

**Städtebauliche und raumordnerische
Verträglichkeitsanalyse
für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes
in Leverkusen/ Bergisch Neukirchen**

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Dipl.-Ing. Christina Linnhoff

Dortmund, 11. Mai 2012

Im Auftrag von:

Peters GmbH & Co KG, Leverkusen

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Huckarder Str. 12
44147 Dortmund

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

Tel. 0 231. 8 62 68 90 0721. 14 51 22 62
Fax. 0 231. 8 62 68 91 0721. 14 51 22 63

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Methodik	2
3 Vorhabenstandort	6
4 Markt- und Standortanalyse	8
4.1 Untersuchungsrelevante Sortimentsgruppen	8
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Einzugsgebiets/ des Untersuchungsraums	8
4.3 Angebotsanalyse	11
4.4 Nachfrageanalyse	12
4.5 Städtebauliche Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	14
4.6 Zusammenfassende Bewertung der relevanten angebotsseitigen, nachfrageseitigen und städtebaulichen Strukturen	22
5 Projektdaten	23
6 Wirkungsanalyse	27
6.1 Relevante landes- und kommunalplanerische Vorgaben	27
6.1.1 Landesplanerische Einordnung	27
6.1.2 Nahversorgungskonzept für die Stadt Leverkusen (2008)	27
6.2 Prüfung der Nahversorgungsfunktion	29
6.3 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen – Absatzwirtschaftliche Einordnung	30
6.4 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung in Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel	33
7 Zusammenfassung und Empfehlungen	36
Anhang	I

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	.....	Absatz
B	.....	Bundesstraße
BAB	.....	Bundesautobahn
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BauNVO	.....	Baunutzungsverordnung
BGF	.....	Bruttogeschosfläche
bspw.	.....	beispielsweise
BVerfGH.	.....	Bundesverfassungsgerichtshof
bzw.	.....	beziehungsweise
d. h.	.....	das heißt
EW	.....	Einwohner
ggf.	.....	gegebenenfalls
i. d. R.	.....	in der Regel
inkl.	.....	inklusive
i. H. v.	.....	in Höhe von
i. S. v.	.....	im Sinne von
L	.....	Landesstraße
LEPro NRW	.....	Landesentwicklungsprogramm NRW
m	.....	Meter
m ²	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
Mio.	.....	Millionen
NuG	.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	.....	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
p. a.	.....	pro anno
rd.	.....	rund
S.	.....	Seite
s.	.....	siehe
s. o.	.....	siehe oben
siL	.....	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	.....	unter anderem
v. a.	.....	vor allem
VG	.....	Verwaltungsgericht
vgl.	.....	vergleiche
v. H.	.....	von Hundert
VKF	.....	Verkaufsfläche
ZVB	.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	.....	zum Beispiel
z. T.	.....	zum Teil

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Peters GmbH & Co KG, Leverkusen plant in Leverkusen Bergisch Neukirchen die Errichtung eines Lebensmittelsupermarktes mit rd. 1.350 m² VKF zzgl. Backshop und weiteren kleineren Shops mit in der Summe knapp 200 m² VKF. Im Zuge der Neuansiedlung soll der bereits bestehende Edeka-Markt (inkl. Bäcker) auf der gegenüberliegenden Straßenseite aufgegeben werden. Für die in Rede stehende Fläche liegt der Vorentwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor.

Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wird überprüft,

- ob negative Auswirkungen auf den Bestand und/ oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und/ oder die zentralen Versorgungsbereiche in Leverkusen oder in Nachbarkommunen zu erwarten sind,
- ob und inwiefern eine Kongruenz mit dem Nahversorgungskonzept der Stadt Leverkusen gegeben ist und das Vorhaben eine Nahversorgungsfunktion erfüllt,
- ob die Kongruenz zu raumordnerischen Normen gegeben ist¹.

¹ Es sei darauf hingewiesen, dass dem § 24a LEPro NRW der Zielcharakter aberkannt wurde und zudem die Rechtswirksamkeit des § 24a LEPro NRW zum 31.12.2011 erloschen ist.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

Angebotsanalyse

Stadt+ Handel hat im März 2012 Betriebe mit dem im Sinne der Untersuchungsfragestellung relevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum vor Ort wie folgt erfasst:

- Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Anbieter im Bereich Nahrungs- und Genussmittel; Informationen zu den bestehenden Hofläden in Bergisch Neukirchen sind in die Betrachtung eingeflossen.
- Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestandes mit Nahrungs- und Genussmitteln im Haupt- und Nebensortiment

Auf dieser Datenbasis hat Stadt + Handel eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte sortimentspezifische Aufbereitung der zugrunde liegenden Datenbasis des Untersuchungsraums für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel durchgeführt:

Für die weiteren Sortimente, welche als Randsortimente im Lebensmittelsupermarkt sowie im Rahmen kleinflächiger Shops vorgesehen sind, erfolgt keine dezidierte Bestandsdarstellung, da die Verträglichkeit dieser Ergänzungen primär aus der ihnen jeweils obliegenden Nahversorgungsfunktion abgeleitet wird (s. auch Kap. 4.1).

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz)

Aufbauend auf der vorliegenden Datengrundlage zum Einzelhandelsbestand und der Aktualisierung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen erfolgt eine Umsatzschätzung anhand der branchen- und betriebsüblichen Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u. a. Statistik-Portal handelsdaten.de, laufende Auswertung LM-Zeitung) der einzelnen Betriebe und Sortimente unter Berücksichtigung der sortimentspezifischen Verkaufsflächenaufteilung sowie der konkreten Standortrahmenbedingungen vor Ort. Die tatsächliche Betriebsbegehung und die sortimentspezifische Verkaufsflächenaufteilung ist dabei notwendige Voraussetzung, um mögliche Abweichungen von branchenspezifischen Kennziffern anhand der konkreten örtlichen Situation fundiert bewerten zu können.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen Kaufkraftkennziffern der IBH, Köln aus dem Jahr 2011 und auf von den Kommunen im Untersuchungsraum veröffentlichten Einwohnerzahlen.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage werden die Abgrenzungen und, wo vorhanden, die städtebaulichen Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen des Untersuchungsraumes aus entsprechenden kommunalen Entwicklungskonzepten herangezogen². Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche durch das Vorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Auswirkungsanalyse

Die Ermittlung der durch das Vorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein zentraler Analyseschritt des Verträglichkeitsgutachtens. Aus den Umsatzumverteilungswerten wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen der Kommunen im Untersuchungsraum zulässt.

Als wichtige Eingangsgröße hierfür dient das Soll-Umsatzvolumen als absatzwirtschaftliches Volumen des geplanten Vorhabens, welches anhand von plausibel erreichbaren Umsatzspannen anhand von spezifizierten Kennwerten der Handelsforschungsinstitute und standortspezifischen Rahmenbedingungen für das Planvorhaben ermittelt wurde. Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt demnach anhand verschiedener Varianten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Mit der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ inkl. städtebaulichen worst-case-Annahmen wird der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen und ein begründeter Korridor für die kommunale Abwägung aufgezeigt.

Eingangswerte in die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens gemäß den vorstehenden Erläuterungen:

- aktuelle Verkaufsflächen nach Sortimentsgruppen, Anbietern und Standorten;
- spezifische Flächenproduktivitäten nach Sortimentsgruppen, Anbietern und Standorten;
- sortimentsgruppenspezifische und summierte Umsatzzahlen der Anbieter und Standorte;
- Distanz und Raumwiderstände zwischen den Nachfrage- und Angebotsstandorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimentsgruppen und der Gesamtattraktivität resultieren.

² Für die Stadt Leverkusen: Handlungsprogramm Einzelhandel 2002, Nahversorgungskonzept für die Stadt Leverkusen 2008; für Burscheid: Analysen Stadt + Handel im Rahmen der Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes 2011; für die Stadt Leichlingen: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Leichlingen 2010.

tät der Anbieter/ Standorte (Kopplungsmöglichkeiten etc.) und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren/ Standortqualitätsgewichtung;

- der zu erwartende Umsatz eines Planvorhabens in realistischen Spannweiten (inkl. städtebaulichem worst case), darunter auch betreiberunabhängige Spannweiten;
- einzelhandelsrelevante Kaufkraft für die relevanten Sortimentsgruppen im Einzugsbereich.

Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Kopplungswirkungen nach Einzelhandels- und Dienstleistungsgesichtspunkten sowie die Wettbewerbsrelevanz („Systemähnlichkeit“) der Anbieter und Angebotsstandorte zueinander.

Diese Kennwerte werden – jeweils nach Sortimentsbereich und Standorten differenziert – unter Berücksichtigung der Raumwiderstände nach Entfernung aufbereitet in ein gravitationsbasiertes absatzwirtschaftliches Berechnungsmodell eingestellt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Sie wird im großräumigen Kontext, jedoch auch im Einzelfall, bei deutlich über 10 % liegen. Notwendig zur Abwägung ist die Darstellung der branchen- bzw. sortiments-spezifischen Umsatzumverteilung.

Umgang mit Erweiterungen/ Verlagerungen im Rahmen der Prognoseaussagen

Hinsichtlich der Beurteilung der avisierten Verlagerung am Standort und gleichzeitigen Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsfiliale erfolgt eine Orientierung an bundesverwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung (BVerwG 4 B.72.05 BRS 69 Nr. 77):

- Eine auf die Erweiterungsfläche reduzierte Betrachtung ist nicht hinreichend.
- Es ist eine Bewertung des Gesamtvorhabens und seiner absehbaren Wirkungen auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen durchzuführen.
- Dabei sind allerdings die heutigen Wirkungen des bestehenden Betriebes zu berücksichtigen.

Stadt + Handel greift diese Anforderungen aus der aktuellen Rechtsprechung auf. Da es sich nicht um eine reine bauliche Erweiterung eines Standortes handelt, sondern um eine Verlagerung auf eine Fläche in unmittelbarer Nähe des aktuellen Standortes, ist das bestehende Baurecht am Altstandort, welches grundsätzlich mit einer Lebensmittelnachnutzung belegt werden könnte, zu beachten. Insofern erarbeitet Stadt + Handel zwei Auswirkungsvarianten:

1. Ansiedlung eines Supermarktes ohne eine lebensmittelbezogene Nachnutzung des Altstandortes
2. Ansiedlung eines Supermarktes und eine lebensmittelbezogene Nachnutzung des Altstandortes

Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens

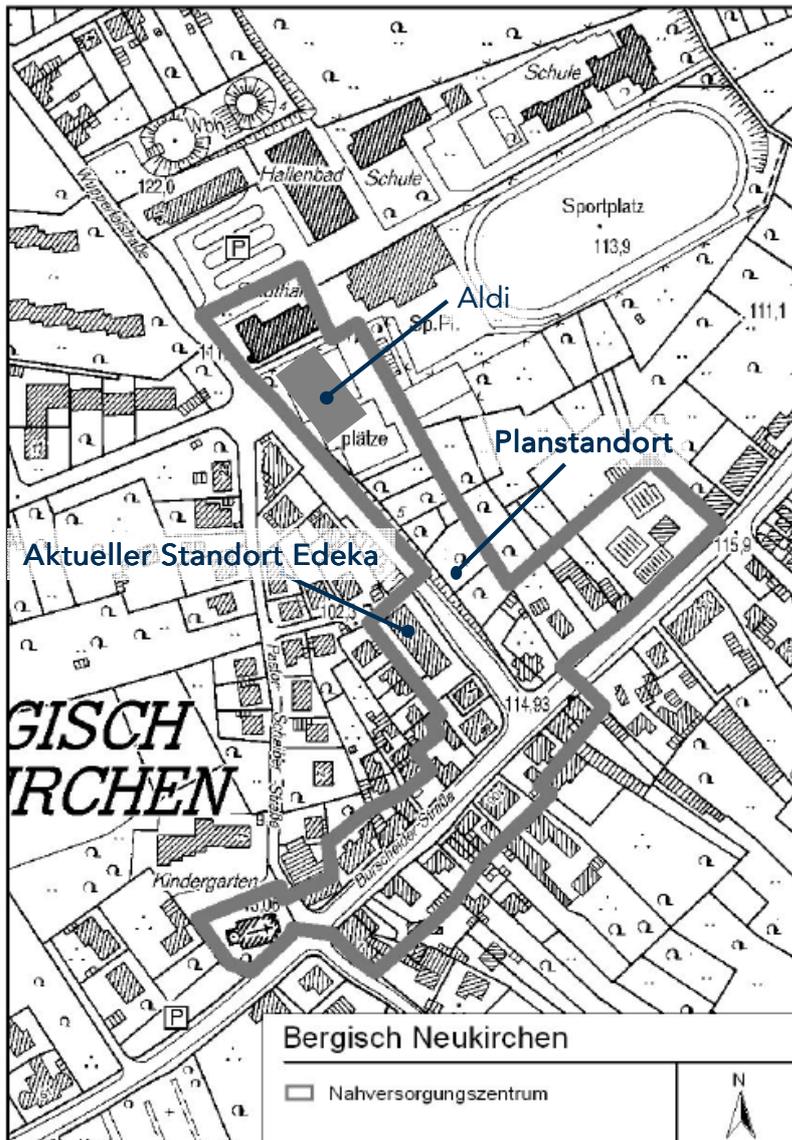
Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum in Varianten dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen worst case Ansatzes.

Vor diesem Hintergrund werden zusammenfassend die Auswirkungen der von dem Erweiterungsvorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und qualifiziert.

3 Vorhabenstandort

Der Vorhabenstandort befindet sich im Norden der Stadt Leverkusen, an der Wuppertalstraße im Stadtteil Bergisch Neukirchen. Er liegt innerhalb des im Nahversorgungskonzept für die Stadt Leverkusen ausgewiesenen Nahversorgungszentrums Bergisch Neukirchen.

Karte 1: **Aktueller Standort Edeka und Plan-Standort im NVZ Bergisch Neukirchen**



Quelle: Eigene Darstellung Stadt und Handel auf Basis Nahversorgungskonzept für die Stadt Leverkusen (2008).

Auf dem Vorhabengelände nord-östlich der Wuppertalstraße befindet sich momentan eine Freifläche, welche z. T. durch private Gartennutzung geprägt ist. Unmittelbar nord-westlich an die Freifläche grenzt die Stellplatzanlage eines Aldi-Lebensmitteldiscounters an. Im Südwesten des Vorhabenstandortes – auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Wuppertalstraße – befindet sich der derzeitige Standort des zur Verlagerung anstehenden

Supermarktes (inkl. Bäcker) mit integrierter Wohnnutzung in den Obergeschossen. Im Süd-Osten des Vorhabenstandortes ist die Umgebung überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, östlich grenzen weitere Freiflächen an.

Abbildung 1: Bestehender Edeka-Markt und Vorhabenstandort an der Wuppertalstraße



Quelle: Eigene Aufnahme Stadt + Handel.

Am Vorhabenstandort ist im süd-östlichen Bereich der Neubau eines Lebensmittelmarktes geplant, nord-westlich des Betriebsgebäudes sollen sich Stellplätze anschließen, welche von der Wuppertalstraße aus erreichbar sind. Zudem ist auf dem Gelände die Errichtung von Wohnflächen vorgesehen.

Der Vorhabenstandort liegt an einer überörtlich bedeutsamen Landstraße L 359 (Wuppertalstraße). Diese übernimmt eine wichtige Verbindungsfunktion in Richtung Leichlingen. Zudem schließt die Wuppertalstraße in rd. 50 m Entfernung vom Vorhabenstandort an die B 232 an, über die eine Verbindung in Richtung Leverkusen-Opladen bzw. Burscheid gegeben ist.

Die Außenwirkung des Vorhabenstandortes ist durch diese verkehrsgünstige Lage als gut zu beurteilen. Durch seine städtebaulich integrierte Lage ist der Vorhabenstandort sowohl per MIV als auch fußläufig aus den umliegenden Siedlungsstrukturen gut zu erreichen.

Anschluss an den ÖPNV erhält der Vorhabenstandort über die in unmittelbarer Nähe des Vorhabenstandortes gelegene Bushaltestelle Wuppertalstraße. Zudem befindet sich in rd. 2 km Entfernung der Bahnhof Opladen.

4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Vorhaben relevanten Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Vorhaben bewertet.

4.1 Untersuchungsrelevante Sortimentsgruppen

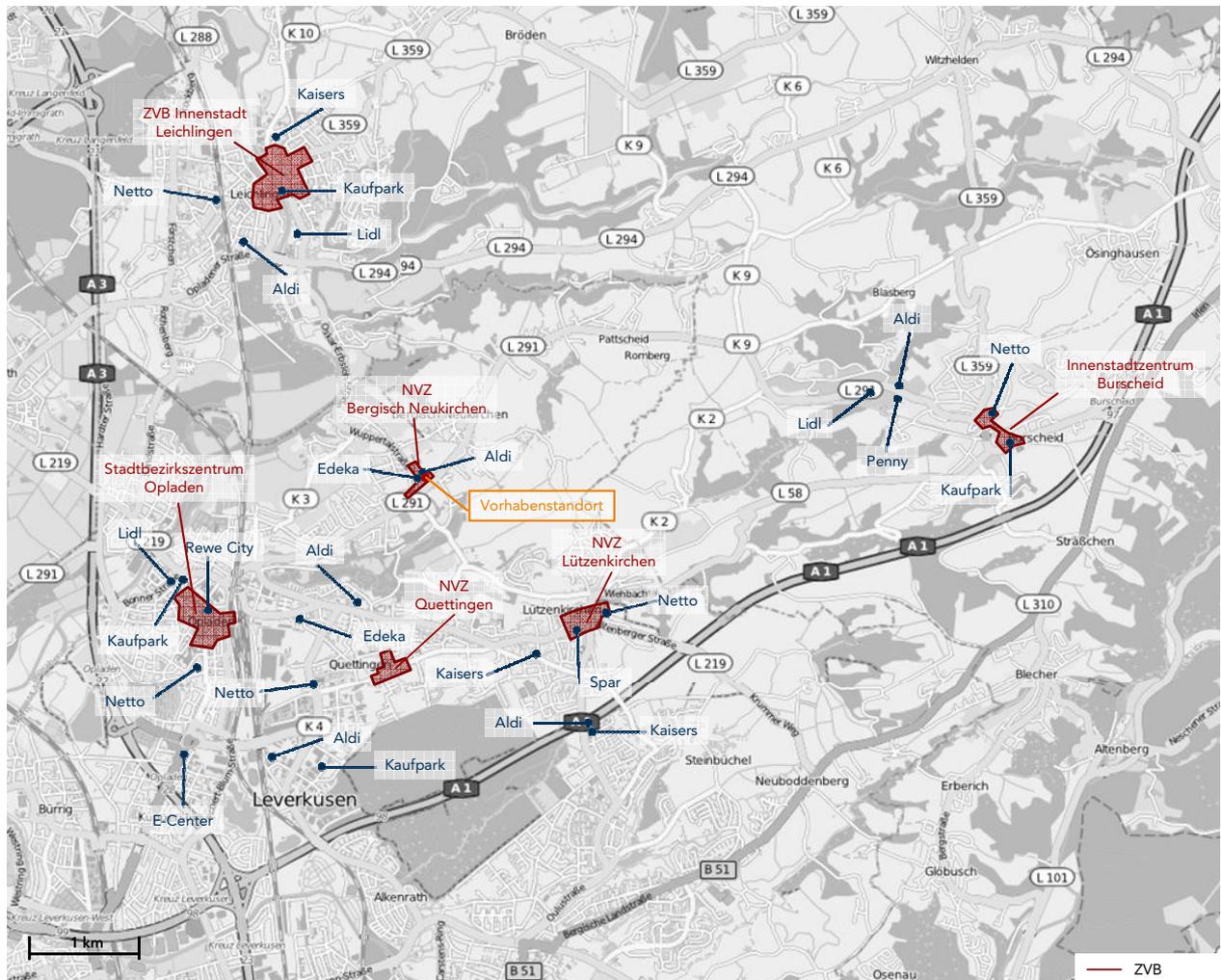
Untersuchungsrelevant im Sinne der Untersuchungsfragestellung ist aus fachgutachterlicher Sicht die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, die aktuell rd. 82 % der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittelmarktes einnimmt. Die übrige Verkaufsfläche entfällt anteilig u. a. Drogeriewaren, zoologische Artikel und Zeitschriften.

Zum untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbestand im Bereich Nahrungs- und Genussmittel werden in den zentralen Versorgungsbereichen neben dem Ladeneinzelhandel auch das Lebensmittelhandwerk (Metzger, Bäcker), Tankstellenshops, Kioske sowie Nahrungs- und Genussmittel als Randsortiment in Betrieben mit anderen Hauptsortimenten im Untersuchungsraum gezählt.

4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Einzugsgebiets/ des Untersuchungsraums

Der Einzugsbereich des Vorhabens wird u. a. durch die Standorte von Wettbewerbern des Lebensmitteleinzelhandels begrenzt. Folgende Karte zeigt die Standorte der strukturprägenden Wettbewerber in Leverkusen sowie den Nachbarkommunen Leichlingen und Burscheid.

Karte 2: Wettbewerbsrelevante Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels in Leverkusen und Nachbarkommunen



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 2012, Kartengrundlage OpenStreetMap - Veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0

Ableitung des potenziellen Einzugsbereiches/ des Untersuchungsraumes

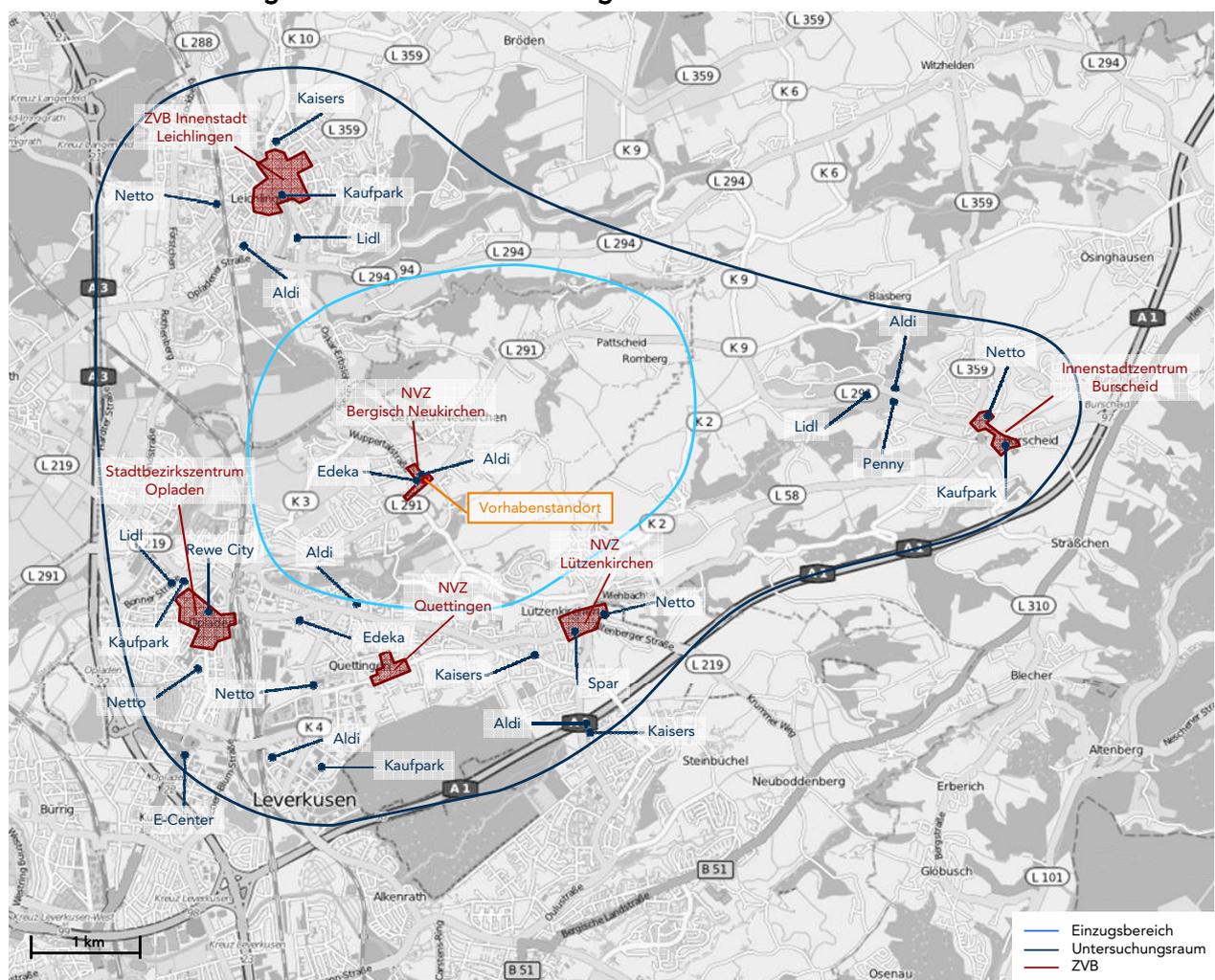
Unter Berücksichtigung der Verkehrslage, der Ausprägung des Vorhabens sowie der Wettbewerbsstruktur kann für das Vorhaben der in Karte 3 dargestellte potenzielle Einzugsbereich abgegrenzt werden.

- Der Vorhabenstandort befindet sich in zentraler und städtebaulich integrierter Lage im Stadtteil Bergisch Neukirchen. Aufgrund der Lage an der Wuppertalstraße (L 359) ist der Vorhabenstandort aus dem Standortumfeld gut erreichbar.
- Üblicherweise ist für Lebensmittelbetriebe davon auszugehen, dass der überwiegende Anteil der Verbraucher eine maximale Fahrzeit von rd. 5 bis maximal 10 Minuten zum Angebotsstandort in Anspruch nehmen wird. Die Analyse der Wettbewerbsstruktur im Umfeld verdeutlicht, dass das Einzugsgebiet des Vorhabens vor

allem in südlicher Richtung eher im unteren Bereich bzw. sogar noch unterhalb dieser Spanne liegen wird, denn in den angrenzenden Stadtteilen von Leverkusen befinden sich mehrere systemgleiche Wettbewerber mit vergleichbarer Verkaufsflächen-Größenordnung.

- In Richtung Norden und insbesondere Osten dürfte der Einzugsbereich etwas weiter gefasst sein, denn hier ist eine größere Entfernung zu den nächstgelegenen systemgleichen Wettbewerbern gegeben. Zudem stellt sich das Wettbewerbsumfeld des Lebensmitteleinzelhandels in den Kommunen Burscheid und Leichlingen als weniger dicht dar.

Karte 3: Einzugsbereich und Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 2012, Kartengrundlage OpenStreetMap - Veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des künftigen Umsatzes des Planvorhabens aus dem aufgezeigten Einzugsbereich generiert wird. Der potenzielle Einzugsbereich erstreckt

sich im Kern auf den Stadtteil Bergisch Neukirchen und umfasst zudem Randbereiche von Leverkusen-Quettingen sowie Leichlingen. Insgesamt dürften im aufgezeigten Einzugsbereich rd. 8.000 Einwohner leben.

Darüber hinaus gibt es Überschneidungen mit Einzugsbereichen von Märkten am Rande des Einzugsbereiches, so dass diese Märkte ebenfalls untersuchungsrelevant im Sinne potenzieller absatzwirtschaftlicher und ggf. städtebaulicher Auswirkungen sind und in die Modellberechnung eingestellt werden. Insofern sind im Rahmen der absatzwirtschaftlichen Modellberechnungen neben den Stadtteilen Bergisch Neukirchen, Lützenkirchen, Opladen und Quettingen in Leverkusen auch die Hauptsiedlungsbereiche von Burscheid und Leichlingen als untersuchungsrelevant im Sinne möglicher Umsatzumverteilungen anzunehmen (Untersuchungsraum, s. Karte 3). Nachfolgende zentrale Versorgungsbereiche sind mit ihren jeweiligen untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen (Nahrungs- und Genussmittel im Haupt- und Randsortiment) als Untersuchungsbestand heranzuziehen:

Leverkusen:

- Stadtbezirkszentrum Opladen
- Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen
- Nahversorgungszentrum Lützenkirchen
- Nahversorgungszentrum Quettingen

Burscheid:

- Innenstadtzentrum

Leichlingen:

- ZVB Innenstadt

Zudem werden Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft führen. Der Anteil des Umsatzes, der nicht zu Lasten der erfassten Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum wirksam wird, dürfte rd. 5 % des Vorhabenumsatzes umfassen. Aufgrund der weiträumigen Streuung der Umsatzumverteilung außerhalb des Untersuchungsraums ist nicht mit relevanten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und damit implizierten städtebaulich negativen Auswirkungen für die dort verorteten Bestandsstrukturen zu rechnen.

4.3 Angebotsanalyse

Stadt + Handel hat im März 2012 eine Bestandserhebung der wettbewerbsrelevanten Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum durchgeführt. Die Analyse des Einzelhandelsbestands im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird im Folgenden für den dargestellten Untersuchungsraum (s. vorangegangenes Kapitel) vorgenommen.

Die untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sowie die daraus resultierenden Umsatzschätzungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel stellen sich wie folgt dar:

Tabelle 1: Bestand Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum

Lage	Verkaufsfläche in m ²	Umsatzschätzung in Mio. Euro p. a.
Leverkusen		
Stadtbezirkszentrum Opladen	1.600	6,8
Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen*	1.000	6,7
Nahversorgungszentrum Lützenkirchen	900	3,8
Nahversorgungszentrum Quettingen	250	1,4
Burscheid		
Innenstadtzentrum	2.600	13,1
Leichlingen		
ZVB Innenstadt	2.150	10,1
Sonstige Lagen Untersuchungsraum	15.300	76,2
Untersuchungsraum gesamt**	23.800	118,0

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 2012, Statistikportal handelsdaten.de, ständige Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte auf 50 m² bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet.

* Inkl. Edeka-Bestandsbetrieb.

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Im Untersuchungsraum ergibt sich für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 23.800 m², auf der ein Umsatz von rd. 118,0 Mio. Euro erzielt wird.

Im Kontext der Lebensmittelsupermärkte in Leverkusen innerhalb des Untersuchungsraums stellt sich der bestehende Edeka-Markt im Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen als vergleichsweise klein dar. Die Vollsortimenter in den übrigen zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen integrierten Lagen verfügen überwiegend über eine größere Verkaufsfläche, so z. B. der Lebensmittelsupermarkt im Stadtbezirkszentrum Opladen sowie die Supermärkte der Wettbewerber Kaiser's und Kaufpark.

Im Stadtteil Bergisch Neukirchen sind vier Hofläden ansässig, welche das Nahversorgungsangebot der Lebensmittelmärkte qualitativ ergänzen.

4.4 Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der

Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung auf sekundärstatistische Rahmendaten der IBH Retail Consultants (Köln) zurückgegriffen.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau liegt im Stadtteil Bergisch Neukirchen bei rd. 106,3 und ist damit als überdurchschnittlich zu bewerten³.

Im Untersuchungsraum stellt sich die Kaufkraft für die untersuchungsrelevanten Sortimente wie folgt dar:

Tabelle 2: Kaufkraft Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum

Sortimente	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro (NuG)
Nahrungs- und Genussmittel*	~88.300	196,6

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IBH Köln 2011 sowie Stadt Leverkusen (Stand 02/2012), Stadt Burscheid (Stand 08/2011), Stadt Leichlingen (Stand 03/2012); Werte gerundet
* inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren.

Des Weiteren wird die Kaufkraft für den Stadtteil Bergisch Neukirchen dargestellt, da diese als Grundlage für die Prüfung der Nahversorgungsfunktion (s. Kapitel 6.2) von Bedeutung ist.

Tabelle 3: Kaufkraft Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil Bergisch Neukirchen

Sortimente	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro (NuG)
Nahrungs- und Genussmittel*	~ 6.700	15,2

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IBH Köln 2011 sowie Stadt Leverkusen (Stand 02/2012); Werte gerundet;
* inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren.

In Anlehnung an die erfassten Bestandsstrukturen in Bergisch Neukirchen und unter Berücksichtigung weiterer kleinflächiger Anbieter ist davon auszugehen, dass die Zentralität im Stadtteil Bergisch Neukirchen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel aktuell bei rd. 50 % liegt. Es bestehen demnach deutliche Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtteil.

³ Quelle: IBH 2011, PLZ-Bereich 58381, Bundesdurchschnitt 100.

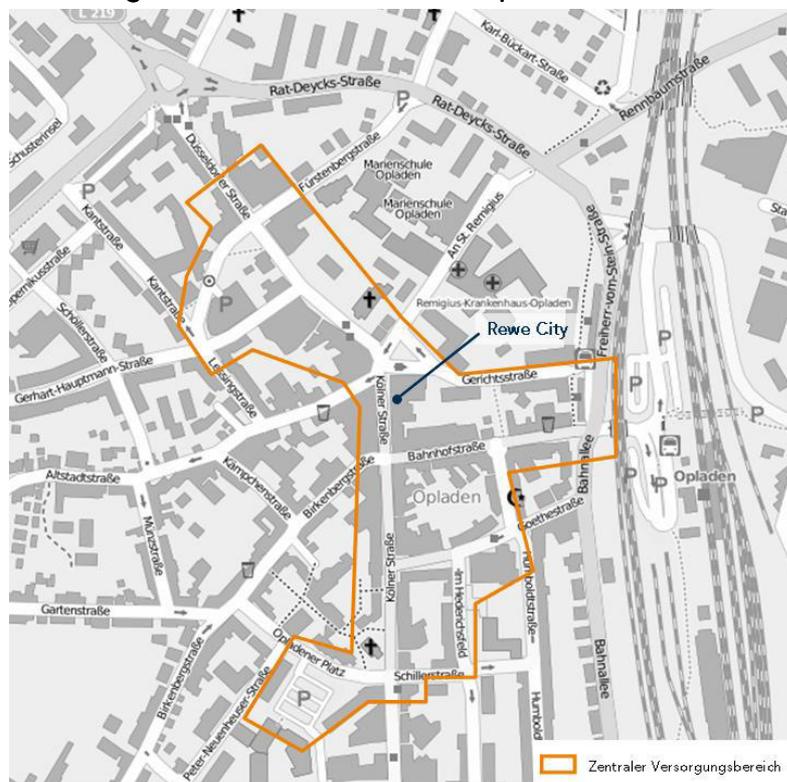
4.5 Städtebauliche Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

Die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum werden im Folgenden einer städtebaulichen Bewertung unterzogen. Die jeweiligen räumlichen Abgrenzungen sowie die städtebaulichen Analysen basieren – wo vorhanden – auf den jeweiligen kommunalen Einzelhandelskonzepten⁴ sowie auf Vor-Ort-Analysen durch Stadt + Handel.

Zentrale Versorgungsbereiche in Leverkusen

Stadtbezirkszentrum Opladen

Abbildung 2: Stadtbezirkszentrum Opladen



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel auf Basis Handlungsprogramm Einzelhandel der Stadt Leverkusen 2002, S. 64; Kartengrundlage: OpenStreetMap (2010) - Veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0.

⁴ Für die Stadt Leverkusen: Handlungsprogramm Einzelhandel 2002, Nahversorgungskonzept für die Stadt Leverkusen 2008; für Burscheid: Analysen Stadt + Handel im Rahmen der Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes 2011; für die Stadt Leichlingen: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Leichlingen 2010.

Lage und Anbindung

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 4,0 km
- zentrale Lage im Stadtbezirk Opladen
- Anbindung ÖPNV: über lokale und regionale Buslinien sowie regionale Bahnlinien durch den Busbahnhof und den Bahnhof Opladen gegeben
- Anbindung MIV: über die Ausfallstraßen B 8, B 232, L 288 und L 219 aus den umliegenden Stadtteilen Leverkusens gut zu erreichen; mittelbare Anbindung an die BAB 3

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

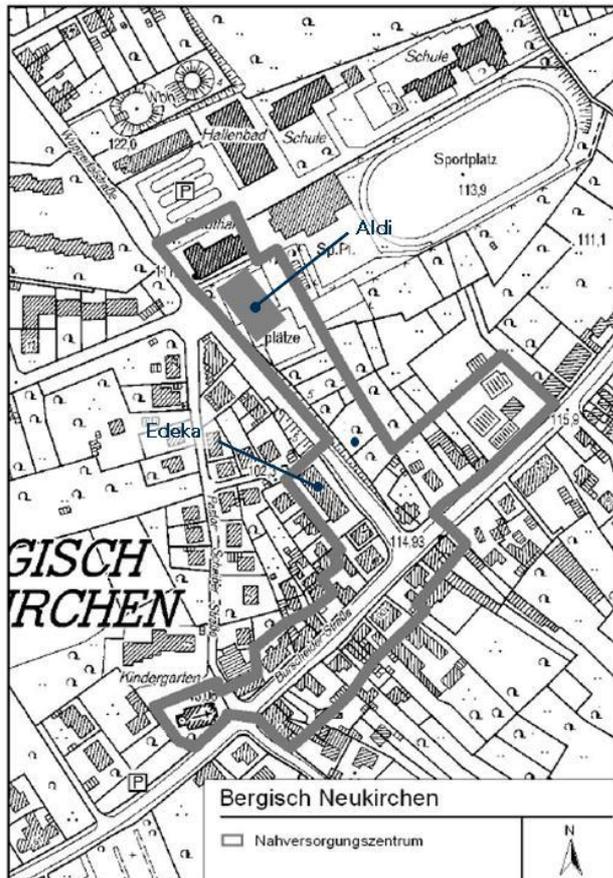
- Mischung aus historischer Bausubstanz (vor allem entlang der Kölner Straße) und funktional geprägter Bebauung aus den 60er und 70er Jahren
- teilweise als Fußgängerzone konzipiert
- überwiegend kleinteilig strukturierter Einzelhandelsbesatz, zum Teil Lagen mit großflächigen Anbietern (vor allem nördliche Kölner Straße)
- breites Angebot im Einzelhandelsbereich und bei den zentrenergänzenden Funktionen

Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Nahrungs- und Genussmittel: ein Lebensmittelsupermarkt (Rewe City) sowie weitere kleinteilige Lebensmittelfachgeschäfte vorhanden

Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen

Abbildung 3: Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2012; eigene Darstellung auf Grundlage des Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Leverkusen.

Lage und Anbindung

- städtebaulich integrierte Lage nordöstlich des Stadtbezirkzentrums Opladen
- Anbindung ÖPNV: an das lokale Busliniennetz angebunden
- Anbindung MIV: L 359 und B 232

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

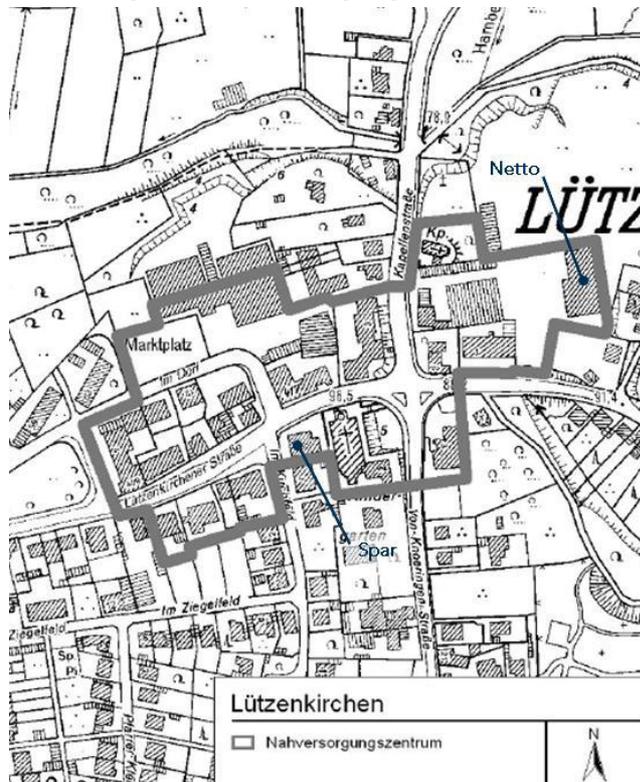
- gewachsenes Ortszentrum Bergisch Neukirchen
- straßenbegleitende Bebauung entlang der Burscheider Straße
- durch Wohnnutzung mit vereinzelter Einzelhandelsnutzung und zentrenergänzenden Funktionen gekennzeichnete Bereich
- Wichtigste Frequenzbringer sind zwei Lebensmittelmärkte
- ergänzt durch weitere kleinere Einzelhandelsbetriebe (u. a. Bäcker und Apotheke)

Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Nahrungs- und Genussmittel: Lebensmittelsupermarkt Edeka, Lebensmitteldiscounter Aldi sowie zwei weitere kleinere Lebensmittelfachgeschäfte
- wesentliche Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Bergisch Neukirchen

Nahversorgungszentrum Lützenkirchen

Abbildung 4: Nahversorgungszentrum Lützenkirchen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2012; eigene Darstellung auf Grundlage des Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Leverkusen.

Lage und Anbindung

- städtebaulich integrierte Lage süd-östlich des Nahversorgungszentrums Bergisch Neukirchen
- Anbindung ÖPNV: an das lokale Busliniennetz angebunden
- Anbindung MIV: L 219 und L 58; mittelbare Anbindung an die BAB 1

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

- gewachsenes Ortszentrum Lützenkirchen

- Überwiegend durch Wohnnutzung und zentrenergänzende Funktionen geprägter Bereich mit geringem Einzelhandelsbesatz

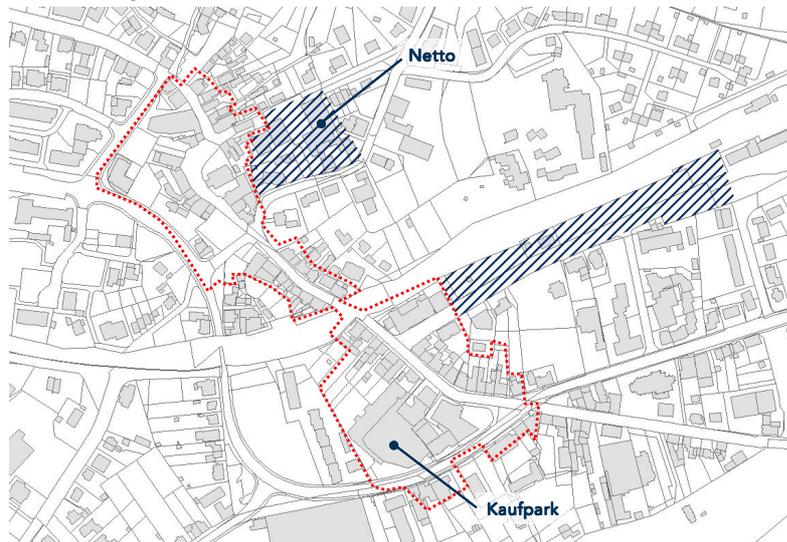
Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Nahrungs- und Genussmittel: fünf kleinere Lebensmittelfachgeschäfte (u. a. Bäcker und Getränkemarkt)
 - aufgrund des Fehlens eines Lebensmittelmarktes aktuell eher geringe Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche

Zentraler Versorgungsbereich in Burscheid

Innenstadtzentrum

Abbildung 6: Innenstadtzentrum Burscheid*



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel;
 *vorläufige Abgrenzung, da sich das Einzelhandelskonzept für die Stadt Burscheid derzeit noch in Bearbeitung befindet.

Lage und Anbindung

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 7,0 km
- zentrale Lage im Hauptsiedlungsbereich der Stadt Burscheid
- Anbindung ÖPNV: über lokale und regionale Buslinien durch den Busbahnhof
- Anbindung MIV: über die Ausfallstraßen B 232, L 58 und L 359 aus den umliegenden Stadtteilen Burscheids gut zu erreichen; mittelbare Anbindung an die BAB 1

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

- Gewachsenes Stadtzentrum, zum Teil am historischen Stadtkern orientiert, mit zentral gelegenem Marktplatz
- Überwiegend durch die noch vorhandene historische Bausubstanz geprägt
- Starke lineare Ausprägung des Einzelhandelsbesatzes beidseitig entlang der Hauptstraße
- Kleinteiliger Einzelhandelsbesatz überwiegt in weiten Teilen der Innenstadt, großflächige Anbieter sind überwiegend im südlichen Teilbereich zu finden (insbesondere im Bereich der Linden-Passage)
- Vielfältiges Einzelhandelsangebot sowie zahlreiche zentrenergänzende Funktionen

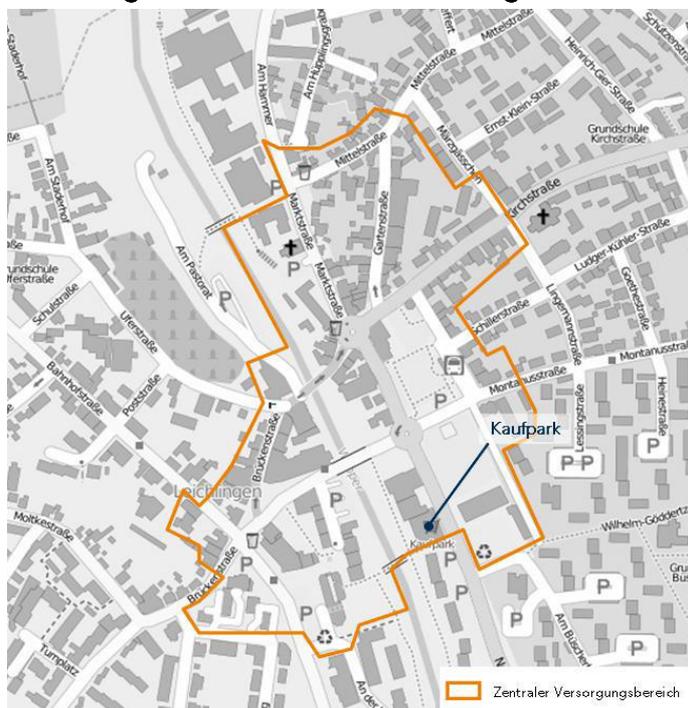
Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Nahrungs- und Genussmittel: ein Lebensmittelsupermarkt (Kaufpark), ein Lebensmittel-discounter (Netto) sowie weitere kleinteilige Lebensmittelfachgeschäfte vorhanden

Zentraler Versorgungsbereich in Leichlingen

ZVB Innenstadt

Abbildung 7: ZVB Innenstadt Leichlingen



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel auf Basis Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Leichlingen 2010; Kartengrundlage: OpenStreetMap (2010) - Veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0.

Lage und Anbindung

- Anbindung zum Vorhabenstandort: rd. 3,0 km
- zentrale Lage im Hauptsiedlungsbereich der Stadt Leichlingen
- Anbindung ÖPNV: über lokale und regionale Buslinien sowie regionale Bahnlinien durch den Bahnhof Leichlingen in mittelbarer Umgebung gegeben
- Anbindung MIV: über die Ausfallstraßen L 359 und L 79 aus dem umliegenden Stadtgebiet gut zu erreichen; mittelbare Anbindung an die BAB 3

Städtebauliche und funktionale Charakterisierung

- Mischung aus historischer Bausubstanz (vor allem entlang der Marktstraße) und funktional geprägter Bebauung aus den 60er und 70er Jahren (entlang der Brückenstraße und der Neukirchener Straße)
- überwiegend kleinteilig strukturierter Einzelhandelsbesatz welcher ein breites Angebot im Einzelhandelsbereich bietet
- ergänzt durch hohen Besatz an zentrenergänzenden Funktionen
- in den Nebenlagen (vor allem Mittelstraße und Goethestraße) eher geringer Besatz an Einzelhandelsbetrieben

Im Kontext der Untersuchung relevante Bestandsstrukturen

- Nahrungs- und Genussmittel: ein Lebensmittelsupermarkt (Kaufpark) sowie weitere kleinteilige Lebensmittelfachgeschäfte

4.6 Zusammenfassende Bewertung der relevanten angebotsseitigen, nachfrageseitigen und städtebaulichen Strukturen

In der Gesamtschau der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen sowie der städtebaulichen Analysen lässt sich Folgendes festhalten:

- Im Untersuchungsraum wird die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Lebensmittelhandwerk) auf einer Verkaufsfläche von rd. 23.800 m² angeboten. Auf dieser Verkaufsfläche wird ein Umsatz von rd. 118,0 Mio. Euro generiert. Die wettbewerbsrelevanten Bestandsstrukturen des Lebensmittel-einzelhandels im Untersuchungsraum umfassen 12 Lebensmittelsupermärkte und 15 Lebensmitteldiscounter. Es besteht insofern eine vielfältige und ausgewogene Betriebstypenstruktur.
- Die Lebensmittelmärkte – ergänzt um kleinteilige Bestandsstrukturen in Form von Fachgeschäften und Betrieben des Lebensmittelhandwerks – nehmen in den zentralen Versorgungsbereichen eine besondere Frequenz- und Versorgungsfunktion wahr.
- Der Stadtteil Bergisch Neukirchen weist aktuell im Bereich Nahrungs- und Genussmittel eine Zentralität von rd. 50 % auf. Es bestehen demnach deutliche Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtteil.
- Das Vorhaben befindet sich in einem Nahversorgungszentrum und somit in einem Bereich, welcher für die wohnortnahe Versorgung der Stadt Leverkusen gemäß Nahversorgungskonzept eine tragende Rolle spielt.
- Der bestehende Edeka-Markt an der Wuppertalstraße ist im Stadtteil Bergisch Neukirchen der einzige Vollsortimenter. Insgesamt obliegt ihm demnach für eine qualitativ hochwertige Versorgung der Bevölkerung eine nicht unwesentliche Funktion.
- Im Kontext der Lebensmittelsupermärkte in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen integrierten Lagen im räumlichen Umfeld des Vorhabenstandortes in Leverkusen stellt sich der bestehende Edeka-Markt jedoch als verhältnismäßig klein dar, so dass eine Modernisierung und Vergrößerung des Angebotes durch den Neubau am Vorhabenstandort grundsätzlich zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung im Ortsteil Bergisch Neukirchen notwendig ist.

5 Projektdaten

Im Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen in Leverkusen ist die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes auf einer Freifläche an der Wuppertalstraße vorgesehen. Im Zuge der Neuansiedlung soll der bereits bestehende Edeka-Markt (inkl. Bäcker) auf der gegenüberliegenden Straßenseite aufgegeben werden.

Die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelmarktes soll 1.350 m² betragen. Ergänzend sind ein Backshop sowie kleinere ergänzende Shops mit in der Summe rd. 200 m² geplant. Für einen Backshop ist von einer Verkaufsfläche von rd. 30 m² auszugehen. Die Belegung der weiteren Shopflächen wurde vom Vorhabenträger noch nicht weiter konkretisiert. Eine Ansiedlung von weiteren nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Betrieben ist jedoch im Sinne der Zielsetzungen des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Leverkusen (s. Kapitel 6.1.2) positiv zu bewerten, da es sich um Verkaufsflächen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches handelt. Hinsichtlich der zu erwartenden Kleinteiligkeit der geplanten Shopflächen sind Auswirkungen zudem nur sehr untergeordnet zu erwarten, so dass im Folgenden auf eine rechnerische Untersuchung der hieraus resultierenden Umsatzumverteilungen verzichtet wird.

Es ist davon auszugehen, dass der geplante Supermarkt einen leicht höheren Verkaufsflächenanteil mit Non-Food-Sortimenten aufweisen wird als der bestehende, deutlich kleinere Edeka-Supermarkt. Erfahrungsgemäß dürfte der Nahrungs- und Genussmittelanteil im Vorhaben bei rd. 80 % liegen. Das Flächenprogramm des Vorhabens teilt sich demnach im Vergleich zum Bestandsbetrieb wie folgt auf die Sortimente auf:

Tabelle 4: Flächenprogramm des Vorhabens

Sortimente	Bestand Lebensmittelmarkt VKF in m ²	Neuansiedlung Lebensmittelmarkt VKF in m ²
Nahrungs- und Genussmittel im Supermarkt*	~ 360	~ 1.080
Backshop	~ 30	~ 30
Sonstige Sortimente	~ 80	~ 270
Gesamt	~ 470	~ 1.380

Quelle: Stadt + Handel 2012; Angaben des Vorhabenträgers sowie eigene Annahmen; Verkaufsflächen gerundet;
* inkl. Getränke.

Somit ergibt sich für das Vorhaben des Lebensmittelsupermarktes inkl. Backshop eine Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 1.110 m² zzgl. ggf. einer geringen Fläche in weiteren kleinflächigen Shops, welche vom Vorhabenträger noch nicht näher konkretisiert wurden.

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für die Stadt Leverkusen können Flächenproduktivitäten für den geplanten Lebensmittelmarkt abgeleitet werden.

- Durchschnittliche Flächenproduktivität Supermärkte (400 – 2.500 m² VKF): 4.670 Euro/ m² VKF (EHI Betriebsvergleich 2010);
- durchschnittliche Flächenproduktivität Supermärkte (400 – 2.500 m² VKF): 3.623 Euro/ m² VKF (EHI Handel aktuell 2009/2010, S. 301);
- durchschnittliche Flächenproduktivität Lebensmittel-Fachhandel/ Supermärkte: 3.700 Euro/ m² VKF (Factbook Einzelhandel 2011, S. 118);
- insgesamt ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld, insbesondere im südlichen Bereich des Untersuchungsraumes;
- Kopplungspotenziale mit dem neben dem Vorhabenstandort ansässigen Aldi-Lebensmitteldiscounter sowie weiteren Betrieben im Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen;
- über dem Bundesdurchschnitt liegendes Kaufkraftniveau im Stadtteil Bergisch Neukirchen;
- gute Verkehrslage an einer Landesstraße mit guter Sichtbarkeit.

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der in Rede stehende Lebensmittelmarkt eher im oberen Bereich der oben aufgezeigten Flächenproduktivitäts-Spannweite für Supermärkte agieren kann.

Für den Edeka-Bestandsbetrieb wird aufgrund der als vergleichsweise klein einzustufenden Verkaufsfläche eine eher hohe Flächenproduktivität von 5.000 Euro/ m² VKF angenommen. Das Ansiedlungs-Vorhaben wird aufgrund der größeren Verkaufsfläche einen Mehrumsatz gegenüber dem Bestandsbetrieb sowie eine erhöhte Marktdurchdringung im Einzugsbereich erzielen. Jedoch ist davon auszugehen, dass ein Teil der größeren Verkaufsfläche zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe genutzt wird, so dass sich diese als nicht unmittelbar umsatzrelevant darstellt. Es wird für das Vorhaben demnach eine Flächenproduktivität von rd. 4.500 – 5.000 Euro/ m² VKF angenommen.

Unter Zugrundelegung der genannten Daten wird für den geplanten Lebensmittelmarkt ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 6,4 bis 7,1 Mio. Euro prognostiziert. Rund 4,9 bis 5,4 Mio. Euro dürften hiervon auf den Bereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen.

Für den Backshop wird aufgrund der geringen Verkaufsflächengröße auf eine Spannweitenberechnung verzichtet. Der Betrieb wird mit einer Flächenproduktivität von 10.000 Euro/ m² eingestellt

Tabelle 5: Umsatz bestehender Lebensmittelmarkt und Soll-Umsatz für das Vorhaben in Spannweiten

Sortimente	Bestand Lebensmittelmarkt Umsatzschätzung in Mio. Euro p. a.*	Neuansiedlung Lebensmittelmarkt Umsatzschätzung in Mio. Euro p. a.*
Nahrungs- und Genussmittel im Supermarkt**	~ 1,8	4,9 – 5,4
Backshop	~ 0,3	~ 0,3
Sonstige Sortimente	~ 0,4	1,2 – 1,4
Vorhaben gesamt***	~ 2,5	6,4 – 7,1

Quelle: Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Angaben des Vorhabenträgers; Statistikportal handelsdaten.de; ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Lebensmittelzeitung);

* auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

** inkl. Getränke;

*** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Für die Modellberechnung und auch die folgende städtebauliche Wertung wird entsprechend der aktuellen Rechtsprechung die Wirkung des Gesamtvorhabens beurteilt. Dabei wird in einer Variante die Annahme zugrunde gelegt, dass im Zuge der Neuansiedlung des geplanten Lebensmittel-Marktes keine lebensmittelbezogene Nachnutzung des bestehenden Edeka-Ladenlokals stattfindet. Dabei ist für den Untersuchungsraum unter Berücksichtigung des heute bereits im vorhandenen Edeka-Markt gebundenen Umsatzes von einem zusätzlichen und damit umverteilungsrelevanten Jahresumsatz von rd. 3,1 bis 3,6 Mio. Euro für das untersuchungsrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backshop) auszugehen.

Es ist jedoch grundsätzlich möglich, dass das bestehende Edeka-Ladenlokal weiterhin durch einen Lebensmittelmarkt belegt wird. In einer zweiten Variante wird daher ein Neuansiedlungsvorhaben unter der Annahme geprüft, dass das bestehende Edeka-Ladenlokal weiterhin in gleichem Umfang wie bisher lebensmittelbezogen genutzt wird. In diesem Fall ist von einem umsatzumverteilungsrelevanten Jahresumsatz von rd. 5,2 bis 5,7 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backshop) auszugehen (s. Tabelle 6.)

Tabelle 6: Umverteilungsrelevanter Umsatz ohne/ mit lebensmittelbezogener Nachnutzung im Edeka-Bestandsgebäude

Sortimente	Ansiedlung Lebensmittelmarkt <u>ohne</u> lebensmittelbezogene Nachnutzung des Edeka-Bestandsgebäudes Umverteilungsrelevanter Umsatz in Mio. Euro p. a.*	Ansiedlung Lebensmittelmarkt <u>mit</u> lebensmittelbezogener Nachnutzung des Edeka-Bestandsgebäudes Umverteilungsrelevanter Umsatz in Mio. Euro p. a.*
Nahrungs- und Genussmittel**	3,1 – 3,6	5,2 – 5,7

Quelle: Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Angaben des Vorhabenträgers; Statistikportal handelsdaten.de; ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Lebensmittelzeitung);

* auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

** inkl. Getränke;

6 Auswirkungsanalyse

6.1 Relevante landes- und kommunalplanerische Vorgaben

Im Folgenden erfolgt eine Darstellung der für die Einordnung des Vorhabens relevanten landes- und kommunalplanerischen Vorgaben.

6.1.1 Landesplanerische Einordnung

Es sei darauf hingewiesen, dass dem § 24a LEPro NRW der Zielcharakter aberkannt wurde und zudem die Rechtswirksamkeit des § 24a LEPro NRW zum 31.12.2011 erloschen ist.

Als ergänzende Abwägungsgrundlage und hinsichtlich einer im ersten Halbjahr 2012 zu erwartenden Nachfolgeregelung wird an dieser Stelle das Vorhaben dennoch bezüglich der ehemaligen Regelungsinhalte des § 24a Abs. 1 LEPro NRW knapp eingeordnet. Demnach dürfen Kerngebiete sowie Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen sowie zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden.

Hinsichtlich der Kongruenz des Vorhabens zur im zugeordneten Siedlungsbereich vorhandenen Kaufkraft sei auf die Prüfung der Nahversorgungsfunktion in Kapitel 6.2 verwiesen.

Das Vorhaben entspricht hinsichtlich der Lage in einem Allgemeinen Siedlungsbereich sowie in einem zentralen Versorgungsbereich den ehemaligen landesplanerischen Vorgaben des § 24a LEPro NRW. Die Kongruenz des Vorhabens zum zugeordneten Siedlungsbereich ist gegeben (siehe Kapitel 6.2).

6.1.2 Nahversorgungskonzept für die Stadt Leverkusen (2008)

Das Nahversorgungskonzept für die Stadt Leverkusen (2008) fungiert als Baustein und Konkretisierung des kommunalen Handlungsprogramms Einzelhandel, welches vom Rat der Stadt Leverkusen im Jahr 2002 beschlossen wurde.

Folgende wesentliche Ziele zur Nahversorgung in Leverkusen aus dem Handlungsprogramm Einzelhandel 2002 werden vom Nahversorgungskonzept aufgegriffen:

- „Lokalisierung der Grundversorgung in möglichst enger Nähe zu den Verbrauchstandorten.
- Möglichst Konzentration der Nahversorgungsangebote, insbesondere auch von großflächigen Nahversorgern, in den gewachsenen Zentren.
- Berücksichtigung der Quantität und der Qualität der bestehenden Einzelhandelsversorgung (ausreichend Verkaufsfläche/ Einwohner und ausreichend differenziertes Angebot) bei Ansiedlungsanfragen.“
(Nahversorgungskonzept für die Stadt Leverkusen 2008, S. 8).

Weitere im Nahversorgungskonzept verankerte Ziele sind:

- „Aufrechterhalten, Sichern, Stärken und Entwickeln der wohnungsnahen Grundversorgung in den Nahversorgungszentren → Vorrang der Standortsicherung und -entwicklung vor Verlagerung und Neuansiedlung außerhalb der abgegrenzten Nahversorgungszentren.
- Verhinderung von ‚großflächigem‘ nahversorgungsrelevantem Einzelhandel in städtebaulich nicht-integrierten Lagen → Außerhalb der Nahversorgungszentren keine Neuansiedlung von nahversorgungsrelevantem Lebensmitteleinzelhandel oberhalb von 800 m² Verkaufsfläche (§ 11 Abs. 3 BauNVO).“
(Nahversorgungskonzept für die Stadt Leverkusen 2008, S. 8).

Grundlage des Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Leverkusen (2008) ist eine dreistufige Zentrenhierarchie. Hierarchisch kommt dem Innenstadtzentrum Leverkusen-City die größte Bedeutung zu, gefolgt von zwei Stadtbezirkszentren und 15 Nahversorgungszentren.

Der Vorhabenstandort befindet sich im als Nahversorgungszentrum eingestuften zentralen Versorgungsbereich Bergisch Neukirchen. Eine funktionale Zuordnung der Siedlungsräume zu den Nahversorgungszentren wird im Nahversorgungskonzept der Stadt Leverkusen nicht explizit ausgewiesen. Aufgrund der Bezeichnung des Nahversorgungszentrums „Bergisch Neukirchen“, der leicht abgesetzten siedlungsräumlichen Lage des Stadtteils sowie der Tatsache, dass sich keine weiteren Zentren im Stadtteil Bergisch Neukirchen befinden, ist davon auszugehen, dass sich die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums auf den Stadtteil Bergisch Neukirchen bezieht.

Zum Umgang mit großflächigen Vorhaben in den Nahversorgungszentren wird im Nahversorgungskonzept folgende Vorgehensweise festgelegt:

„Mit dem Nahversorgungskonzept wird [...] keineswegs eine generelle Bestätigung der Genehmigungsfähigkeit von großflächigen nahversorgungsrelevanten Vorhaben innerhalb der abgegrenzten Nahversorgungszentren erteilt. Die Prüfung der jeweiligen örtlichen Verhältnisse und des einzelnen Vorhabens bezogen auf seine Größe und Tragfähigkeit sowie auf seine Verträglichkeit und Nutzungsordnung kann nur im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder im bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren vorgenommen werden“
(Nahversorgungskonzept für die Stadt Leverkusen 2008, S. 9).

Die Standortsicherung des Lebensmittelsupermarktes innerhalb des Nahversorgungszentrums Bergisch Neukirchen durch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche auf einem benachbarten Grundstück korrespondiert mit den Inhalten und Zielen des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Leverkusen. Durch die Lage in einem zentralen Versorgungsbereich kann das Vorhaben zur Stärkung der Zentren in Leverkusen beitragen. Da das in Rede stehende Vorhaben jedoch die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet, erfolgt in den folgenden Kapiteln eine Prüfung des Vorhabens hinsichtlich seiner Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Bergisch Neukirchen sowie der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen, welche anhand des konkreten Vorhabens sowie der örtlichen Verhältnisse zu erwarten sind.

6.2 Prüfung der Nahversorgungsfunktion

Als Nahversorgungszentrum ist der zentrale Versorgungsbereich Bergisch Neukirchen vorwiegend auf eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil Bergisch Neukirchen ausgerichtet.

Die nachfolgende Prüfung der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens (s. Tabelle 7) zeigt auf, ob das Vorhaben (Lebensmittelmarkt inkl. Backshop) hinsichtlich seiner Größenordnung primär der Versorgung des Stadtteils Bergisch Neukirchen dienen kann. Üblicherweise ist bei einer rechnerischen Kaufkraftabschöpfung von bis zu rd. 35 % davon auszugehen, dass die Versorgungsfunktion eines Vorhabens auf die Nahversorgung ausgerichtet ist.

Tabelle 7: Prüfung der Nahversorgungsfunktion im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel*

	Stadtteil Bergisch Neukirchen (rd. 6.700 EW)
Kaufkraft in Mio. Euro	15,2
Umsatzprognose in Mio. Euro p. a.	5,2 – 5,7
Rechnerische Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens in %	34 – 38

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IBH Köln 2011; Stadt Leverkusen (Stand 02/2012); Statistikportal handelsdaten.de, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Lebensmittelzeitung);

* inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk und Reformwaren.

Vorstehende Tabelle verdeutlicht, dass die rechnerische Kaufkraftabschöpfung für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch das Vorhaben in etwa bei 35 % liegt und diese üblicherweise diskutierte Schwelle lediglich im worst case leicht überschritten wird. Insgesamt ist daher von einer ganz überwiegend auf den Stadtteil Bergisch Neukirchen bezogenen Versorgungsfunktion des Vorhabens auszugehen. Das Vorhaben korrespondiert demnach mit der dem Nahversorgungszentrum in der Zentrenhierarchie der Stadt Leverkusen zugeordneten Versorgungsfunktion.

6.3 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen – Absatzwirtschaftliche Einordnung

Nachfolgend werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) des Vorhabens in Spannweiten (moderate und worst case) dargestellt.

Dabei werden zwei Varianten des Ansiedlungsvorhabens betrachtet:

- Ansiedlung eines Supermarktes ohne lebensmittelbezogene Nachnutzung des Edeka-Bestandsgebäudes
- Ansiedlung eines Supermarktes mit lebensmittelbezogener Nachnutzung des Edeka-Bestandsgebäudes

Durch die Verknüpfung der Ergebnisse der absatzwirtschaftlichen Berechnungen mit der Analyse der städtebaulichen Strukturen (s. Kapitel 4.5) kann dann abschließend bewertet werden, inwiefern aus den zu erwartenden Umsatzumverteilungen möglicherweise städtebaulich ungewünschte Auswirkungen resultieren.

Umsatzumverteilungen Ansiedlung Supermarkt (inkl. Backshop) ohne lebensmittelbezogene Nachnutzung des Edeka-Bestandsgebäudes

Die Umsatzumverteilungen stellen sich unter Ausschluss einer lebensmittelbezogenen Nachnutzung des Edeka-Bestandsgebäudes im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

Tabelle 8: Umsatzumverteilung Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) ohne lebensmittelbezogene Nachnutzung des Edeka-Bestandsgebäudes

Sortimentsbereich NuG**	Bestandsumsatz in Mio. Euro p. a.*	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro p. a.*	in %
Leverkusen			
Stadtbezirkszentrum Opladen	6,8	~ 0,1	1 – 2
Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen***	4,7	~ 0,2	3 – 4
Nahversorgungszentrum Lützenkirchen	3,8	~ 0,1	~ 3
Nahversorgungszentrum Quettingen	1,4	< 0,05	< 1
Burscheid			
Innenstadtzentrum	13,1	~ 0,1	~ 1
Leichlingen			
ZVB Innenstadt	10,1	0,2 – 0,3	2 – 3
Sonstige Lagen Untersuchungsraum	76,2	2,3 – 2,7	~ 3
Streuumsatz i. H. v. 5 % des Gesamtumsatzes	-	~ 0,2	-
Gesamt****	116,0	3,1 – 3,6	-

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 2012; Statistik-Portal handelsdaten.de, ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur;

* auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

** inkl. Getränke;

*** ohne Bestandsbetrieb Edeka und Backshop

**** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Umsatzumverteilungen Ansiedlung Supermarkt (inkl. Backshop) mit lebensmittelbezogener Nachnutzung des Edeka-Bestandsgebäudes

Die Umsatzumverteilungen stellen sich unter der Annahme einer fortbestehenden lebensmittelbezogenen Nutzung des Edeka-Bestandsgebäudes im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

Tabelle 9: Umsatzumverteilung Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) mit lebensmittelbezogener Nachnutzung des Edeka-Bestandsgebäudes

Sortimentsbereich NuG**	Bestandsumsatz in Mio. Euro p. a.*	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro p. a.*	in %
Leverkusen			
Stadtbezirkszentrum Opladen	6,8	~ 0,1	~ 2
Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen***	6,7	1,3 – 1,5	20 – 22
Nahversorgungszentrum Lützenkirchen	3,8	~ 0,1	~ 4
Nahversorgungszentrum Quettingen	1,4	< 0,05	< 1
Burscheid			
Innenstadtzentrum	13,1	~ 0,1	~ 1
Leichlingen			
ZVB Innenstadt	10,1	~ 0,3	~ 3
Sonstige Lagen Untersuchungsraum	76,2	2,9 – 3,2	~ 4
Streuumsatz i. H. v. 5 % des Gesamtumsatzes	-	~ 0,3	-
Gesamt****	118,0	5,2 – 5,7	-

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 2012; Statistik-Portal handelsdaten.de, ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur;

* auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

** inkl. Getränke;

*** mit Bestandsbetrieb Edeka und Backshop

**** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

6.4 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Umsatzumverteilung in Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsrechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. In diesem Kontext gilt es, die städtebaulichen Konsequenzen des Vorhabens für die zentralen Versorgungsbereiche und die sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum aufzuzeigen.

Auswirkungen auf das Stadtbezirkszentrum Opladen

Für das Stadtbezirkszentrum Opladen ergeben sich bei Zugrundelegung einer Supermarkt-Ansiedlung ohne lebensmittelbezogene Nachnutzung im Edeka-Bestandsgebäude im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. 1 – 2 %. Bei einer Neuansiedlung unter der Annahme einer fortbestehenden lebensmittelbezogenen Nutzung des Edeka-Bestandsgebäudes ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. ~ 2 %

Das Stadtbezirkszentrum Opladen zeichnet sich durch eine insgesamt vielfältige Einzelhandelsstruktur aus. Negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereiches sind anhand der ermittelten geringen Umsatzumverteilungswerte nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen

Für das Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen ergeben sich bei Zugrundelegung einer Supermarkt-Ansiedlung ohne lebensmittelbezogene Nachnutzung im Edeka-Bestandsgebäude im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. 3 – 4 %. Bei einer Neuansiedlung unter der Annahme einer fortbestehenden lebensmittelbezogenen Nutzung des Edeka-Bestandsgebäudes ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,3 – 1,5 Mio. Euro bzw. 20 – 22 %, vor allem zu Lasten des jetzigen Standortes.

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des Nahversorgungszentrums Bergisch Neukirchen und wird einen aus Kundensicht attraktiven Kopplungsstandort mit dem benachbarten Aldi-Lebensmitteldiscounter ausbilden. Insofern wird das Vorhaben zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches insgesamt beitragen.

Bei einer Ansiedlung ohne lebensmittelbezogener Nachnutzung des Edeka-Bestandsgebäudes ergeben sich nur geringe Umsatzumverteilungen innerhalb des Zentrums, anhand derer keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Unter der Annahme einer Fortführung der lebensmittelbezogenen Nutzung des Edeka-Ladenlokals ergeben sich deutliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf eben diesen Wettbewerber, so dass eine vorhabenbedingte Marktaufgabe wahrscheinlich wäre. Insofern machen die Berechnungen deutlich, dass eine lebensmittelbezogene Nachnutzung des

derzeit durch den Edeka-Markt belegten Ladenlokals bei gleichzeitiger Realisierung des Vorhabens nicht als realistisch anzusehen ist. Da durch das Vorhaben jedoch eine deutliche Qualitätssteigerung und Ausweitung des Angebotes an Nahrungs- und Genussmitteln im Nahversorgungszentrum insgesamt erfolgt, ergeben sich aus den aufgezeigten Umsatzumverteilungen keine städtebaulich negativen, sondern vielmehr positive Auswirkungen.

Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Lützenkirchen

Für das Nahversorgungszentrum Lützenkirchen ergeben sich bei Zugrundelegung einer Supermarkt-Ansiedlung ohne lebensmittelbezogene Nachnutzung im Edeka-Bestandsgebäude im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 3%. Bei einer Neuansiedlung unter der Annahme einer fortbestehenden lebensmittelbezogenen Nutzung des Edeka-Bestandsgebäudes ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 4 %.

Die ermittelten Umsatzumverteilungen entfallen vor allem auf die beiden im Nahversorgungszentrum Lützenkirchen ansässigen Lebensmittelmärkte. Zwar stellt sich einer dieser Betriebe, der Lebensmittelsupermarkt Spar, aufgrund seiner geringen Verkaufsflächengröße und betrieblichen Ausgestaltung als weniger wettbewerbsfähig dar. Eine vorhabenbedingte Marktaufgabe ist aufgrund der Höhe der Umsatzumverteilungen jedoch nicht zu erwarten, so dass städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des Nahversorgungszentrums Lützenkirchen nicht zu erwarten sind.

Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Quettingen

Für das Nahversorgungszentrum Quettingen ergeben sich bei Zugrundelegung einer Supermarkt-Ansiedlung ohne lebensmittelbezogene Nachnutzung im Edeka-Bestandsgebäude im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. weniger als 0,05 Mio. Euro bzw. weniger als 1 %. Bei einer Neuansiedlung unter der Annahme einer fortbestehenden lebensmittelbezogenen Nutzung des Edeka-Bestandsgebäudes ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. weniger als 0,05 Mio. Euro bzw. weniger als 1 %.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des Nahversorgungszentrums Quettingen sind anhand der sowohl monetär als auch prozentual sehr geringen Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum Burscheid

Für das Innenstadtzentrum Burscheid ergeben sich bei Zugrundelegung einer Supermarkt-Ansiedlung ohne lebensmittelbezogene Nachnutzung im Edeka-Bestandsgebäude im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. 1 %. Bei einer Neuansiedlung unter der Annahme einer fortbestehen-

den lebensmittelbezogenen Nutzung des Edeka-Bestandsgebäudes ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. 0,1 Mio. Euro bzw. 1 %.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des Innenstadtzentrums Burscheid sind anhand der sowohl monetär als auch prozentual geringen Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Innenstadt Leichlingen

Für die Innenstadt Leichlingen ergeben sich bei Zugrundelegung einer Supermarkt-Ansiedlung ohne lebensmittelbezogene Nachnutzung im Edeka-Bestandsgebäude im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,2 – 0,3 Mio. Euro bzw. 2 – 3%. Bei einer Neuansiedlung unter der Annahme einer fortbestehenden lebensmittelbezogenen Nutzung des Edeka-Bestandsgebäudes ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 3 %

Die Innenstadt Leichlingen zeichnet sich durch eine insgesamt vielfältige Einzelhandelsstruktur aus. Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereiches sind anhand der ermittelten geringen Umsatzumverteilungswerte nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Nahversorgungsstrukturen

Für die Bestandsstrukturen in sonstigen Lagen im Untersuchungsgebiet, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsbereichen übernehmen, ergeben sich bei Zugrundelegung einer Supermarkt-Ansiedlung ohne lebensmittelbezogene Nachnutzung im Edeka-Bestandsgebäude im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 2,3 – 2,7 Mio. Euro bzw. rd. 3 %. Bei einer Neuansiedlung unter der Annahme einer fortbestehenden lebensmittelbezogenen Nutzung des Edeka-Bestandsgebäudes ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. 2,9 – 3,2 Mio. Euro bzw. rd. 4%.

Von den Umsatzumverteilungen sind insbesondere die systemähnlichen Supermärkte in räumlicher Nähe zum Vorhabenstandort betroffen. Vorhabenbedingte Marktaufgaben und eine damit einhergehende Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen sind aufgrund der geringen prozentualen Umsatzumverteilungen jedoch nicht zu erwarten. Auch für die in Bergisch Neukirchen ansässigen Hofläden ergeben sich keine nennenswerten negativen Auswirkungen. Die Hofläden fungieren mit einem begrenzten Warensortiment als qualitative Ergänzung der Lebensmittelmärkte und übernehmen keine vollständige Nahversorgungsfunktion. Zwar kommt es durch das Vorhaben zu einer Verbesserung des Frischeangebotes im zentralen Versorgungsbereich und damit zu einer Steigerung des Wettbewerbs in diesem Segment, jedoch sind die Überschneidungen mit dem Kundentamm der Hofläden als gering einzuschätzen.

7 Zusammenfassung und Empfehlungen

In Leverkusen Bergisch Neukirchen ist die Errichtung eines Lebensmittelsupermarktes mit rd. 1.350 m² VKF zzgl. Backshop und weiteren kleineren Shops mit in der Summe knapp 200 m² Verkaufsfläche geplant. Im Zuge der Neuansiedlung soll der bereits bestehende Edeka-Markt (inkl. Bäcker) auf der gegenüberliegenden Straßenseite aufgegeben werden.

Im Folgenden wird abschließend auf die Aspekte eingegangen, die im Zuge der Bearbeitung des Verträglichkeitsgutachtens analysiert wurden:

- Kongruenz mit den Vorgaben des Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Leverkusen (2008)
- Prüfung der Nahversorgungsfunktion;
- Raumordnerische Einordnung
- Die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstrukturen (inkl. städtebaulicher Auswirkungen) im Untersuchungsraum.

Kongruenz mit den Vorgaben des Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Leverkusen

Das Vorhaben wurde hinsichtlich der Vorgaben des Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Leverkusen (2008) geprüft und bewertet:

Der Vorhabenstandort befindet sich in einem Nahversorgungszentrum und somit in einem Bereich, welcher für die wohnortnahe Versorgung der Stadt Leverkusen gemäß Nahversorgungskonzept eine tragende Rolle spielt.

Der vorhandene Lebensmittel-Markt ist mit rund 450 m² betriebstypologisch gegenüber branchenüblichen Supermärkten vergleichsweise klein. Wegen dieser Flächenrestriktion, welche sich z. B. bezüglich Warenvielfalt, Bedienqualität, Warenpräsentationsmöglichkeit und Nutzerfreundlichkeit auswirkt, wird er ggf. nicht mehr dauerhaft mit Wettbewerbern konkurrieren können. Die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittel-Marktes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, mit der eine Attraktivierung des Angebotes im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einhergeht, korrespondiert demnach mit dem im Nahversorgungskonzept verankerten Ziel der Standortsicherung und -entwicklung innerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

Prüfung der Nahversorgungsfunktion

Das Vorhaben besitzt hinsichtlich der rechnerischen Kaufkraftabschöpfung im Stadtteil Bergisch Neukirchen eine überwiegende Nahversorgungsfunktion und korrespondiert demnach mit der Versorgungsbedeutung des Nahversorgungszentrums Bergisch Neukirchen.

Die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen zu Lasten zentraler Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstrukturen (inkl. städtebaulicher Auswirkungen)

Angesichts der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen entfaltet das Vorhaben – unabhängig von einer lebensmittelbezogenen Nachnutzung des Edeka-Bestandsgebäudes – keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Leverkusen sowie in den Nachbarkommunen Burscheid und Leichlingen. Auch für die weiteren Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum ergeben sich keine negativen Auswirkungen.

Raumordnerische Einordnung

Es sei darauf hingewiesen, dass dem § 24a LEPro NRW der Zielcharakter aberkannt wurde und zudem dessen Rechtswirksamkeit zum 31.12.2011 erloschen ist. Eine Nachfolgeregelung ist im ersten Halbjahr 2012 zu erwarten. Festgehalten werden kann, dass das Vorhaben mit den ehemaligen landesplanerischen Vorgaben des § 24a LEPro NRW korrespondiert.

Zusammenfassung und Empfehlungen

In der Gesamtschau der vorgenannten Argumente wird deutlich, dass städtebaulich negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Vorhaben in der Stadt Leverkusen nicht zu erwarten sind. Das Vorhaben entspricht zudem den Zielstellungen des Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Leverkusen 2008.

Die Belegung der zusätzlich zum Lebensmittelmarkt inkl. Backshop geplanten Shopflächen wurde vom Vorhabenträger noch nicht weiter konkretisiert. Eine Ansiedlung von weiteren nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Betrieben ist jedoch im Sinne der Zielsetzungen des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Leverkusen positiv zu bewerten, da es sich um Verkaufsflächen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches handelt. Hinsichtlich der zu erwartenden Kleinteiligkeit der geplanten Shopflächen sind auch bei einer Nutzung im Nahrungs- und Genussmittelbereich keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten.

Es ist festzuhalten, dass eine lebensmittelbezogene Nachnutzung des derzeit durch den Edeka-Markt belegten Ladenlokals als eher unrealistisch anzusehen ist. Vielmehr ergibt sich

durch die Verlagerung des Supermarktes die Chance, die Attraktivität des Einzelhandelsangebotes im Nahversorgungszentrum weiter zu erhöhen, indem das frei werdende Ladenlokal durch ergänzenden, vor allem nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, wie z. B. einen Drogeriemarkt, genutzt wird.

Anhang

Literatur und Handelsfachdaten

BMVBW (2002): Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO. Ohne Ort.

IBH Köln (2011): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2011, Köln.

EHI Retail Institute (2009): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2009/2010, Köln.

GMA 2010: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Leichlingen, Köln

Ministerium für Bauen und Verkehr u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (2008): Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW). Düsseldorf (zitiert als Einzelhandelserlass NRW).

Stadt Leverkusen (2002): Handlungsprogramm Einzelhandel, Leverkusen.

Stadt Leverkusen (2008): Nahversorgungskonzept für die Stadt Leverkusen, Leverkusen.

Statistikportal www.handelsdaten.de