wohnsiedlung Mathildenhof. Die Wohnsiedlung nördlich der Charlottenburger Straße wird baulich durch einen kompakten Geschosswohnungsbau mit einem entsprechenden großen Einwohnerpotenzial geprägt. Der Vorhabenstandort ist über die Bushaltestelle „Teltower Straße“ zudem an das örtliche ÖPNV-Netz angeschlossen.

Abb. 2: Lage des Planstandortes im Zentralen Versorgungsbereich Fettehenne



Quelle: cima (2018); Kartengrundlage: Stadt Leverkusen, Fachbereich Kataster und Vermessung, Az. 62-14-41-2016-GB-0363

Abb. 3: Konzeptübersicht



oben: Platzgestaltung und Wohnnutzungen auf Ebene der Charlottenburger Straße
 unten: projektierte Handelsnutzungen in Erdgeschosslage (Straßenniveau Berliner Straße)
 Quelle: Oezen-Reimer+Partner Architekten/Ingenieure, Bonn; cima Zusammenstellung 2018

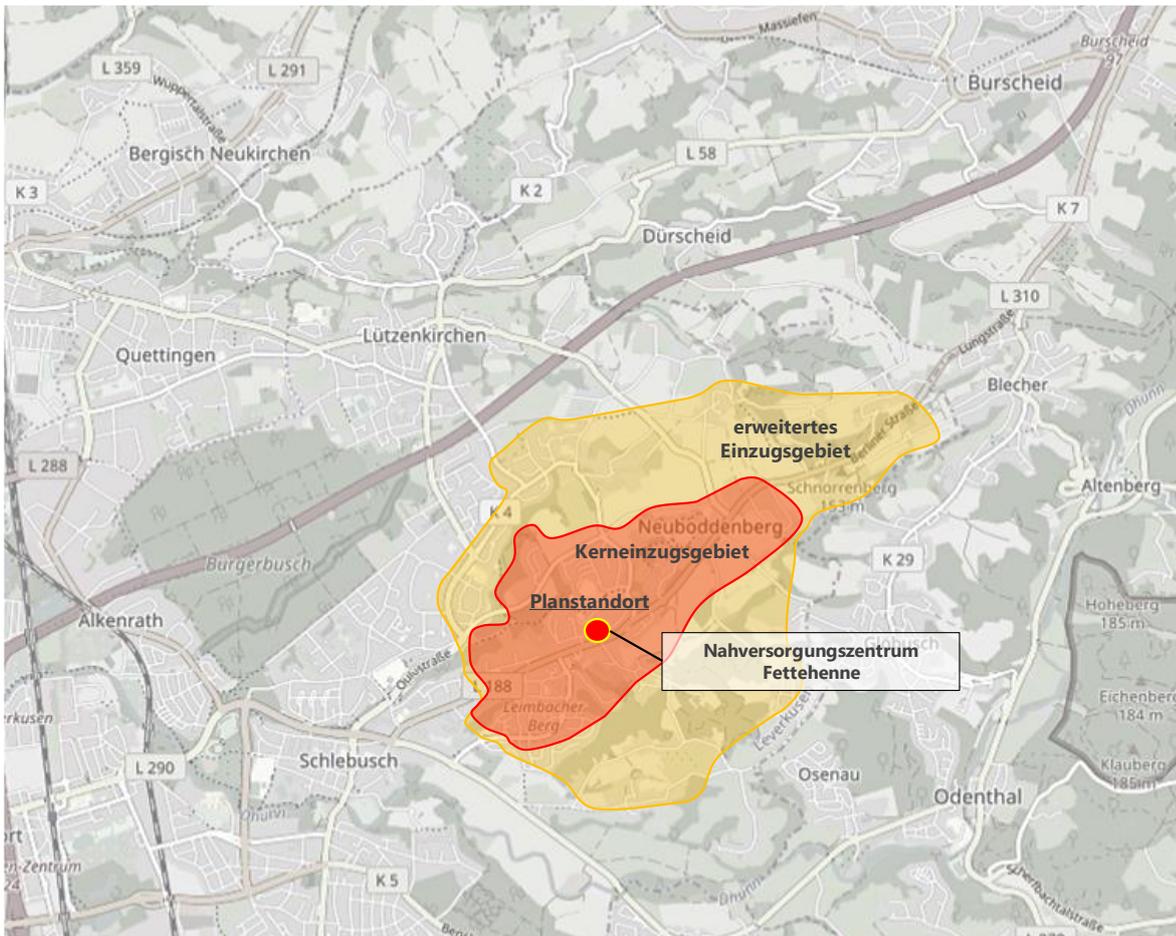
4 Angebots- und Nachfrageanalyse

4.1 Abschätzung des Kundeneinzugsgebietes

Das erwartete Einzugsgebiet des Vorhabens ergibt sich zum einen aus der Siedlungsstruktur des Raumes und den zu überwindenden Distanzen zum Einkaufen; zum anderen sind die branchenspezifische regionale Wettbewerbssituation und die marktüblichen Einzugsgebiete vergleichbarer Anbieter zu beachten.

Die Planungen umfassen einen Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.150 m² sowie einen Drogeriefachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 750 m². Darüber hinaus sollen weitere kleinteilige Nutzungsarten (z. B. Apotheke, Bäcker, Lotto-Toto-Shop, Blumenladen) das Angebot am projektierten Standort abrunden.

Abb. 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: OpenStreetmap-Mitwirkende 2020, cima-Bearbeitung (2020)

Mit Blick auf die derzeitige Angebots- und Nachfragesituation innerhalb des Untersuchungsraumes wird das Einzugsgebiet des Gesamtvorhabens ein Kerneinzugsgebiet umfassen, welches dem Versorgungsgebiet des im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen dargestellten Zentralen Versorgungsbereich Fettehenne entspricht. Aus diesem Kerneinzugsbereich, der nach dem Einzelhandelskonzept Leverkusen (Fortschreibung 2017) über ein Potenzial von rd.

8.500 Einwohnern verfügt, werden die höchsten Kaufkraftabschöpfungen für das Planvorhaben erwartet.

Darüber hinaus ist insbesondere mit Blick auf die geplante Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes von einem erweiterten Marktgebiet mit einem zusätzlichen Potenzial von weiteren rd. 4.300 Einwohnern auszugehen. Aus diesem Einzugsbereich werden bereits deutlich niedrigere Marktanteile zu prognostizieren sein, da das Planvorhaben im erweiterten Einzugsgebiet bereits in stärkerem Maße mit weiteren Anbietern innerhalb des Leverkusener Stadtgebiet konkurriert.

Es ist zu erwarten, dass sich die Umsatzleistungen der projektierten Einzelhandelsbetriebe zu einem erheblichen Teil durch die Rückholung bislang aus dem dargestellten Einzugsgebiet abfließender Kaufkraft generieren wird und dadurch ein nennenswerter Anteil der Kaufkraft bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch im tatsächlichen Nahbereich des Nahversorgungszentrums Fettehenne gebunden wird. Weitere Umsatzanteile (z. B. durch Pendlerverflechtungen) von Standorten außerhalb des Untersuchungsgebietes sind lediglich in marginalen Anteilen zu erwarten.

Mit der im Jahr 2020 vorgenommenen Einbeziehung der Innenstadt und des übrigen westlichen Stadtgebietes von Burscheid in das Untersuchungsgebiet wurde einer Anregung der Nachbarstadt aus dem durchgeführten Beteiligungsverfahren entsprochen.

4.2 Relevante Nachfragesituation im Einzugsgebiet

Die Berechnung des Nachfragepotenzials erfolgt auf Basis der Einwohnerzahlen innerhalb des Einzugsgebietes und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer² für die Stadt Leverkusen. Es wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von insgesamt 5.589,- €³ im Jahr 2018 (davon u. a. 2.309,- € für Nahrungs- und Genussmittel und 403,- € für Drogerie- und Parfümeriewaren) zugrunde gelegt (Bund), der an das tatsächliche Niveau im Einzugsgebiet mit Hilfe der örtlichen Kaufkraftkennziffer der Stadt Leverkusen angepasst wurde.

Abb. 5: Relevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

	Warengruppe	Kaufkraft (in Mio. €)
Kerneinzugsgebiet (rd. 8.500 Einwohner)	Nahrungs- und Genussmittel	19,9
	Drogerie- und Parfümeriewaren	3,5
erweitertes Einzugsgebiet (rd. 4.300 Einwohner)	Nahrungs- und Genussmittel	10,1
	Drogerie- und Parfümeriewaren	1,8

Quelle: cima (2020)

² Quelle: Michael Bauer Research GmbH (2020); mit einem Wert von 101,3 liegt der Kaufkraftkoeffizient in der Stadt Leverkusen nur geringfügig über dem Niveau des Bundesdurchschnitts (=100,0).

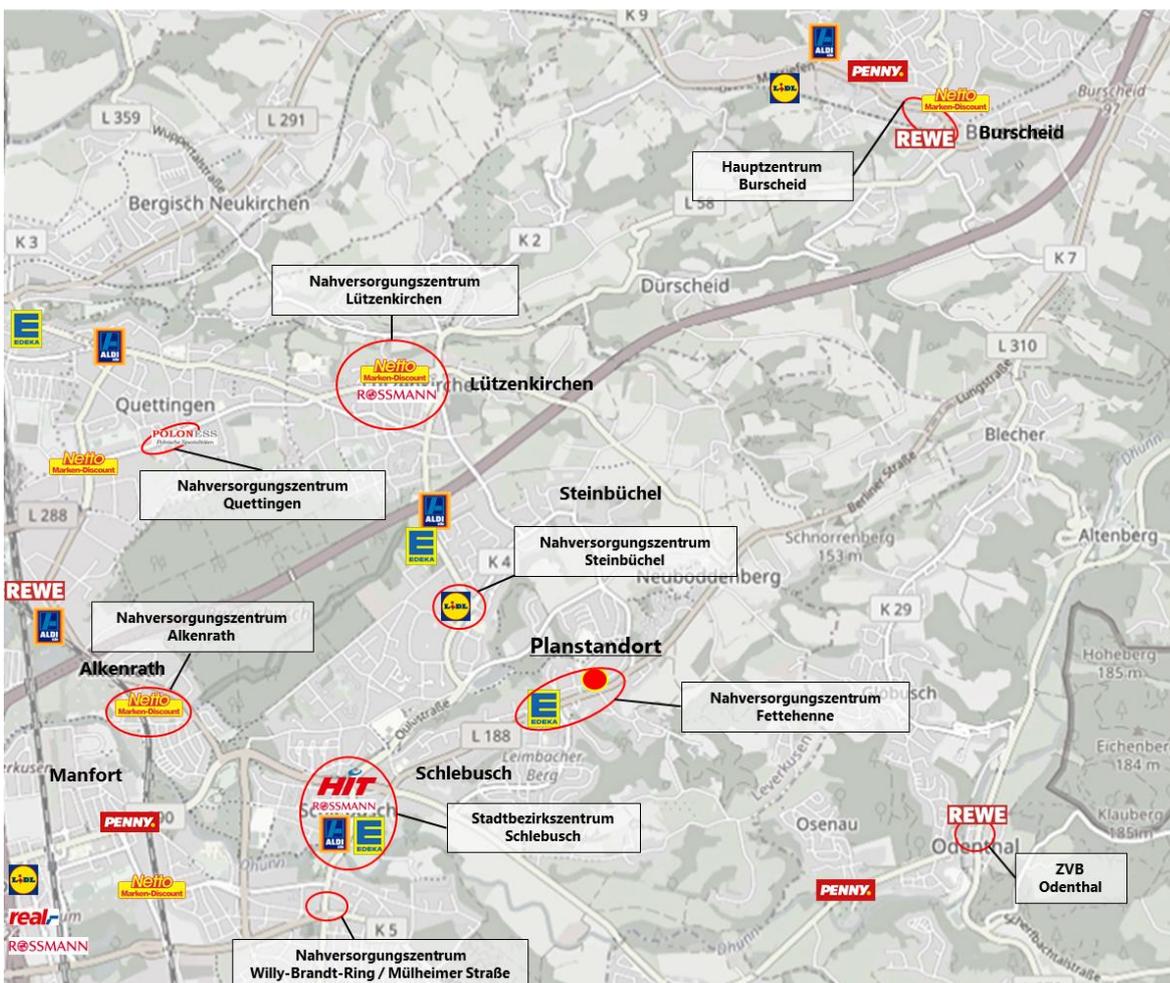
³ Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2020), Die Ausgabewerte umfassen im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ausschließlich den Einzelhandel im engeren Sinne (ohne verschreibungspflichtige Arzneimittel, KFZ- und Brennstoffhandel)

Innerhalb des Kerneinzugsgebietes des Planvorhabens beläuft sich das untersuchungsrelevante Nachfragepotenzial auf insgesamt rd. 23,4 Mio. €. Davon entfallen u. a. rd. 19,9 Mio. € auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und rd. 3,5 Mio. € auf die Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren. Innerhalb des erweiterten Einzugsgebietes des Planvorhabens steht ein weiteres untersuchungsrelevantes Nachfragepotenzial in Höhe von insgesamt rd. 11,8 Mio. € zur Verfügung (davon 10,1 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln und 1,8 Mio. € bei Drogerie- und Parfümeriewaren).

4.3 Angebotsituation im Untersuchungsgebiet

Als Grundlage einer nachvollziehbaren und realitätsnahen Einschätzung möglicher absatzwirtschaftlicher oder städtebaulicher Auswirkungen infolge der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Nahversorgungszentrum Fettehenne ist eine Analyse der untersuchungsrelevanten Wettbewerbsstrukturen erforderlich.

Abb. 6: Übersicht Wettbewerbsstruktur und Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum



Quelle: OpenStreetmap-Mitwirkende 2020, cima-Bearbeitung (2020)

Bestandteil des Untersuchungsraumes sind auf Leverkusener Stadtgebiet die Stadtteile Fettehenne, Schlebusch, Manfort, Alkenrath, Quettingen, Lützenkirchen und Steinbüchel. Zudem zählen Teile des Burscheider Stadtgebietes inklusive des Innenstadtzentrums Burscheid sowie Teile der Nachbarkommune Odenthal inklusive der Odenthaler Mitte zum Untersuchungsraum. Nachdem auftragsgemäß für die Erarbeitung der vorliegenden Stellungnahme zunächst auf Einzelhandelsbestandsdaten zurückgegriffen wurde, die im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen im Zeitraum März / April 2016 erhoben wurden., erfolgte im Jahr 2020 eine umfassende Aktualisierung der Angebotsstrukturen. In diesem Rahmen wurde u. a. der westliche Teil der Nachbarkommune Burscheid in das Untersuchungsgebiet einbezogen und eine erneute Wettbewerbsanalyse durch Vor-Ort-Begehungen durchgeführt. Auf dieser Grundlage kann eine Analyse der Angebotssituation durchgeführt und mögliche Auswirkungen auf den Einzelhandelsbesatz, insbesondere gegenüber den Zentralen Versorgungsbereichen, aufgezeigt werden.

Die Verträglichkeitsuntersuchung umfasst eine differenzierte Wettbewerbs- und Auswirkungsanalyse für die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren.

Aufgrund des begrenzten Umfangs der Randsortimente des Lebensmittelmarktes und des Drogeriemarktes sowie der zusätzlich geplanten Shops konnte auf eine differenzierte Wettbewerbsanalyse für die übrigen Sortimente (Zeitungen und Zeitschriften, Schnittblumen, Arzneimittel etc.) verzichtet werden. In Kap. 5.7 erfolgt eine qualitative gutachterliche Bewertung der Stadt- und Regionalverträglichkeit dieser Sortimente.

4.3.1 Stadtbezirkszentrum Schlebusch

Entsprechend der im Einzelhandelskonzept zugewiesenen Funktion des Zentralen Versorgungsbereiches als Stadtbezirkszentrum weist das SBZ Schlebusch eine deutlich ausgeprägtere Angebotsstruktur auf als die zuvor aufgeführten Nahversorgungszentren. Das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird maßgeblich durch die im Zentrum ansässigen Lebensmittelmärkte ALDI, HIT und EDEKA geprägt. Darüber hinaus übernehmen mehrere Bäckereien, Kioske und weitere kleinteilige Anbieter sowie in geringem Umfang auch die Randsortimentsflächen sonstiger Einzelhandelsbetriebe (z. B. ROSSMANN) eine ergänzende Versorgungsfunktion.

Das untersuchungsrelevante Angebot im Bereich Drogerie- und Parfümeriewaren wird innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches vor allem durch den ansässigen ROSSMANN Drogeriemarkt, die PARFÜMERIE MALLACH sowie die Randsortimentsflächen der Lebensmittelmärkte und im Schlebuscher Zentrum bestehenden Apotheken geprägt.

Abb. 7: Verkaufsfläche und Umsatz im Stadtbezirkszentrum Schlebusch

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	3.205	18,9
Drogerie- und Parfümeriewaren	965	5,1

Quelle: cima (2020)

4.3.2 Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Ring

Das Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Ring wird gegenwärtig ausschließlich durch eine kleinteilige Angebotsstruktur geprägt. Im Lebensmittelsegment besteht innerhalb des Nahversorgungszentrums derzeit ein polnischer Supermarkt sowie ein ergänzendes kleinteiliges Angebot (u. a. Bäckerei, Kiosk). Ein untersuchungsrelevantes Angebot im Drogerie- und Parfümeriesegment wird im Wesentlichen über das Teilsortiment der ansässigen Marien-Apotheke bereitgestellt.

Abb. 8: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Ring

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	555	2,5
Drogerie- und Parfümeriewaren	90	0,2

Quelle: cima (2020)

4.3.3 Nahversorgungszentrum Steinbüchel

Das vergleichsweise kompakte Nahversorgungszentrum Steinbüchel wird in seiner Angebotsstruktur v. a. durch den bestehenden LIDL-Lebensmitteldiscountmarkt geprägt wird. Darüber hinaus verfügt das Zentrum Steinbüchel mit Kiosken, einer Bäckerei und einer Apotheke über einige ausschließlich kleinteilige Einzelhandelsnutzungen, die sich im direkten Standortumfeld des LIDL-Marktes in einer angrenzenden Ladenzeile befinden. Das insgesamt geringe Angebot in den vorhabenrelevanten Warengruppen ist vor dem Hintergrund des im Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen zugewiesenen rd. 6.100 Einwohner umfassenden Versorgungsgebietes des Nahversorgungszentrums zu betrachten.

Abb. 9: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Steinbüchel

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	785	5,9
Drogerie- und Parfümeriewaren	120	0,7

Quelle: cima (2020)

4.3.4 Nahversorgungszentrum Lützenkirchen

Als vorhabenrelevante Anbieter sind vor allem der bestehende NETTO-Markt sowie die Filiale der Firma ROSSMANN an der Altenberger Straße zu nennen, die sowohl Nahrungs- und Genussmittel als auch Drogerie- und Parfümeriewaren führen. Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird das Sortiment durch Bäckereien und Kioske ergänzt. Insgesamt werden in dem Nahversorgungszentrum Lützenkirchen rd. 715 m² Nahrungs- und Genussmittel angeboten, sodass nur ein begrenztes Lebensmittelangebot vorhanden ist.

Abb. 10: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Lützenkirchen

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	715	3,8
Drogerie- und Parfümeriewaren	405	2,1

Quelle: cima (2020)

Die Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren wird innerhalb des Nahversorgungszentrums im Wesentlichen durch den im Standortumfeld des NETTO-Marktes bestehenden Drogeriefachmarkt ROSSMANN angeboten und durch die Randsortimente des NETTO-Marktes sowie einer Apotheke ergänzt.

4.3.5 Nahversorgungszentrum Fettehenne

Innerhalb des Nahversorgungszentrums Fettehenne, in dem auch das im Rahmen der vorliegenden Untersuchung projektierte Ansiedlungsvorhaben entstehen soll, befindet sich derzeit mit dem EDEKA-Markt lediglich ein Anbieter größeren Zuschnitts. Dieser Lebensmittelmarkt stellt über sein festes Randsortiment zudem das derzeit bestehende Drogerie- und Parfümeriewarenangebot innerhalb des Nahversorgungszentrums. Als ergänzende Versorgungsstrukturen ist eine Bäckereiverkaufsstelle im Vorkassenbereich des genannten EDEKA-Marktes sowie eine Tankstelle (zum Zeitpunkt der Erhebung im Oktober 2020 fanden Umbauten statt) zu nennen. Drogerie- und Parfümeriewaren sind im Zentralen Versorgungsbereich ausschließlich als Randsortimente des EDEKA-Marktes vorhanden. Mit Blick auf die insgesamt nur geringe Einzelhandelsausstattung bestehen aktuell nennenswerte Kaufkraftabflüsse aus dem Versorgungsgebiet des Nahversorgungszentrums Fettehenne.

Abb. 11: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Fettehenne

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	720	3,4
Drogerie- und Parfümeriewaren	40	0,2

Quelle: cima (2020)

4.3.6 Nahversorgungszentrum Alkenrath

Das Nahversorgungszentrum Alkenrath weist einen Bestand von rd. 565 m² Nahrungs- und Genussmittel und rd. 70 m² Drogerie- und Parfümeriewaren auf. Wesentlicher Anbieter ist der NETTO-Markt an der Alkenrather Straße. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird das Angebot durch einen Kiosk und in der Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren durch ein Friseurbedarfsgeschäft sowie das Randsortiment einer Apotheke ergänzt.

Abb. 12: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Alkenrath

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	565	2,6
Drogerie- und Parfümeriewaren	100	0,5

Quelle: cima (2020)

4.3.7 Nahversorgungszentrum Quettingen

Der Zentrale Versorgungsbereich in Quettingen übernimmt ebenfalls die Funktion eines Nahversorgungszentrums. Auch dieses Nahversorgungszentrum kann lediglich einen sehr geringen Einzelhandelsbesatz vorweisen. Bereits im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2017 wurde dem Zentralen Versorgungsbereich ausschließlich eine Sicherung der Grundversorgung ohne vollumfängliche Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs bescheinigt. Das vorhandene vorhabenrelevante Angebot setzt sich aus einem polnischen Lebensmittelmarkt, einer Bäckerei, einer Weinhandlung, einer Tankstelle, eines Geschäfts für E-Zigaretten sowie die Randsortimente eines Sonderpostenmarktes und einer Apotheke zusammen.

Abb. 13: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Quettingen

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	645	2,2
Drogerie- und Parfümeriewaren	85	0,4

Quelle: cima (2020)

4.3.8 Hauptzentrum Burscheid

Die Innenstadt von Burscheid liegt rd. 7 km (9 Minuten Fahrzeit) vom Planstandort entfernt. Im kommunalen Einzelhandelskonzept⁴ ist für die Innenstadt ein Zentraler Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Burscheid abgegrenzt worden. Die Innenstadt weist rd. 50 Einzelhandelsbetriebe auf, die sich schwerpunktmäßig entlang der Hauptstraße verteilen. Der Standortbereich REWE bildet den südlichen Auftakt zur Innenstadt, im Nordwesten endet der Zentrale Versorgungsbereich in Höhe der Mittelstraße.

Die Innenstadt weist eine vergleichsweise hohe Anzahl von Leerständen auf, das Integrierte Entwicklungskonzept Burscheid 2025 vom Büro Hamerla | Groß-Rinck | Wegmann + Partner (2016) weist auf weitere städtebauliche Defizite hin (mindergenutzte bzw. brachliegende Flächen, Defizite in der Gestaltung des öffentlichen Raums, hohe Verkehrsbelastung). Deutliche Verbesserungen haben sich durch die bereits umgesetzten Maßnahmen des Entwicklungskonzeptes ergeben.

Für die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung von Bedeutung sind bei der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel die beiden in Zentrum ansässigen Lebensmittelmärkte (REWE und NETTO) sowie einige ergänzende Betriebe des Ladenhandwerks (mehrere Bäckereien, eine Metzgerei) und des Einzelhandels. Der NETTO-Markt an der Pastor-Löh-Straße weist objektseitig verschiedene De-

⁴ Stadt+Handel (2012): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die der Stadt Burscheid. Dortmund.

fizite auf (abseitige Lage, bauliche und topographische Schwächen), so dass im Integrierte Entwicklungskonzept Burscheid 2025 im Zusammenhang mit einer Einzelhandelsentwicklung an der Montanusstraße von einer Betriebsaufgabe ausgegangen wird. Der vorhandene REWE-Markt mit einer angegliederten Passage, in dem sich ein KIK-Textilmarkt befindet, weist eine marktübliche Größe auf und stellt den wichtigsten Nahversorger in der Innenstadt dar.

Die Warengruppe Drogerieartikel wird über die in der Hauptstraße ansässige Parfümerie BECKER sowie in Form der Randsortimente der beiden Lebensmittelbetriebe angeboten; ein Drogeriemarkt fehlt bislang in der Innenstadt.

Planerisch verfolgt wird eine neue Einzelhandelsentwicklung an der Montanusstraße; hier sollen nach dem Integrierten Entwicklungskonzept Burscheid 2025 u. a. Flächen für einen Vollsortimenter (1.800 m² VKF) und einen Drogeriemarkt geschaffen werden.

Abb. 14: Verkaufsfläche und Umsatz in der Innenstadt Burscheid

	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	2.155	10,2
Drogerie- und Parfümeriewaren	210	0,9

Quelle: cima (2020)

4.3.9 Sonstige Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet Leverkusen

Neben den innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche etablierten Anbietern sind im Untersuchungsgebiet sowohl in Leverkusen als auch in den Nachbarkommunen Burscheid und Odenthal weitere, zum Teil umfassende vorhabenrelevante Angebote vorhanden. Bei der folgenden Darstellung der Angebotsstrukturen außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche wird zwischen der Einzelhandelsagglomeration Stixchesstraße und den sonstigen Standorten unterschieden.

Einzelhandelsagglomeration Stixchesstraße

Die Einzelhandelsagglomeration entlang der Stixchesstraße im Leverkusener Stadtteil Manfort ist innerhalb von knapp 10 Minuten vom Vorhabenstandort im Nahversorgungszentrum Fettehenne erreichbar und verfügt u. a. mit dem REAL SB-Warenhaus, einem LIDL-Lebensmittelmarkt und einem ROSSMANN-Drogeriemarkt über ein umfassendes untersuchungsrelevantes Angebot und ein deutlich über den Stadtteil Manfort hinausreichendes Einzugsgebiet.

Sonstige Standorte im Untersuchungsgebiet

Neben der Einzelhandelsagglomeration an der Stixchesstraße sind auf Leverkusener Stadtgebiet u. a. Märkte der Anbieter EDEKA (Theodor-Adorno-Straße, Pommernstraße), REWE (Schlebuscherstraße), NETTO (Quettinger Straße), ALDI (Ernst-Bloch-Straße, Schlebuscherstraße, Lützenkirchener Straße) und PENNY (Leineweberstraße) zu nennen. In der Nachbarkommune Odenthal wird u. a. der PENNY-Markt in der Straße In der Hofer Aue berücksichtigt. Auf Burscheider Stadtgebiet finden sich im Kernort Burscheid u. a. westlich der Innenstadt im Gewerbegebiet entlang der Hauptstraße mit den Anbietern PENNY, LIDL und ALDI drei Lebensmitteldiscounter.

5 Städtebauliche Auswirkungsanalyse

5.1 Methodische Vorbemerkungen

Im Nachfolgenden werden die ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens ermittelt. Grundsätzlich sind bei der Bewertung der Auswirkungen derartiger Vorhaben folgende Parameter zu überprüfen:

- Die **standörtlichen Parameter** zielen auf mögliche Kopplungspotenziale zu bestehenden Einzelhandelsstrukturen ab. Das Ausmaß der städtebaulichen Integration entscheidet darüber, ob ein zusätzlich zu realisierender Einzelhandelsbetrieb nur Wettbewerbsdruck erzeugt oder auch neue Verbundvorteile mit der nachhaltigen Absicherung eines Standortes geschaffen werden können.
- Die **ökonomischen Parameter** beschreiben konkret die wirtschaftlichen Auswirkungen eines Projektvorhabens auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet. Bei warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen ab ca. 10 % des in einem Versorgungsbereich oder Zentralen Haupteinkaufsbereich vorliegenden Umsatzvolumens können die Entwicklungsperspektiven des ansässigen Einzelhandels deutlich beeinflusst werden.⁵ Es ist darauf hinzuweisen, dass auch bei Umverteilungsquoten von unter 10 % wesentliche Wirkungen eintreten können, etwa bei einer entsprechenden Vorschädigung eines Standortes. Gleichzeitig führen auch Umverteilungswirkungen von mehr als 10 % nicht zwangsläufig zu negativen Auswirkungen auf bestehende Strukturen. Dies ist jeweils im Einzelfall im Hinblick auf die Stabilität und Leistungsfähigkeit der betroffenen Lagen gutachterlich zu bewerten.

Die cima greift bei derartigen Auswirkungsanalysen regelmäßig auf den ökonometrischen Modellansatz von HUFF zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Prognose der ökonomischen Auswirkungen ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen im Untersuchungsgebiet sowie die Kenntnis um die Attraktivität von Konkurrenzstandorten.

Es wird von folgenden Prämissen ausgegangen:

- Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte. Somit konkurriert z. B. ein Lebensmitteldiscounter oder ein Fachmarkt zunächst unmittelbar mit benachbarten Anbietern gleichen Betriebstyps.
- Große Unterschiede in den Angebotsqualitäten zwischen dem Planvorhaben und dem vorhandenen Einzelhandelsangebot führen schneller zu Veränderungen der Kaufkraftströme als bei der Konkurrenz gleichartiger Anbieter.
- Je besser die Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.
- Die prognostizierten Umsatzerwartungen des zu diskutierenden Projektvorhabens basieren auf warengruppen-, betriebstypen- und firmenspezifischen Flächenproduktivitäten. Neben eigenen

⁵ Im Rahmen der Bauleitplanung wird bei dieser Größenordnung von einem abwägungsrelevanten Tatbestand gesprochen. Die entstehenden Umsatzverlagerungseffekte sind in der Abwägung eines Projektvorhabens zu würdigen. Siehe hierzu auch die umfangliche Kommentierung zum „Preußen-Park-Urteil“ des OVG Münster vom 7.12.2000.

Brancheninformationen werden entsprechende Veröffentlichungen und Branchenreports (v. a. EHI Retail Institute) berücksichtigt.

Die cima interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird.

5.2 Umsatzprognose des Gesamtvorhabens

Unter Berücksichtigung der standortspezifischen Rahmenbedingungen (Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet, gegenwärtige räumliche Wettbewerbssituation) geht die cima davon aus, dass infolge der Realisierung des projektierten Gesamtvorhabens ein einzelhandelsrelevanter Gesamtumsatz in Höhe von insgesamt rd. 16,65 Mio. € am Standort Berliner Straße erwirtschaftet werden kann.

Es ist darauf hinzuweisen, dass mit Blick auf den bislang noch nicht feststehenden Betreiber des Lebensmitteldiscounters im Sinne einer sog. worst-case-Betrachtung im Rahmen der nachfolgenden Berechnungen ein leistungsstarker Anbieter (ALDI) angenommen wird. Für den Drogeriemarkt wurde die veröffentlichten Flächenleistungen der Fa. ROSSMANN zugrunde gelegt.⁶

Im Rahmen der nachfolgenden Berechnungen werden mit Blick auf die vorgesehene Gesamtverkaufsfläche die durchschnittlichen Flächenleistungen angesetzt. In der Handelswissenschaft ist unumstritten, dass die Flächenproduktivitäten nicht proportional zur Verkaufsfläche ansteigen. Berücksichtigt man die angestrebte Größe der projektierten Märkte wird insbesondere der Anteil der „unproduktiven Flächen“ (Gänge, Windfang) gegenüber den Werten von Märkten durchschnittlicher Filialgrößen höher ausfallen. Der prognostizierte Gesamtumsatz der Märkte wird somit über dem durchschnittlichen absoluten Filialumsatz der umsatzstärksten Betreiber liegen, so dass die nachfolgenden Berechnungsschritte als sog. „worst-case-Ansatz“ zu verstehen sind. Die Rechtsprechung verlangt bei Verträglichkeitsuntersuchungen für das Planvorhaben hinsichtlich des Umsatzes die Verwendung von maximalen Annahmen („worst-case-Ansatz“).

Abb. 15: Umsatzerwartung des Gesamtvorhabens

	Verkaufsfläche (in m ²)	Flächenproduktivität (in € / m ²)	Umsatz* (in Mio. €)
Lebensmitteldiscounter	1.150	10.200	11,75
Drogeriefachmarkt	750	5.300	4,00
Bäckerei	130	1.900***	0,25
Apotheke**	120	2.000	0,25
zwei ergänzende Shops (z. B. Lotto-Toto / Kiosk / Postshop oder Blumenladen)	100	4.000	0,40
SUMME	2.250	-	16,65

* Gesamtverkaufsfläche inkl. Randsortimente (z.B. Tierfutter beim Lebensmittelmarkt)

** ausschließlich Einzelhandelsumsatz im sog. apothekenüblichen Randsortiment (u. a. Nahrungsergänzungsmittel, Kosmetika, Sonnenschutz)

*** Die vergleichsweise niedrige Flächenleistung ergibt sich u. a. aus der Gesamtgröße der Bäckerei; unabhängig von der Größe des Ladenlokals sind bei Bäckereien in Abhängigkeit vom Standort Einzelhandelsumsätze von 0,2 – 0,3 Mio. € zu erwarten.

Quelle: cima (2018 / 2020)

⁶ EHI Retail Institute Köln, 2016 bzw. 2020

Für den projektierten Lebensmitteldiscountmarkt wird im Sinne einer worst-case-Betrachtung eine Gesamtumsatzleistung in Höhe von rd. 11,75 Mio. € ausgegangen. Es ist davon auszugehen, dass rd. 80 % des Gesamtumsatzes (rd. 9,4 Mio. €) auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen werden. Zusammen mit den weiteren Lebensmittelumsätzen (Bäcker, Randsortiment Drogeriefachmarkt) in Höhe von rd. 0,45 Mio. € ist im Rahmen der nachfolgenden Umverteilungsrechnungen ein relevanter Umsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln in Höhe von insgesamt 9,85 Mio. € anzusetzen.

Von der Gesamtumsatzleistung des projektierten Drogeriefachmarktes in Höhe von ca. 4,0 Mio. € werden nach dem Flächenkonzept der Fa. ROSSMANN rd. 55 % bzw. rd. 2,2 Mio. € im Kernsortiment Drogerie- und Parfümeriewaren erwirtschaftet werden. Darüber hinaus sind in der Warengruppe relevante Randsortimentsumsätze des Lebensmitteldiscounters in Höhe von etwa 0,4 Mio. € und der Apotheke von 0,25 Mio. € zu erwarten. Der umverteilungsrelevante Umsatz bei Drogerie- und Parfümeriewaren wird demnach bei insgesamt rd. 2,85 Mio. € liegen.⁷

Die erwarteten Umsätze für die weiteren ergänzenden Shops und der Apotheke sind Abb. 15 zu entnehmen. Sie beruhen auf marktüblichen Flächenleistungen derartiger Anbieter in vergleichbarer Lage.

5.3 Prognose der Umsatzumverteilungen im Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“

Für die Prognose der möglichen Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsraum wird ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.150 m² und einer Gesamtumsatzleistung in Höhe von insgesamt rd. 11,75 Mio. € zugrunde gelegt (davon rd. 9,4 Mio. € im untersuchungsrelevanten Lebensmittelsegment). Darüber hinaus werden durch die geplante Bäckereiverkaufsstelle sowie dem festen Randsortiment des projektierten Drogeriefachmarktes am Vorhabenstandort weitere Umsätze in Höhe von rd. 0,45 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln erwirtschaftet. Insgesamt wird der untersuchungsrelevante Umsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln infolge der Realisierung des Gesamtvorhabens rd. 9,85 Mio. € betragen.

Die Ergebnisse der ökonomischen Modellrechnung nach HUFF sind in nachfolgender Abb. 16 für einen Lebensmitteldiscounter dokumentiert, dessen Flächenproduktivitäten im Bereich des derzeit leistungsstärksten Anbieters am Markt (ALDI) liegen.

Infolge der Realisierung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.150 m² sowie der Annahme, dass dieser Markt die Umsatzleistung des derzeit am Markt umsatzstärksten Anbieters erreichen wird, sind die höchsten absoluten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den bestehenden Angebotsstrukturen innerhalb des **Stadtbezirkszentrum Schlebusch** zu erwarten. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort an der Berliner Straße sowie der bisherigen starken Einkaufsorientierung der Einwohner aus dem Nahbereich des Nahversorgungszentrums Fettehenne auf das Schlebuscher Zentrum werden Umsatzumverlagerungseffekte von bis zu 2,55 Mio. € gegenüber dem Lebensmittelumsatz im Zentrum Schlebusch erwartet. Die Wettbewerbseffekte verteilen sich im Wesentlichen auf die räumlich konzentriert im Stadtbezirkszentrum ansässigen Lebensmittelmärkte HIT, EDEKA und ALDI. Mit Blick auf die Höhe der möglichen Umverteilungseffekte können die betroffenen Anbieter bereits deutlich betriebswirtschaftlich tan-

⁷ Da es sich bei der ebenfalls am Vorhabenstandort geplanten Apotheke um die Verlagerung eines Betriebes innerhalb des Nahbereiches des Projektstandortes handelt wird davon ausgegangen, dass die Apothekenumsätze im relevanten apothekenüblichen Randsortiment bereits heute im Nahbereich erwirtschaftet und vollständig an den Planstandort verlagert werden.

giert werden. Die vorhandenen Lebensmittelmärkte im Schlebuscher Zentrum sind unter wirtschaftlichen Aspekten aufgrund ihrer aktuellen hohen Versorgungsfunktion als leistungsfähig einzustufen. Es ist zu erwarten, dass die Versorgungsfunktion des Schlebuscher Zentrums infolge der Realisierung eines Lebensmitteldiscountmarktes in der dargestellten Größenordnung und Leistungsfähigkeit erhalten bleiben wird, die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Lebensmittelbetriebe im Schlebuscher Zentrum aufgrund der bereits deutlich zu erwartenden Wettbewerbswirkungen jedoch beeinträchtigt werden können.

Abb. 16: Auswirkungsanalyse für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel*

Standortbereich	Umsatz (aktuell)	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in % des aktuellen Umsatzes
NVZ Fettehenne	3,4	0,60	17,5
SBZ Schlebusch	18,9	2,55	13,5
NVZ Willy-Brandt-Ring	2,5	0,10	4,0
NVZ Steinbüchel	5,9	0,75	12,8
NVZ Lützenkirchen	3,8	0,20	5,3
NVZ Alkenrath	2,6	0,15	5,7
NVZ Quettingen	2,2	0,05	2,3
ZVB Burscheid Innenstadt	10,2	0,20	2,0
ZVB Odenthal	4,3	0,10	2,3
Einzelhandelsagglomeration Stixchesstraße	31,2	2,00	6,4
sonst. Standorte im Untersuchungsraum	55,9	2,50	4,5
diffus (außerhalb Untersuchungsgebiet)		0,65	
SUMME		9,85**	

* Hauptsortiment Lebensmitteldiscounter und Bäckerei, Randsortiment Drogeriefachmarkt, Bäckerei
NVZ: Nahversorgungszentrum
SBZ: Stadtbezirkszentrum
Quelle: cima (2020)

Die höchsten relativen Umsatzumverteilungsquoten werden innerhalb des **Nahversorgungszentrums Fettehenne** selbst zu erwarten sein. Diese werden mit bis zu 17,5 % (bzw. rd. 0,6 Mio. €) angenommen. Die wesentliche Betroffenheit ist trotz des abweichenden Systemhintergrundes gegenüber dem bestehenden EDEKA-Markt im Westen des Nahversorgungszentrums zu erwarten. Im Falle der Realisierung des Planvorhabens kann der bestehende Kaufkraftabfluss im Bereich der Nahversorgung aus dem Versorgungsgebiet des Zentralen Versorgungsbereiches Fettehenne erheblich reduziert und somit die Kundenbindung im Zentrum insgesamt deutlich erhöht werden. Dadurch wird auch der betroffene EDEKA-Markt profitieren, so dass die wettbewerblichen Effekte tatsächlich etwas niedriger ausfallen werden. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass diese auf ein unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten verträgliches Maß gegenüber dem EDEKA-Markt reduziert werden können. Eine nachhaltige Betroffenheit des EDEKA-Marktes kann somit nicht ausgeschlossen werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass mögliche wettbewerbliche Effekte innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Fettehenne im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind, da das Zentrum selbst im Falle eines Ausscheidens des EDEKA-Marktes seinen Versorgungsauftrag nicht

verlieren würde. Ein Erhalt des betroffenen EDEKA-Marktes sollte jedoch mit Blick auf einen attraktiven Betriebstypenmix (Vollsortimenter und Discounter) angestrebt werden.

Gegenüber dem **Nahversorgungszentrum Steinbüchel** wird ebenfalls eine absolute Umsatzumverlagerung in Höhe von rd. 0,75 Mio. € erwartet. Mit Blick auf die derzeitige Angebotssituation, die im Wesentlichen durch den dortigen LIDL-Lebensmitteldiscountmarkt geprägt wird, entspricht dies einer Umverteilungsquote in Höhe von 12,8 %. Damit würde auch der ansässige LIDL-Markt, welcher wichtige Nahversorgungsfunktion für das dicht bebaute Wohnumfeld des Nahversorgungszentrums Steinbüchel übernimmt, spürbar von den zu erwartenden Wettbewerbswirkungen betroffen sein.

Weitere Zentrale Versorgungsbereiche werden innerhalb des Untersuchungsraumes insbesondere hinsichtlich der absoluten Betroffenheit nur in geringem Umfang infolge der Realisierung des Planvorhabens betroffen sein.

Um der planerischen Zielsetzung der Stadt Leverkusen im Hinblick auf eine möglichst flächendeckende und ausgeglichene Nahversorgungsstruktur gerecht zu werden, wird im folgenden Kapitel eine maximal stadt- und regionalverträgliche Verkaufsflächendimensionierung gutachterlich ermittelt.

5.4 Ableitung einer städtebaulich verträglichen Umsatzumverteilung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Dem Nahversorgungszentrum Fettehenne wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen ein rd. 8.500 Einwohner umfassendes Versorgungsgebiet zugewiesen. Das NuG-Kaufkraftpotenzial innerhalb des Versorgungsgebietes beläuft sich vor dem Hintergrund der ortsspezifischen Kaufkraftkennziffer sowie bundesweiter Verbrauchsausgaben auf insgesamt rd. 19,9 Mio. € (vgl. Kap. 4.2). Derzeit beträgt der Umsatz im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Nahversorgungszentrums Fettehenne rd. 3,4 Mio. €. Es lässt sich somit festhalten, dass derzeit per Saldo weniger als 20 % der im zugewiesenen Versorgungsgebiet vorhandenen Kaufkraft innerhalb des Nahversorgungszentrums gebunden werden kann und der Zentrale Versorgungsbereich seinem Versorgungsauftrag nur bedingt entspricht.

Aus gutachterlicher Sicht ist eine Bindung von rd. 50 % der innerhalb eines zugewiesenen Versorgungsgebietes vorhandenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraft bei einem Nahversorgungszentrum ein Indiz dafür, dass das Nahversorgungszentrum seiner Versorgungsfunktion entspricht und erfüllt. Dieser Wert sollte aus Sicht der cima auch für das Nahversorgungszentrum Fettehenne angestrebt werden. Mit diesem Ansatz wird auch berücksichtigt, dass das Stadtbezirkszentrum Schlebusch einen Versorgungsauftrag für den gesamten Stadtbezirk hat. Dieses Zentrum übernimmt damit auch Teilaufgaben einer Nahversorgung der Bevölkerung im Versorgungsgebiet des Nahversorgungszentrums Fettehenne.

Entsprechend der vorhandenen warengruppenspezifischen Kaufkraft (19,9 Mio. €) ergibt sich das planerische Ziel per Saldo rd. 10,0 Mio. € Kaufkraft im nahversorgungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in dem Nahversorgungszentrum zu binden.

Vor dem Hintergrund des heutigen Umsatzes von rd. 3,4 Mio. € im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches, ergibt sich ein zusätzliches NuG-Potenzial von rd. 6,6 Mio. €. Zu berücksichtigen ist jedoch auch der sog. „Kannibalismuseffekt“: Ein Teil des Umsatzes zusätzlicher Verkaufsflächen innerhalb des Nahversorgungszentrums wird von bestehenden Betrieben innerhalb des Nahversorgungszentrums umverteilt. Unter Berücksichtigung der angenommenen Größenordnung (NuG-Umsatz von rd. 10,0 Mio. €) ist bei dem geplanten Vorhaben durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters, einer Bäckerei, eines Drogeriemarktes

sowie weiterer kleinteiliger Anbieter in dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel davon auszugehen, dass rd. 0,4 Mio. € von den bestehenden Anbieter innerhalb des Nahversorgungszentrums Fettehenne umverlagert werden.

Hieraus ergibt sich für den Vorhabenstandort unter Berücksichtigung des bereits gebundenen NuG-Umsatzes (3,4 Mio. €) ein aus gutachterlicher Sicht verträgliches zusätzliches NuG-Potenzial von 7,0 Mio. €, wenn man die kleinräumig zu erwartenden Verlagerungen im Falle einer Neuansiedlung berücksichtigt (7,0 Mio. € = 10,0 Mio. € – 3,4 Mio. € + 0,4 Mio. €).

Legt man das vorliegende Flächenkonzept zugrunde entfallen auf die Bäckerei (0,25 Mio. €) und den Drogeriemarkt (0,20 Mio. €) zusammen 0,45 Mio. €; für den Lebensmitteldiscounter verbleibt ein NuG-Kaufkraftpotenzial von 6,55 Mio. €.

Abb. 17 zeigt die Auswirkungsanalyse des aus gutachterlicher Sicht maximal verträglichen Vorhabens mit einem NuG-Umsatz von insgesamt 7,0 Mio. € (6,55 Mio. € + 0,25 Mio. € + 0,2 Mio. €).

Abb. 17: Auswirkungsanalyse für das reduzierte Sortiment Nahrungs- und Genussmittel*

Standortbereich	Umsatz (aktuell)	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in % des aktuellen Umsatzes
NVZ Fettehenne	3,4	0,40	11,7
SBZ Schlebusch	18,9	1,60	8,5
NVZ Willy-Brandt-Ring	2,5	0,05	2,0
NVZ Steinbüchel	5,9	0,45	7,7
NVZ Lützenkirchen	3,8	0,15	4,0
NVZ Alkenrath	2,6	0,10	3,8
NVZ Quettingen	2,2	0,05	2,3
ZVB Burscheid Innenstadt	10,2	0,15	1,5
ZVB Odenthal	4,3	0,05	1,2
Einzelhandelsagglomeration Stixchesstraße	31,2	1,50	4,8
sonst. Standorte im Untersuchungsraum	55,9	2,00	3,6
diffus (außerhalb Untersuchungsgebiet)		0,50	
SUMME		7,00	

* Hauptsortiment Lebensmitteldiscounter, Randsortiment Drogeriefachmarkt

NVZ: Nahversorgungszentrum

SBZ: Stadtbezirkszentrum

Quelle: cima (2020)

Gegenüber den bestehenden Angebotsstrukturen innerhalb des **Nahversorgungszentrums Fettehenne** selbst wird eine rechnerische Umsatzumverteilungsquote von 11,7 % erreicht. Aus gutachterlicher Sicht ist vor dem Hintergrund der weiterhin aus dem Versorgungsgebiet abfließenden Kaufkraft von einer Tragfähigkeit des vorhandenen Supermarktes auszugehen. Infolge der Realisierung des Planvorhabens wird sich mittel- und langfristig die Kaufkraftbindung aufgrund der gesteigerten Gesamtattraktivität v. a. innerhalb des Versorgungsgebietes des Nahversorgungszentrums Fettehenne erhöhen. Die erhöhte Kaufkraftbindung im Nahbereich wird dazu führen, dass die rechnerisch zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte tatsächlich mittel- und langfristig etwas niedriger ausfallen werden und aus betriebswirtschaftlicher Sicht kompensiert werden können.

Darüber hinaus werden sich die Wettbewerbswirkungen gegenüber dem **Stadtbezirkszentrum Schlebusch** auf eine Umsatzumverteilungsquote von unter 9 % einspielen können. Es handelt sich hierbei um die höchste prozentuale Umsatzverlagerung gegenüber einem Zentralen Versorgungsbereich innerhalb des Untersuchungsgebietes. Aufgrund der Vielfalt des Angebotes in verschiedenen Sortimenten sowie die ausgeprägten Angebotsstrukturen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, v. a. durch die Anbieter HIT, ALDI SÜD und EDEKA, sind jedoch keine schädlichen Auswirkungen auf das Stadtbezirkszentrum Schlebusch in Form von Betriebsschließungen zu erwarten. Die betroffenen Lebensmittelanbieter innerhalb des Schlebuscher Zentrums werden dadurch in einer verträglichen Größenordnung tangiert werden. Ein Umschlagen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Effekte ist bei Betrachtung der reduzierten Umsatzleistung des Gesamtvorhabens innerhalb des Schlebuscher Stadtbezirkszentrum nicht zu erwarten. Es ist zudem zu beachten, dass es sich bei den Umsatzverlagerungen vor allem um die Rückgewinnung bisher abfließender Kaufkraft aus dem Versorgungsgebiet des Nahversorgungszentrums Fettehenne handelt. Auch die prognostizierte Umsatzumverteilung von 7,7 % für das **Nahversorgungszentrum Steinbüchel** lässt aus Sicht des Gutachters keine funktionale Schädigung des Zentralen Versorgungsbereiches befürchten. Der dortige LIDL-Lebensmitteldiscountmarkt übernimmt die wesentliche Nahversorgungsfunktion in einem einwohnerstarken Wohnumfeld. Der Markt ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht als leistungsfähig einzustufen und wird weder in seiner Funktion als Nahversorger noch in seiner Entwicklungsfähigkeit infolge der Realisierung des Planvorhabens am Standort Berliner Straße nachhaltig geschwächt werden.

Auch die **übrigen betrachteten Zentralen Versorgungsbereiche in Leverkusen, Burscheid und Odenthal** sind bei einer Reduzierung des NuG-Umsatzes auf maximal 7,0 Mio. € in einem so geringen Umfang betroffen, dass schädliche Auswirkungen durch das Vorhaben ausgeschlossen werden können.

5.5 Ableitung eines verträglichen Flächenkonzeptes für Nahrungs- und Genussmittel

Auf Grundlage der zuvor dargestellten verträglichen Umsatzgröße im Nahrungs- und Genussmittelsegment werden im Folgenden die für den Standort Berliner Straße in Frage kommenden Lebensmittelanbieter aus dem Discountbereich berücksichtigt.

Zunächst ist festzustellen, dass für den Vorhabenstandort an der Berliner Straße im Nahversorgungszentrum Fettehenne ein Gesamtumsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von bis zu 7,0 Mio. € als verträgliche Umsatzgröße angenommen wird. Von dem ermittelten Gesamtumsatz wird ein Anteil von rd. 94 % (ca. 6,55 Mio. €) als Umsatzleistung des projektierten Lebensmitteldiscounters im Lebensmittelsegment angenommen.⁸

Mit Blick auf die aktuell veröffentlichten Flächenproduktivitäten⁹ der am Markt vertretenden Betreiber von Lebensmittelmärkten ist zu berücksichtigen, dass sich diese deutlich voneinander unterscheiden und zwischen rd. 4.600 € und ca. 10.200 € je m² Verkaufsfläche liegen. Unter Berücksichtigung der für den Vorhabenstandort in Frage kommenden Lebensmittelanbieter ergeben sich rechnerisch verträgliche Flächenkonzepte zwischen rd. 800 m² Gesamtverkaufsfläche (davon ca. 640 m² bei Nahrungs- und Genussmittel) für den Anbieter mit der höchsten Flächenleistung (ALDI SÜD) und 1.580 m² Gesamtverkaufsfläche (davon ca. 1.420 m² bei Nahrungs- und Genussmittel).

⁸ Der restliche relevante Umsatzanteil bei Nahrungs- und Genussmitteln entfällt auf eine Bäckereiverkaufsstelle sowie dem Randsortiment des projektierten Drogeriefachmarktes.

⁹ EHI Retail Institute Köln

Da der konkrete Betreiber des Marktes bislang nicht bekannt ist, **empfiehlt die cima** im Sinne eines worst-case-Ansatzes **die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 800 m² zu begrenzen.**

5.6 Prognose der Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren

Für die Prognose der möglichen Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsraum wird der geplante Drogeriefachmarkt der Fa. ROSSMANN mit einer Gesamtverkaufsfläche von 750 m² und einer Gesamtumsatzleistung in Höhe von insgesamt rd. 4,0 Mio. € zugrunde gelegt (davon ca. 2,2 Mio. € im untersuchungsrelevanten Drogerie- und Parfümeriewarenssegment).¹⁰ Darüber hinaus werden durch das feste Randsortiment des projektierten Lebensmitteldiscountmarktes weitere relevante Umsätze in Höhe von rd. 0,4 Mio. € bei Drogerie- und Parfümeriewaren erwirtschaftet. Hinzu kommen die Randsortimente der Apotheke mit einer Umsatzerwartung von 0,25 Mio. €. Insgesamt wird der umverteilungswirksame Umsatz bei Drogerie- und Parfümeriewaren somit bei maximal rd. 2,85 Mio. € liegen. Die Ergebnisse der ökonomischen Modellrechnung nach HUFF für die Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren sind in der nachfolgenden Abb. 18 dokumentiert.

Abb. 18: Auswirkungsanalyse für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren

Standortbereich	Umsatz (aktuell)	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in % des aktuellen Umsatzes
NVZ Fettehenne	0,2	0,05	28,1
SBZ Schlebusch	5,1	0,5	9,8
NVZ Willy-Brandt-Ring	0,2	< 0,05	n. A.
NVZ Steinbüchel	0,7	0,05	7,0
NVZ Lützenkirchen	2,1	0,20	9,5
NVZ Alkenrath	0,5	0,05	9,5
NVZ Quettingen	0,4	< 0,05	n. A.
ZVB Burscheid Innenstadt	0,9	0,05	5,3
ZVB Odenthal	0,3	< 0,05	n. A.
Einzelhandelsagglomeration Stixchesstraße	3,4	0,5	14,6
sonst. Standorte im Untersuchungsraum	4,9	0,80	15,7
diffus (außerhalb Untersuchungsgebiet)		0,60	
SUMME		2,85	

NVZ: Nahversorgungszentrum

SBZ: Stadtbezirkszentrum

n. A.: nicht ausweisbar, Wert unterhalb einer rechnerisch plausiblen Nachweisgrenze

Quelle: cima (2020)

¹⁰ Es wird eine Flächenleistung von 5.300 € / m² und ein Anteil des Kernsortiments Drogeriewaren von 55 % zugrunde gelegt. Die Flächenleistung entspricht der veröffentlichten durchschnittlichen Flächenleistung der Firma ROSSMANN (Hahn Gruppe (2019): Real Retail Estate Report Germany 2019 / 2020. Bergisch Gladbach) und dem marktüblichen Flächenkonzept der Fa. ROSSMANN.

Zum Verständnis der vergleichsweise hohen Umsatzumverteilungsquoten infolge der Realisierung eines Drogeriefachmarktes ist darauf hinzuweisen, dass die Wettbewerbswirkungen innerhalb des Untersuchungsraumes häufig gegenüber kleineren Randsortimentsflächen der vorhandenen Lebensmittelmärkte wettbewerbswirksam werden. Bei vergleichbaren Markteintrittsszenarien eines Drogeriefachmarktes werden regelmäßig Umverteilungsquoten von über 30 % gegenüber den betroffenen Teilflächen der Lebensmittelmärkte festgestellt. Dies ist insbesondere in solchen Standortlagen der Fall, an denen bislang kein Drogeriefachmarkt ansässig ist. Ob von der Betroffenheit dieser Randsortimentsflächen Rückschlüsse auf gesamtbetriebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind (und damit ggf. städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Folgewirkungen), wird im Folgenden bewertet. Die höchsten absoluten Umsatzumverlagerungseffekte werden infolge der Rückholung bislang aus dem Versorgungsgebiet des Nahversorgungszentrums Fettehenne abfließender Kaufkraft gegenüber Standorten mit systemgleichen Angebotsstrukturen (weitere Drogeriefachmärkte) wettbewerbswirksam.

Schließlich ist zu beachten, dass es durch die im Zusammenhang mit dem Vorhaben geplante Verlagerung einer Apotheke in den Zentralen Versorgungsbereich Fettehenne zu Umsatzumlagerung zu Lasten der sonstigen Standorte kommen wird (rd. 0,25 Mio. €). Dies erklärt einen wesentlichen Teil der 0,80 Mio. €, die von diesen Standorten dem Vorhaben zufließen.

Aus gutachterlicher Sicht kann für den Vorhabenstandort im Nahversorgungszentrum Fettehenne ein Gesamtvorhaben mit einem untersuchungsrelevanten Gesamtumsatz bei **Drogerie- und Parfümeriewaren in Höhe von rd. 2,85 Mio. € als städtebaulich und versorgungsstrukturell verträgliche und angemessene Größenordnung dargestellt werden.**

Die prozentual höchsten Umsatzverluste eines Zentralen Versorgungsbereiches werden für das **Nahversorgungszentrum Fettehenne** und damit für das Zentrum, in dem das Planvorhaben liegt, erwartet. Berücksichtigt man jedoch die geringe absolute Höhe des Umsatzverlustes von weniger als 100.000 € und zieht in die Betrachtung mit ein, dass die Verluste das Randsortiment des vorhandenen EDEKA-Marktes betreffen, ist davon auszugehen, dass das erweiterte Drogeriewarenangebot nicht zu Betriebsaufgaben innerhalb des Nahversorgungszentrums Fettehenne führen wird.

Die höchsten absoluten Umverteilungseffekte werden für das **Stadtbezirkszentrum Schlebusch** zu erwarten sein. Mit Blick auf die Attraktivität und Leistungsfähigkeit des dort ansässigen ROSSMANN-Marktes, welcher im Jahr 2018 umfangreich modernisiert und erweitert wurde, sind die dargestellten Umverteilungseffekte in der reduzierten Größenordnung zwar als Wettbewerbsverschärfung, jedoch als absatzwirtschaftlich verträglich einzustufen. Insgesamt wird die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des Schlebuscher Zentrums infolge der Realisierung des Planvorhabens in den empfohlenen Größenordnungen nicht zu einem Umschlagen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Effekte führen.

Neben dem Stadtbezirkszentrum Schlebusch weist lediglich das **Nahversorgungszentrum Lützenkirchen** einen Drogeriemarkt der Fa. ROSSMANN auf. Aus den ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen zu Lasten dieses Zentrums in Höhe von maximal 0,2 Mio. € (9,5 %) wird deutlich, dass dieser Markt trotz einer spürbaren Erhöhung des Wettbewerbsdruckes nicht in seinem Bestand gefährdet ist.

Sonstige Zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsraumes werden insbesondere bzgl. der nur geringen absoluten Umverteilungseffekte, die in allen Fällen unter 0,2 Mio. € liegen, nicht wesentlich infolge der Realisierung des Planvorhabens beeinträchtigt. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch darauf, dass die wettbewerbslichen Effekte in den meisten Fällen gegenüber den Randsortimentsflächen der bestehenden Lebensmittelanbieter auftreten. Dies hat zur Wirkung, dass die Umsatzverluste häufig ein Randsortiment der betroffenen Mitbewerber betreffen und nicht das jeweilige Hauptsortiment. So liegen die prognostizierten Umsatzverlagerungen für die **Nahversorgungszentren Steinbüchel und Alkenrath** zwar über 7 %, eine Gefährdung der ansässigen

Märkte LIDL (NVZ Steinbüchel) bzw. NETTO (NVZ Alkenrath) wird aufgrund der geringen absoluten Umverteilungswerte jedoch nicht erwartet.

Aufgrund der hohen Gesamtattraktivität des dezentralen Versorgungsstandortes an der **Stixchesstraße** im Stadtteil Manfort (u. a. mit REAL, LIDL, ROSSMANN) sowie dessen guter verkehrlichen Erreichbarkeit auch für die Bewohner aus dem definierten Einzugsgebiet des Planvorhabens, wird auch dieser Standort deutlich von Umsatzumverlagerungseffekten betroffen sein. Die ermittelten Wettbewerbseffekte in Höhe von 0,5 Mio. € werden sich im Wesentlichen auf den dortigen ROSSMANN-Drogeriemarkt sowie den umfassenden Randsortimentsflächen des REAL SB-Warenhauses verteilen. Hierbei wird es sich im Wesentlichen um die Verlagerung bislang aus dem Nahbereich des projektierten Drogeriefachmarktes abfließender Kaufkraft handeln. Aufgrund der dezentralen Standortlage außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches werden dadurch jedoch keine städtebaulich schützenswerten Belange tangiert.

Höhere Umsatzumverteilungsquoten werden ebenfalls gegenüber den sonstigen Standorten innerhalb des Untersuchungsgebietes prognostiziert. Bei diesen Standorten handelt es sich um Lebensmitteldiscounter und Supermärkte außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen. Hierzu zählen u. a. die räumlich nächstgelegenen Versorgungsstandorte im Stadtteil **Steinbüchel** an der Theodor-Adorno-Straße (EDEKA, ALDI) und im Stadtteil **Quettingen** sowie Anbieter in der Nachbarkommune Burscheid. Die Höhe der absoluten Umverlagerung ist vor allem mit der hohen Anzahl an Lebensmittelmärkten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zu begründen. Betriebsaufgaben in Folge der Umsetzung des Planvorhabens werden auch in diesen Fällen nicht erwartet.

Für den Einzelhandel in dem Innenstadtzentrum der **Nachbarstadt Burscheid** ist mit einem Umsatzrückgang im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren in Höhe von 5,3 % des derzeitigen Umsatzes zu rechnen, der somit unterhalb des unteren Schwellenwertes der Abwägungsrelevanz (7 %) liegt. Für den Zentralen Versorgungsbereich in **Odenthal** wird die Umsatzverlagerung weniger als 50.000 € betragen. Eine Gefährdung der Zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen kann ebenso ausgeschlossen werden wie wesentliche Beeinträchtigungen der übrigen wohnortnahen Versorgung.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es infolge der Realisierung eines Lebensmitteldiscountmarktes und eines Drogeriefachmarktes zwar bei der Warengruppe Drogerie- und Parfümerieartikeln zu kleinräumigen Veränderungen der Kaufkraftströme kommen wird; **wesentliche Beeinträchtigungen Zentraler Versorgungsbereiche oder der übrigen wohnortnahen Versorgung durch die geplanten zusätzlichen Verkaufsflächen für Drogerie- und Parfümeriewaren sind jedoch aus gutachterlicher Sicht auszuschließen.**

5.7 Ergänzende Bewertung der Stadt- und Regionalverträglichkeit der übrigen Randsortimente und der geplanten ergänzenden Einzelhandelsnutzungen

Die Begutachtung des Planvorhabens in den Kap. 5.3 - 5.6 bezieht sich auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie das größte Randsortiment (Drogerie- und Parfümeriewaren) des geplanten Lebensmitteldiscounters, des Drogeriemarktes und der Apotheke.

Ergänzend dazu wird nachfolgend einer Bewertung der Stadt- und Regionalverträglichkeit der übrigen Randsortimente und der geplanten ergänzenden Einzelhandelsnutzungen vorgenommen.

Nach dem vorliegenden Nutzungsprogramm sind dabei

- die über das Angebot von Drogerie- und Parfümeriewaren hinausgehenden Randsortimente des Discounters,
- die über das Angebot von Nahrungs- und Genussmittel hinausgehenden Randsortimente des Drogeriemarktes und
- zwei kleinere Shops (z.B. Lotto-Toto / Kiosk / Postshop oder Blumenladen (insgesamt 100 m² VKF)

zu bewerten.

In der Bewertung ist zunächst darauf hinzuweisen, dass sich die Randsortimente auf mehrere Warengruppen verteilen (Zeitungen, Schreibwaren, Blumen etc.).

Berücksichtigt man die Lage des Planvorhabens innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches, der im Einzelhandelskonzept Leverkusen (Fortschreibung 2017) für das Nahversorgungszentrum Fettehenne festgesetzt wurde, ist festzustellen, dass es sich bei allen aufgeführten Anbietern (Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt, Bäckerei, Apotheke, Lotto-Toto / Kiosk / Postshop, Blumenladen) um Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten handelt. Die Anbieter sind planerisch für ein Nahversorgungszentrum zu befürworten. Wir verweisen auf die entsprechenden Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes (cima 2017, S. 86): *„Ein Nahversorgungszentrum dient i. d. R. der Versorgung der Bürger des Ortsteils / Quartiers mit Gütern des täglichen Bedarfs; ein leistungsfähiger Lebensmittelanbieter (Discounter oder Supermarkt) ist vorhanden oder geplant sowie mindestens ein Betrieb des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Metzgerei). Ergänzend findet sich meist ein weiteres Angebot des täglichen Bedarfs (Drogerie, Apotheke etc.). Hingegen sind im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich nur einzelne Angebote mit geringer Tiefe und Breite vorhanden oder fehlen häufig gänzlich. In Nahversorgungszentren sind damit grundsätzlich auch in begrenztem Umfang (entsprechend der jeweiligen Versorgungsfunktion) zentrenrelevante Sortimente zuzulassen, um die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen.“*

Bezieht man den begrenzten derzeitigen Geschäftsbesatz innerhalb des Nahversorgungszentrums Fettehenne in die Bewertung mit ein – nach der Vollerhebung des Einzelhandelskonzeptes Leverkusen waren hier insgesamt lediglich vier Betriebe mit insgesamt 950 m² VKF ansässig – ist eine Erweiterung des Angebotes bei den nahversorgungsrelevanten Angeboten über einen Lebensmittelmarkt und einen Drogeriemarkt hinaus bereits zur Sicherstellung der langfristigen Funktionstüchtigkeit des Zentrums uneingeschränkt zu befürworten. Eine Apotheke, ein Blumenladen oder ein Postshop fehlen derzeit in dem Nahversorgungszentrum.

Zentrenrelevante Sortimente sind lediglich als Randsortimente des Lebensmitteldiscounters und des Drogeriemarktes geplant. Erfolgt im Rahmen der textlichen Festsetzungen eine Begrenzung der Randsortimente dieser Anbieter auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche handelt es sich im worst-case-Fall um 80 m² (Discounter) bzw. 75 m² (Drogeriemarkt). Ein derartiges Angebot steht in Einklang mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes Leverkusen (Fortschreibung 2017), nach denen auch in Nahversorgungszentren zentrenrelevante Sortimente in begrenztem Umfang zulässig sind, um die Grundversorgung der Bevölkerung sicherzustellen (cima 2017, S. 86 bzw. o.g. Zitat).

Zusammenfassend ist damit festzustellen, dass die geplanten kleinflächigen Handelsnutzungen in Ergänzung zu einem Lebensmitteldiscounter und einem Drogeriemarkt eine stadt- und regionalverträgliche Ergänzung darstellen, die sich in geeigneter Form in das Angebot eines Nahversorgungszentrums Fettehenne einfügt. Ebenso sind von den nicht vertiefend geprüften Randsortimenten des Drogeriemarktes und des Lebensmitteldiscounters aufgrund der geplanten Begrenzung in den textlichen Festsetzungen keine schädlichen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet des Vorhabens zu erwarten.

5.8 Zusammenfassende Darstellung der erwarteten Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

Ergänzend zu der in den Kapiteln 5.3 - 5.7 vorgenommenen Analyse der Umsatzverlagerungen für einzelne Warengruppen wird nachfolgend eine Gesamtbetrachtung der ökonomischen Auswirkungen des Vorhabens vorgenommen. Mit Bezug auf die vorgeschlagene Reduzierung des Lebensmitteldiscounters von ursprünglich 1.150 m² auf 800 m² Gesamtverkaufsfläche ergibt sich der in Abb. 19 aufgeführte Gesamtumsatz des Vorhabens in Höhe von rd. 13,0 Mio. €.

Abb. 19: Verkaufsfläche und Umsatz des Vorhabens nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche	Umsatz
Nahversorgungsrelevante Sortimente ¹	1.380 m ²	9,8 Mio. €
übrige Sortimente	520 m ²	3,2 Mio. €
SUMME	1.900 m²	13,0 Mio. €

1: Nahrungs- und Genussmittel + Drogerie- und Parfümeriewaren
Quelle: cima (2020)

Aus gesamtstädtischer Sicht bedeutsam ist dabei eine **Unterscheidung zwischen den nahversorgungsrelevanten und den übrigen Sortimenten**. Aufgrund der Hauptsortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie- und Parfümeriewaren stehen die nahversorgungsrelevanten Sortimente und damit die Frage der Auswirkungen des Vorhabens auf die Nahversorgungsfunktion der Zentren im Einzugsgebiet und die übrige wohnungsnaher Versorgung im Vordergrund der Bewertung.

Abb. 20 zeigt in der zusammenfassenden Gesamtbetrachtung, dass die Umsatzumverteilung lediglich bei dem Nahversorgungszentrum Fettehenne, in dem das Planvorhaben realisiert werden soll, mit 11,1 % über dem oberen Schwellenwert von 10 % liegt. Wie bereits in den Kap. 5.5 und Kap. 5.6 ausgeführt wurde, geht die cima nicht von einer Schließung des vorhandenen Lebensmittelmarktes aus. Aus versorgungsstruktureller Sicht ist ferner zu beachten, dass das derzeit in seiner Versorgungsfunktion kritisch zu bewertende Zentrum mit einem Lebensmitteldiscounter, einem Drogeriemarkt und einer Apotheke drei zentrale Anbieter für die Grundversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich erhält. Das Vorhaben steht daher mit seinem Betriebstypenmix in völliger Übereinstimmung mit der zugewiesenen Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Fettehenne.

Die über dem unteren Schwellenwert der Abwägungsrelevanz von 7 % liegende Umsatzverlagerungen zu Lasten des Stadtbezirkszentrums Schlebusch (8,7 %) und des Nahversorgungszentrums Steinbüchel (7,6 %) betreffen in beiden Fällen vor allem leistungsfähige Lebensmittelmärkte bzw. einen gut frequentierten ROSSMANN-Drogeriemarkt im Zentrum von Schlebusch. Da sich zudem die Umsatzverluste auf mehrere Anbieter verteilen, ist nicht von einer Betriebsschließung und damit einem Verlust von strukturprägenden Betrieben auszugehen.

Die Umsatzverluste aller anderen Standorte liegen deutlich unterhalb des unteren Schwellenwertes, so dass auch in diesen Zentralen Versorgungsbereichen nicht mit Betriebsaufgaben zu rechnen ist.

Abb. 20: Auswirkungsanalyse für die nahversorgungsrelevanten Sortimente

Standortbereich	Umsatz nahver- sorgungsrele- vante Sorti- mente ¹ (aktuell)	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in % des aktuellen Umsatzes
NVZ Fettehenne	3,6	0,40	11,1
SBZ Schlebusch	24,0	2,10	8,7
NVZ Willy-Brandt-Ring	2,7	0,10	3,7
NVZ Steinbüchel	6,6	0,50	7,6
NVZ Lützenkirchen	5,9	0,35	6,0
NVZ Alkenrath	3,1	0,15	4,8
NVZ Quettingen	2,6	0,05	2,0
ZVB Burscheid Innenstadt	11,1	0,20	1,8
ZVB Odenthal	4,6	0,05	1,1
Einzelhandelsagglomeration Stixchesstraße	34,6	2,00	5,8
sonst. Standorte im Untersuchungsraum	61,0	2,80	4,6
diffus (außerhalb Untersuchungsgebiet)		1,10	
SUMME		9,80	

1: Nahrungs- und Genussmittel + Drogerie- und Parfümeriewaren

NVZ: Nahversorgungszentrum

SBZ: Stadtbezirkszentrum

Quelle: cima (2020)

Somit sind aus der ökonomischen Modellrechnung **für das Vorhaben in der Gesamtbetrachtung in Hinblick auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente keine Hinweise auf eine fehlende Stadt- und Regionalverträglichkeit abzuleiten.**

Für die übrigen Sortimente wurden mit Rückgriff auf die Daten aus dem kommunalen Einzelhandelskonzept für die einzelnen Zentren und die Ergebnisse der Modellrechnung für die beiden Hauptsortimente die Veränderungen der Kaufkraftströme ermittelt (Abb. 21). Die cima geht dabei von der Annahme aus, dass die Umsatzherkunft der Randsortimente durch die Kaufkraftbewegung der Hauptsortimente bestimmt wird. In Spalte C der Abb. 21 ist die Herkunft der nahversorgungsrelevanten Sortimente aus Abb. 20 (Spalte C) in Prozentwerten aufgeführt. In Spalte D sind mit Rückgriff auf den Gesamtumsatz mit den übrigen Sortimenten in Höhe von 3,2 Mio. € die jeweiligen absoluten Werte der Umsatzverlagerungen bei den übrigen Sortimenten zu Lasten einzelner Wettbewerbsstandorte aufgeführt, in Spalte E die prozentualen Umsatzverluste bezogen auf den aktuellen Umsatz (Spalte B). Die prozentualen Umsatzverluste erreichen lediglich für das Nahversorgungszentrum Steinbüchel einen höheren Prozentwert. Berücksichtigt man jedoch den geringen absoluten Wert von 0,2 Mio. € und die Struktur dieses Nahversorgungszentrum mit einem gut aufgestellten LIDL-Lebensmitteldiscounter ist dieses Zentrum aus gutachterlicher Sicht nicht gefährdet.

Standorte, zu denen sich in Abb. 21 aus unterschiedlichen Gründen keine prozentualen Umsatzverlagerungsquoten finden, sind nicht in ihre Funktion gefährdet, da es sich um äußerst geringe absolute Beträge handelt (NVZ Fettehenne) oder die Anteile am Gesamtumsatz der übrigen Sortimente sehr gering ausfallen (ZVB Burscheid Innenstadt).

Abb. 21: Auswirkungsanalyse für die übrigen Sortimente

Standortbereich	Umsatz übrige Sortimen- te ¹	Umsatz- herkunft des Plan- vorhabens ²	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in % des aktuellen Umsatzes
NVZ Fettehenne	0,3	4,1 %	< 0,1	n. A.
SBZ Schlebusch	19,3	21,3 %	0,7	3,5 %
NVZ Willy-Brandt-Ring	5,7	2,0 %	0,0	0,0 %
NVZ Steinbüchel	1,4	5,1 %	0,2	11,6 %
NVZ Lützenkirchen	5,7	3,6 %	0,1	2,0 %
NVZ Alkenrath	2,3	1,5 %	0,0	2,2 %
NVZ Quettingen	2,6	0,5 %	0,0	0,6 %
ZVB Burscheid Innenstadt	k. A.	2,0 %	k. A.	k. A.
ZVB Odenthal	k. A.	0,5 %	0,0	-
Agglomeration Stixchesstraße ³	51,2	20,3 %	0,6	1,3 %
sonst. Standorte	k. A.	28,4 %	0,9	k. A.
diffus (außerhalb Untersu- chungsgebiet)	k. A.	11,2 %	0,4	k. A.
SUMME		100,0 %	3,2	

n. A.: nicht ausweisbar, Wert unterhalb einer rechnerisch plausiblen Nachweisgrenze

k. A.: aufgrund fehlender Daten keine Angabe möglich

1: Angaben nach CIMA Beratung + Management GmbH (2017): Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen (Fortschreibung 2017). Köln

2: Ergebnis der Modellrechnungen für die Hauptsortimente Nahrungs- und Genussmittel + Drogerie- und Parfümeriewaren

3: Umsatzangaben beziehen sich auf den Stadtteil Monfort (ohne Zentrale Versorgungsbereiche)

NVZ: Nahversorgungszentrum

SBZ: Stadtbezirkszentrum

Quelle: cima (2020)

Die Ergebnisse für die nahversorgungsrelevanten und die übrigen Sortimente werden in Abb. 22 zusammengefasst. Die ausgewiesenen prozentualen Umsatzverluste der einzelnen Standorte bestätigen die bereits getroffenen Aussagen zur Stadt- und Regionalverträglichkeit des gesamten Vorhabens.

Zusammenfassend lässt sich daher **festhalten, dass sich in der Gesamtschau die Einzelergebnisse der ökonomischen Modellrechnungen für die Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie- und Parfümerieartikel bestätigen** und sich aus der Analyse der Veränderungen der Kaufkraftströme keine Hinweise auf eine Gefährdung vorhandener Zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet des Vorhabens ableiten lassen.

Die summarische Betrachtung macht deutlich, dass es sich bei der Planung um ein Vorhaben handelt, das sich aufgrund seiner eindeutigen und vollständigen Ausrichtung auf Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt, Apotheke, Bäckerei, Zeitschriftenladen) und der geplanten Dimensionierung **stadt- und regionalverträglich in den Zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Fettehenne einfügt.**

Abb. 22: Auswirkungsanalyse für alle Sortimente

Standortbereich	Umsatz vorhandener Einzelhandel	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in % des aktuellen Umsatzes
NVZ Fettehenne	3,9	0,4	10,3 %
SBZ Schlebusch	43,3	2,8	6,4 %
NVZ Willy-Brandt-Ring	8,4	0,1	1,8 %
NVZ Steinbüchel	8,0	0,7	8,3 %
NVZ Lützenkirchen	11,6	0,5	4,0 %
NVZ Alkenrath	5,4	0,2	3,7 %
NVZ Quettingen	5,2	0,1	1,3 %
ZVB Burscheid Innenstadt	k. A.	0,3	k. A.
ZVB Odenthal	k. A.	0,1	k. A.
Agglomeration Stixchesstraße ³	85,8	2,6	3,1 %
sonst. Standorte	k. A.	3,7	k. A.
diffus (außerhalb Untersuchungsgebiet)	k. A.	1,5	k. A.
SUMME		13,0	

Hinweis: Zur Datengrundlage s. Hinweise in Abb. 20 und Abb. 21.

k. A.: aufgrund fehlender Daten keine Angabe möglich

3: Umsatzangaben beziehen sich auf den Stadtteil Monfort (ohne Zentrale Versorgungsbereiche)

NVZ: Nahversorgungszentrum

SBZ: Stadtbezirkszentrum

Quelle: cima (2020)

5.9 Zusammenfassende städtebauliche Bewertung des Vorhabens

Die Stadt- und Regionalverträglichkeit eines Vorhabens leitet sich nicht allein aus den ermittelten absoluten oder prozentualen Umsatzverlusten vorhandener Zentraler Versorgungsbereiche ab. Entscheidend für die Frage ist die städtebauliche Bewertung der aufgezeigten Veränderungen der Kaufkraftströme.

Hierzu haben zum einen die Modellrechnungen gezeigt, dass keine der vorhandenen Zentren durch die Veränderungen der lokalen Kaufkraftströme so stark betroffen sind, dass eine Aufgabe strukturprägender Betriebe zu befürchten ist und damit auch **keine wesentlichen Beeinträchtigungen** der Funktionstüchtigkeit **der Zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsgebietes** zu erwarten sind.

Zum anderen ist festzustellen, dass sich das Vorhaben auch in geeigneter Form in die Entwicklungsziele für das **Nahversorgungszentrum Fettehenne** einfügt. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen wurde dem Zentrum eine Nahversorgungsfunktion für rd. 8.500 Einwohner aus den östlichen Siedlungsbereichen des Stadtteils Schlebusch und Teilen des Stadtteils Steinbüchel zugewiesen. Diese **Funktionszuweisung deckt sich mit dem erwarteten Einzugsgebiet des Planvorhabens.**

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass das Planvorhaben durch die **vorgesehene Wohnnutzungen** in idealer Weise eine Förderung des Ortszentrums darstellt, indem über die Stärkung der Nahversorgung hinaus auch zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.

6 Stadt- und Regionalverträglichkeit des Planvorhabens

Das Planvorhaben ist sowohl in Hinblick auf die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung bzw. der Regionalplanung, als auch hinsichtlich der Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Leverkusen zu überprüfen. Die entsprechenden Vorgaben (BauGB, BauNVO, Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Regionalplan, kommunales Einzelhandelskonzept) bilden die Grundlage für die gutachterliche Bewertung.

6.1 Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen (Fortschreibung 2017)

In der vom Rat der Stadt Leverkusen förmlich als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Stadt Leverkusen (2017) wird der Planstandort dem Zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Fettehenne zugerechnet. In dem Konzept wird dem Zentrum ein Versorgungsgebiet mit rd. 8.500 Einwohnern zugewiesen, das die östlichen Siedlungsbereiche des Stadtteils Schlebusch sowie Teilen des Stadtteils Steinbüchel einschließt.¹¹

Die in der Fortschreibung enthaltene gesamtstädtische Einzelhandelserhebung macht deutlich, dass die Stadtteile Schlebusch und Steinbüchel zusammen mit den Stadtteilen Lützenkirchen, Bergisch-Neukirchen und Alkenrath zu den Stadtteilen mit der geringsten und weit unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegenden Verkaufsflächenausstattung für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel gehören (Abb. 23).

Die in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes enthaltene Bestandsanalyse verweist bereits auf den Handlungsbedarf zur Optimierung der Nahversorgung innerhalb des Stadtbezirkes Schlebusch: Vor dem Hintergrund der deutlich unterdurchschnittlichen Ausstattungskennziffer im Lebensmittelsegment wird speziell ein Ausbau des Angebotes innerhalb des Nahversorgungszentrums Fettehenne befürwortet. Neben einer Erweiterung des bestehenden Supermarktes wird auch auf das zu begutachtende Plangrundstück als Potenzialfläche zur weiteren Entwicklung der Versorgungsbedeutung des Zentralen Versorgungsbereiches verwiesen.¹²

Das vorliegende Konzept für den Planstandort stimmt daher mit den standortspezifischen Aussagen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes Stadt Leverkusen (Fortschreibung 2017) in allen Punkten überein.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der **Erhalt und die Stärkung des Netzes der Nahversorgungszentren** zur Sicherung einer weitgehend flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet **eines von sieben übergeordneten Zielen des Einzelhandelskonzeptes** darstellt.

¹¹ CIMA Beratung + Management GmbH (2017): Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen (Fortschreibung 2017). Köln.

¹² CIMA (2017, S. 144)

Abb. 23: Verkaufsflächenausstattung Nahrungs- und Genussmittel nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner (abs.)	VKF Nahrungs- und Genussmittel (in m ²)	VKF Nahrungs- und Genussmittel/ Einwohner (in m ² / Ew.)
Wiesdorf	18.553	7.405	0,40
Manfort	6.532	8.275	1,27
Rheindorf	16.266	3.790	0,23
Hitdorf	7.658	1.505	0,20
Opladen	24.421	7.600	0,31
Küppersteg	9.300	3.540	0,38
Bürrig	6.519	2.280	0,35
Quettingen	12.755	4.695	0,37
Berg.-Neukirchen	6.714	945	0,14
Schlebusch	26.817	6.590	0,25
Steinbüchel	15.109	2.505	0,17
Lützenkirchen	11.283	1.640	0,15
Alkenrath	4.217	720	0,17
SUMME	166.144	51.490	0,31

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH (2017): Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen (Fortschreibung 2017). Köln.

6.2 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Die Zulässigkeit des Planvorhabens setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraus. In diesem Zusammenhang sind die Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Landesentwicklungsplan NRW (Kapitel 6.5) zu beachten.

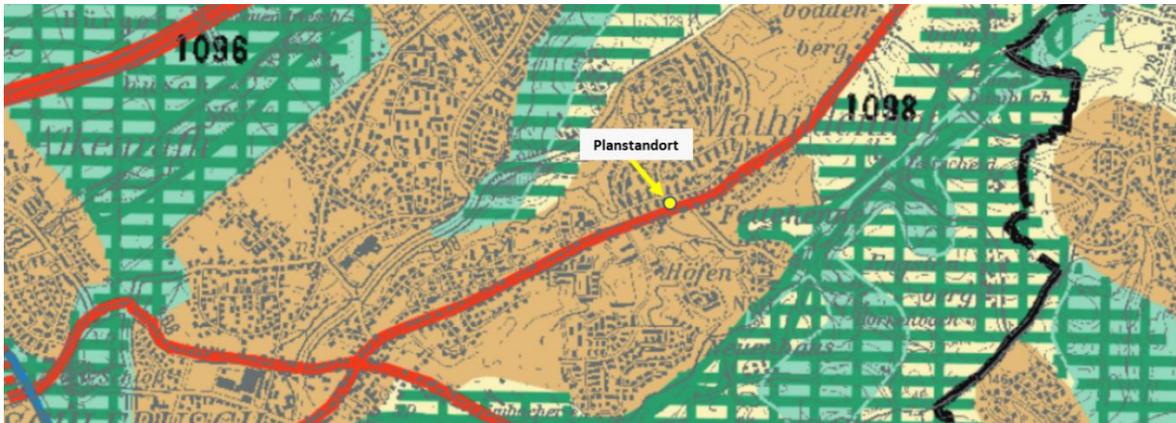
Ziel 6.5-1 Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Der in Rede stehende Standort des projektierten Einzelhandelsvorhabens wird im aktuellen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Das Planvorhaben entspricht aufgrund der Lage in einem Allgemeinen Siedlungsbereich der Zielsetzung 6.5-1 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen.

Abb. 24: Teilausschnitt Regionalplan



Quelle: Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (verändert)

Ziel 6.5-2 Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- *in bestehenden Zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.*

Zentrenrelevant sind

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

Ausnahme dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Der Standort des projektierten Lebensmitteldiscountmarktes und des Drogeriefachmarktes befinden sich innerhalb eines im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen abgestimmten Zentralen Versorgungsbereiches („Nahversorgungszentrum Fettehenne“). Die Zielsetzung 6.5-2 des LEP NRW wird somit erfüllt.

Ziel 6.5-3 Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Mit dem Beeinträchtigungsverbot wird den Zentralen Versorgungsbereichen der Standortkommunen und der Nachbarkommunen eine Schutzfunktion zuerkannt. Durch das Vorhaben dürfen sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Funktionstüchtigkeit der ausgewiesenen Zentren ergeben.

Wie aus der durchgeführten Auswirkungsanalyse hervorgeht, können durch eine Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche für den geplanten Lebensmitteldiscounter auf 800 m² und die Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche für den Drogeriemarkt auf 750 m² wesentliche Beeinträchtigungen Zentraler Versorgungsbereiche und der übrigen wohnortnahen Versorgung ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben entspricht mit den angeführten Verkaufsflächenobergrenzen dem Ziel 6.5-3 des Landesentwicklungsplans NRW.

Grundsätze 6.5-4, 6.5-6 und Ziel 6.5-5

Die Grundsätze 6.5-4, 6.5-6 sowie das Ziel 6.5-5 des Landesentwicklungsplans NRW beziehen sich auf großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und sind daher für die vorliegende Planung eines Lebensmitteldiscountmarktes und eines Drogeriefachmarktes mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment nicht relevant.

Ziel 6.5-7 Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

„Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.“

Die landesplanerische Zielsetzung 6.5-7 findet im Fall des dargestellten Vorhabens ebenfalls keine Anwendung, da es sich sowohl um einen Standort innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs, als auch um ein Vorhaben innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches handelt.

Ziel 6.5-8 Einzelhandelsagglomerationen

„Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“

Bei dem projektierten Planvorhaben handelt es sich um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten innerhalb eines im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiches. Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Zielsetzung 6.5-8 des LEP NRW ist gegeben.

Grundsatz 6.5-9 Regionale Einzelhandelskonzepte

„Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.“

Die Stadt Leverkusen ist aktuell nicht in einem regionalen Einzelhandelskonzept vertreten. Grundsatz 6.5-9 findet demnach im Rahmen der vorliegenden Untersuchung keine Anwendung.

Ziel 6.5-10 Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

Ziel 6.5-10 trifft eine Regelung bezüglich vorhabenbezogener Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung. Die Festlegung dient der Klarstellung, dass die in den Festlegungen enthaltenen Vorgaben des Landesentwicklungsplans NRW auch auf vorhabenbezogene Bebauungspläne anzuwenden sind.

Zusammenfassend ist damit festzustellen, dass das Vorhaben in der empfohlenen Form den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung entspricht.

7 Abschließende Handlungsempfehlung

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Leverkusener Nahversorgungszentrums Fettehenne im Hinblick auf mögliche absatzwirtschaftliche und städtebauliche Folgewirkungen bewertet.

Die Planung sieht die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters, eines Drogeriemarktes und ergänzender kleinflächiger Shops in Verbindung mit einer Wohnbebauung an der Berliner Straße vor.

Da für den geplanten Lebensmitteldiscounter bislang kein Betreiber benannt wurde, führte die cima alternative Berechnungen mit unterschiedlichen Flächenleistungen durch, die sich aus den veröffentlichten Umsatzangaben der bundesweiten Betreiber derartiger Märkte ableiten. Hierzu zählt auch ein worst-case-Szenario mit einer hohen angesetzten Flächenleistung des Vorhabens. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass ein **Lebensmitteldiscounter mit 800 m² Verkaufsfläche unabhängig vom konkreten Betreiber als stadt- und regionalverträglich einzustufen ist.**

Für den geplanten **Drogeriemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 750 m²** wurde aufbauend auf dem Nutzungskonzept des vorgesehenen Betreibers (Fa. ROSSMANN) eine Auswirkungsanalyse durchgeführt, die den **Nachweis erbrachte, dass wesentliche Beeinträchtigungen Zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Leverkusen oder der Nachbarstädte nicht zu erwarten sind.**

Die in den Nutzungsprogramm **enthaltenen ergänzenden Einzelhandelsnutzungen (Apotheke (120 m² VKF), Bäckerei (130 m² VKF), zwei kleinere Shops (z.B. Lotto-Toto / Kiosk / Postshop oder Blumenladen (insgesamt 100 m² VKF) sind** aufgrund der Lage des Plangrundstücks innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Fettehenne **als stadt- und regionalverträglich zu bewerten.** Alle Anbieter führen ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment und ergänzen in geeigneter Form die Angebotsstrukturen des Nahversorgungszentrums Fettehenne.

Aus städtebaulicher Sicht ist hervorzuheben, dass mit dem Vorhaben eine Stärkung und langfristige Sicherung des Nahversorgungszentrums Fettehenne verbunden ist. **Damit steht das Vorhaben in Einklang mit den Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.**

Eine Überprüfung des Vorhabens nach den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans NRW ergab auch eine **Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung.**

Die cima empfiehlt der Stadt Leverkusen, auf der Grundlage der Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung das Bauleitplanverfahren für das Vorhaben weiter fortzuführen und die nachfolgenden Nutzungen mit insgesamt 1.900 m² VKF planungsrechtlich festzusetzen:

- Lebensmittelmarkt (max. 800 m² VKF),
- Drogeriemarkt (max. 750 m² VKF) und
- ergänzende Shops (insgesamt max. 350 m² VKF).