



München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort Reuterstraße in Leverkusen Schlebusch

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

Bearbeitung:

Christoph Mathia

Köln, 28. September 2016

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Hinweise zu den Urheber- und Nutzungsrechten

Der Auftraggeber kann den vorliegenden Bericht für Druck und Verbreitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Dieser Bericht fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Er ist dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA GmbH, Köln.

Inhalt

1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	4
2	Nahversorgungssituation Schlebusch	4
3	Überprüfung der Kennzahlen des BBE-Gutachtens	6
4	Überprüfung der ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen	7

Abbildungen

Abb. 1:	Angebots- und Nahversorgungssituation im Stadtteil Schlebusch	5
---------	---	---

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Am Standort Reuterstraße im Leverkusener Stadtteil Schlebusch plant die REWE Markt GmbH die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.750 m². Im Februar 2016 wurde der Stadt Leverkusen eine Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung vorgelegt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde das Planvorhaben hinsichtlich seiner Stadt- und Regionalverträglichkeit untersucht.¹

Die CIMA Beratung + Management GmbH, Büro Köln wurde im Februar 2016 mit der Erarbeitung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Leverkusen beauftragt. Da die Sicherung der Nahversorgungsstrukturen im Leverkusener Stadtgebiet einen Schwerpunkt der Untersuchung zum gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept darstellt, wurde die cima von der Verwaltung der Stadt Leverkusen um eine gutachterliche Einschätzung des Planvorhabens an der Reuterstraße gebeten. Im Rahmen der vorliegenden Stellungnahme erfolgt eine Kurzbewertung der wesentlichen Ergebnisse der Auswirkungsanalyse der BBE sowie eine erste Einordnung des Ansiedlungsvorhabens in die Nahversorgungssituation im Stadtteil Schlebusch vor dem Hintergrund erster Analyseergebnisse zum Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen.

2 Nahversorgungssituation Schlebusch

Lebensmittelmärkte stellen den Hauptträger der Nahversorgung dar. Weiteren Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (v. a. Betriebe des Lebensmittelhandwerks wie Bäcker oder Metzger) erfüllen i.d.R. ergänzende Versorgungsfunktion.

Im Rahmen der Bestandsdatenauswertung zur laufenden Fortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Leverkusen wurden für eine Erstbewertung der räumlichen Nahversorgungssituation im Stadtteil Schlebusch 700 m – Radien um die strukturprägenden Lebensmittelmärkte gezogen.²

Wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt, weist das Netz der strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Stadtteil Schlebusch bereits eine hohe Netzabdeckung auf. Lediglich kleinere Siedlungsbereiche sind derzeit nicht durch die bestehenden Lebensmittelanbieter abgedeckt.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass der in räumlicher Nähe zum Vorhabenstandort gelegene polnische Supermarkt POLSKI SKLEP ausschließlich ein stark spezialisiertes Angebot auf einer geringen Verkaufsfläche (kleiner 400 m²) bereithält. Dieser Anbieter kann den Versorgungsauftrag des Nahversorgungszentrums Willi-Brandt-Ring/ Mülheimer Straße derzeit nur unzureichend erfüllen. Der ebenfalls kleinflächige Lebensmittelanbieter „Ihr Frischmarkt“ am Standort Saarstraße innerhalb des Nahversorgungszentrums Waldsiedlung über-

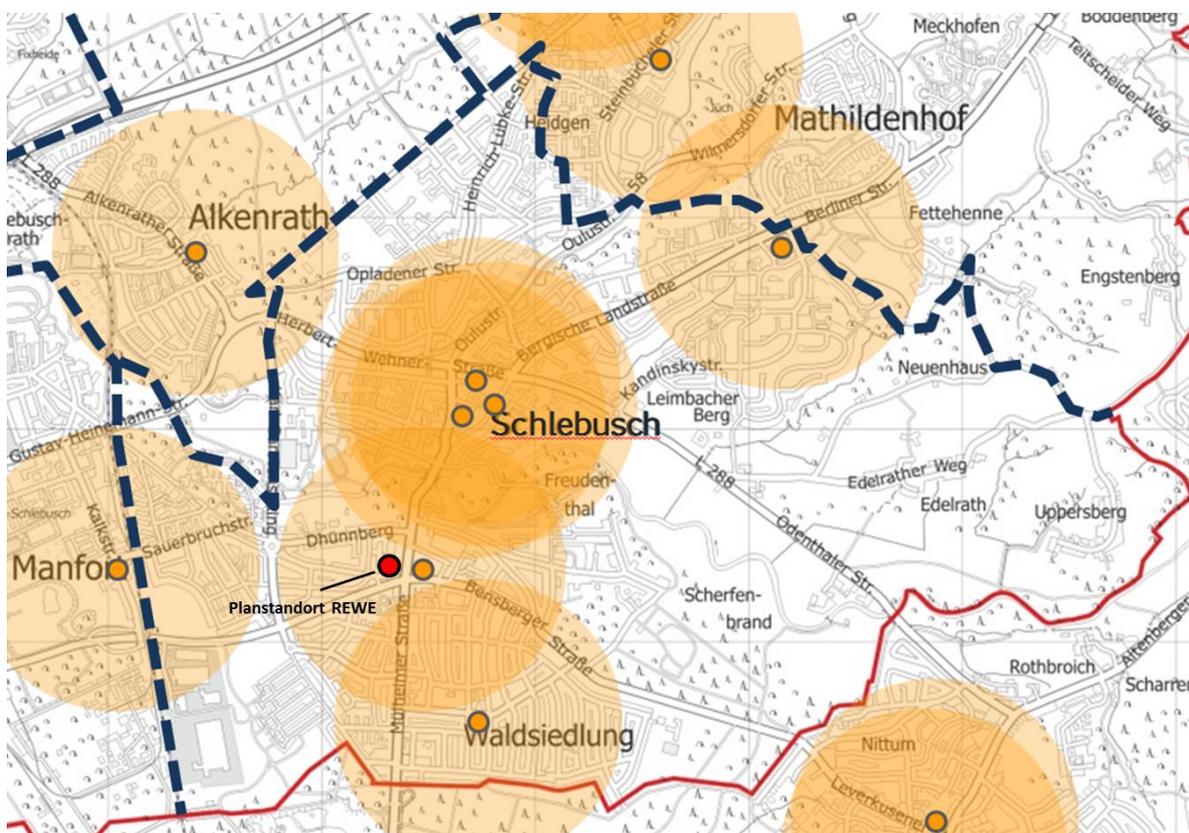
¹ Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines REWE-Supermarktes an der Reuterstraße in Leverkusen-Schlebusch, BBE-Handelsberatung Köln, Februar 2016

² Als Nahbereich wird entsprechend der Aussagen des Einzelhandelserlasses NRW der Bereich definiert, innerhalb dessen auch eine fußläufige Versorgung möglich sein soll und der in etwa einer Gehzeit von 10 Minuten (entspricht einer Distanz von ca. 700 m) entspricht.

nimmt trotz seiner sehr geringen Verkaufsfläche von unter 300 m² wichtige Nahversorgungsfunktion im gleichnamigen Stadtbezirk. Das Marktgebiet dieses Nahversorgers beschränkt sich jedoch im Wesentlichen auf den unmittelbaren Nahbereich selbst.

Als Indikator zur Bewertung der tatsächlichen Versorgungssituation im Lebensmittelsegment im Stadtteil Schlebusch kann die Flächendichte herangezogen werden, die die Verkaufsflächenausstattung ins Verhältnis zur Einwohnerzahl eines Raumes stellt. Der bundesdeutsche Durchschnitt liegt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bei einem Wert zwischen 0,35 – 0,45 m² Verkaufsfläche je Einwohner. Mit einem Wert von 0,24 m²/ Einwohner liegt die Verkaufsflächenausstattung im Stadtteil Schlebusch aktuell auf einem deutlich unterdurchschnittlichen Niveau, so dass grundsätzlich weitere Entwicklungspotenziale innerhalb des Stadtteils Schlebusch mit seinen rd. 26.700 Einwohnern bestehen.

Abb. 1: Angebots- und Nahversorgungssituation im Stadtteil Schlebusch



© Stadt Leverkusen, Fachbereich Kataster und Vermessung, Az. 62-14-41-2016-GB-0363; cima Bearbeitung 2016

Hinsichtlich des konkreten Vorhabenstandort an der Reuterstraße ist darauf hinzuweisen, dass innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches gegenwärtig kein Angebot im Lebensmittelvollsortiment besteht und die projektierte Ansiedlung zur Verbesserung der Nahversorgungssituation auch in der dargestellten Größenordnung grundsätzlich zu begrüßen ist.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen Nutzungsstruktur entlang der Mülheimer Straße (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung) mit einem handelsseitigen Schwerpunkt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente (u. a. Apotheke, Getränkehandel, polnischer Supermarkt) erfüllt die Lage nach wie vor die Mindestanforderungen zur Abgrenzung eines

Zentralen Versorgungsbereiches im Sinne eines Nahversorgungszentrums. Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters würde die Funktion des Zentrums als Versorgungsstandort langfristig sichern. Eine Entwicklung zu einem klassifizierten Neben- oder Stadtteilzentrum mit entsprechenden Angebotsformen auch im mittelfristigen Bedarfsbereich (z. B. Bekleidung, Schuhe) wird für den Standortbereich Willi-Brand-Ring/ Mülheimer Straße vor dem Hintergrund der räumlichen Nähe zum Stadtteilzentrum Schlebusch nicht empfohlen. Als ausgewiesenes Nahversorgungszentrum in einem aus quantitativer Sicht derzeit deutlich unterversorgten Stadtteil ist der in Rede stehende Standort an der Reuterstraße als geeigneter Standort für eine Verbesserung der Versorgungsstruktur im Stadtteil zu sehen.

Im Hinblick auf die geplante Größe des projektierten Marktes ist zu berücksichtigen, dass auf einer Gesamtverkaufsfläche von 1.750 m² ein modernes Flächenkonzept umgesetzt werden kann. Potenziell ist ein Markt dieser Größenordnung vor dem Hintergrund der genannten Ausstattungskennziffern am Standort Reuterstraße darstellbar.

3 Überprüfung der Kennzahlen des BBE-Gutachtens

Bestandsdaten

Offensichtliche Unstimmigkeiten bei den Bestandsdaten, die in die Berechnungen eingeflossen sind, konnten bei einem Abgleich der relevanten Daten nicht festgestellt werden.

Flächenleistung des Vorhabens

Die veröffentlichten Werte der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten für REWE-Märkte liegen aktuell, wie auch in der Auswirkungsanalyse der BBE dargestellt bei rd. 3.840 je m² Verkaufsfläche.³ Bei dem für die Umsatzprognose gewählten Flächenansatz in Höhe von 4.000 € je m² Verkaufsfläche handelt es sich aus Sicht der cima um einen realitätsnahen worst-case-Ansatz.

Kenndaten zum Nachfragepotenzial

Die von der BBE verwendeten Kenndaten zur Ermittlung des Kaufkraftpotenzials entsprechen im Wesentlichen den cima-Vergleichswerten. Für die Ermittlung der Nachfragepotenziale bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten verwendet die BBE nicht die aktuellen Kaufkraftkennziffern des Jahres 2016, sondern des Jahres 2015. Diese Unstimmigkeit hat jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf die Ergebnisse der Kaufkraftberechnung, da sich die Kaufkraftkennziffern lediglich um 0,6 % (Gesamtstadt) bzw. 1,8 % (Stadtteil Schlebusch) gegenüber dem Jahr 2015 reduziert haben.⁴

³ Retail Real Estate Report Germany 2015/ 2016, Hahn Gruppe

⁴ © Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2016

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass bei den der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines REWE-Supermarktes verwendeten Kennzahlen keine wesentlichen Unstimmigkeiten gegenüber den von der cima ermittelten Daten festgestellt werden konnten und die Datengrundlage für die Bewertung der Stadt- und Regionalverträglichkeit des Vorhabens nachvollziehbar dargestellt wird.

4 Überprüfung der ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen

Kernelement der der vorliegenden BBE-Auswirkungsanalyse ist die Berechnung der zu erwartenden Umsatzverlagerungen innerhalb des Untersuchungsraumes. Bei der Berechnung der Umsatzumverteilungsquoten werden unter Berücksichtigung der tatsächlichen Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum die Umsatzanteile des Planvorhabens ermittelt. In diesem Zusammenhang erfolgt die gutachterliche Einschätzung der tatsächlichen Abschöpfungsquote des Planobjektes aus den Teilräumen des Untersuchungsraumes. Dabei wird u. a. die Überlegung angestellt, an welchem Standort die zukünftigen Kunden des projektierten Marktes bisher Ihre Einkäufe getätigt haben und ob der „neue“ Markt aufgrund seiner Eigenattraktivität zu einer Veränderung der Einkaufsgewohnheiten führen wird.

Das Büro BBE ermittelt in der vorgelegten Auswirkungsanalyse Umsatzumverteilungsverlagerungen von bis zu 7 % gegenüber bestehenden nahversorgungsrelevanten Angebotsformen innerhalb des Stadtbezirkszentrums Schlebusch. Mit einem absoluten Anteil von 1,4 Mio. € werden etwa 22 % des prognostizierten Umsatzes gegenüber dem nahegelegenen Zentrum umverteilungswirksam. Unter Berücksichtigung der bestehenden Angebotsüberschneidungen mit dem Planvorhaben und der räumlichen Distanz zum Vorhabenstandort kann dieser Verlagerungsanteil nachvollzogen werden. Aus Sicht der cima handelt es sich bereits um betriebswirtschaftlich spürbare Wettbewerbswirkungen; vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der vorhandenen Anbieter innerhalb des Stadtbezirkszentrums Schlebusch ist daraus jedoch nicht in ein Umschlagen negativer städtebaulicher oder versorgungsstruktureller Auswirkungen zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass die eintretenden Wettbewerbswirkungen wirtschaftlich vollständig kompensiert werden können.

Innerhalb des Nahversorgungszentrums Waldsiedlung werden im Rahmen der BBE Untersuchung Umsatzumverteilungswirkungen in Höhe von 3 % bzw. einer absoluten Umverteilung von weniger als 0,1 Mio. € angenommen. Unter Berücksichtigung des insgesamt nur geringen Bestandsumsatzes ist darauf hinzuweisen, dass eine genaue rechnerische Nachweisgrenze der zu erwartenden Wettbewerbswirkungen in diesen Fällen regelmäßig nicht eindeutig darstellbar ist. Dementsprechend soll die recht knappe Darstellung in der BBE Auswirkungsanalyse nachfolgend um eine qualitative Einschätzung der cima ergänzt werden. Bei dem Nahversorgungszentrum Waldsiedlung handelt es sich um einen ausschließlich

kleinteilig strukturierten Versorgungsstandort. Das Marktgebiet des dortigen Frischemarktes umfasst im Wesentlichen den unmittelbaren Nahbereich. Die vorhandenen Flächenpotenziale innerhalb des Nahversorgungszentrums Waldsiedlung können eine Grundversorgung im Quartier abdecken. Unabhängig von der geplanten Entwicklung am Standort Reuterstraße ist jedoch davon auszugehen, dass bereits heute auch umfassende Umsatzanteile aus der Waldsiedlung an größere Lebensmittelmärkte (z. B. Zentrum Schlebusch; Bergisch-Gladbach) mit einem umfangreicheren Sortiment abfließen. Im Hinblick auf die zu erwartenden Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen in der Waldsiedlung ist dementsprechend zu berücksichtigen, dass zwar Kaufkraft von Bewohnern der Waldsiedlung an den Planstandort Reuterstraße umgelenkt wird, diese jedoch verstärkt gegenüber den Einzelhandelsnutzungen außerhalb der Waldsiedlung umverteilt werden wird.

Sonstige Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum werden in keinem abwägungsrelevanten Umfang von Umsatzumverteilungswirkungen betroffen sein.

CIMA Beratung + Management GmbH

Köln, den 28. September 2016