Anlage 7
zur Vorlage
Nr. 2018/2351

cima.

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:
Christoph Mathia
Projektleiter cima Köln

Köln, 12. Juli 2018

Nutzungs- und Urheberrechte

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

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

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung 5

2 Projektbeschreibung 7

2.1 Planvorhaben 7

2.2 Planstandort 8

3 Angebots- und Nachfrageanalyse 10

3.1 Abschätzung des Kundeneinzugsgebietes 10

3.2 Relevante Nachfragesituation im Einzugsgebiet 11

3.3 Angebotssituation im Untersuchungsgebiet 12

3.3.1 Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur im Stadtbezirkszentrum Schlebusch 13

3.3.2 Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Ring 13

3.3.3 Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum Steinbüchel 14

3.3.4 Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum Lützenkirchen 14

3.3.5 Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum Fettehenne 15

3.3.6 Sonstige Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet 15

4 Ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse 16

4.1 Methodische Vorbemerkungen 16

4.2 Umsatzprognose des Gesamtvorhabens 17

4.3 Prognose der Umsatzumverteilungen im Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ 18

4.4 Prognose der Umsatzumverteilungen im Sortiment „Drogerie- und Parfümeriewaren“ 20

4.5 Darstellung einer absatzwirtschaftlich und städtebaulich verträglichen Umsatzumverteilung im Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ 24

4.5.1 Ableitung eines verträglichen Flächenkonzeptes für Nahrungs- und Genussmittel 25

4.6 Darstellung einer absatzwirtschaftlich und städtebaulich verträglichen Umsatzumverteilung im Sortiment „Drogerie- und Parfümeriewaren“ 26

4.6.1 Ableitung eines verträglichen Flächenkonzeptes für Drogerie- und Parfümeriewaren 27

5 Stadt- und Regionalverträglichkeit des Planvorhabens 28

5.1 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung 28

5.2 Abschließende Handlungsempfehlung 31

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersicht Vorhabenplanung 7
Abb. 2: Lage des Planstandortes im Zentralen Versorgungsbereich Fettehenne 8
Abb. 3: Konzeptübersicht 9
Abb. 4: Einzugsgebiet 10
Abb. 5: Relevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet 11
Abb. 6: Übersicht Wettbewerbsstruktur und Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum 12
Abb. 7: Verkaufsfläche und Umsatz im Stadtbezirkszentrum Schlebusch 13
Abb. 8: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Ring 13
Abb. 9: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Steinbüchel 14
Abb. 10: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Lützenkirchen 14
Abb. 11: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Fettehenne 15
Abb. 12: Umsatzerwartung des Gesamtvorhabens 18
Abb. 13: Auswirkungsanalyse für das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“* 19
Abb. 14: Auswirkungsanalyse für das Sortiment „Drogerie- und Parfümeriewaren“* 21
Abb. 15: Auswirkungsanalyse für das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“* 24
Abb. 16: Auswirkungsanalyse für das Sortiment „Drogerie- und Parfümeriewaren“* 26
Abb. 17: Teilausschnitt Regionalplan 28

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 bislang vorliegenden Informationen ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes und eines Drogeriefachmarktes sowie weiterer kleinteiliger Einzelhandelsnutzungen (Apotheke, Bäckerei, Lotto-Totto/Postshop) vorgesehen. Konkrete Betreiber der beiden prägenden Einzelhandelsnutzungen (Lebensmitteldiscounter und Drogeriefachmarkt) stehen zum gegenwertigen Zeitpunkt noch nicht fest. Nach Angaben des Vorhabenträgers werden für die genannten Märkte Gesamtverkaufsflächen von 1.150 m² (Lebensmitteldiscounter) und 750 m² (Drogeriefachmarkt) angestrebt.

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 zugängig sein; die in den Obergeschossen vorgesehenen Wohneinheiten sollen von der höhergelegenen Charlottenburger Straße ebenfalls barrierefrei erreicht werden können.

Der Planstandort ist lt. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Leverkusen[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 wird vereinbarungsgemäß 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. Zwischenzeitlich erfolgte Veränderungen im Einzelhandelsbesatz innerhalb des Untersuchungsraumes, die sich auf das projektierte Vorhaben auswirken können, wurden jedoch im Rahmen der Gutachtenerstellung berücksichtigt.[2]

[1] Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen 2017, CIMA Beratung + Management GmbH, Köln

[2] V. a. Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung ROSSMANN im Stadtbezirkszentrum Schlebusch sowie die Nachnutzung des ehemaligen KAISERS-Marktes durch die Firma EDEKA am Standort Theodor-Adorno-Straße (Steinbüchel)

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?

- 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 Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Leverkusen?

2 Projektbeschreibung

2.1 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 vor. Diese sollen das Angebot am Vorhabenstandort ergänzen. Die Gesamtverkaufsfläche soll im Falle einer Realisierung des Gesamtvorhabens rd. 2.110 m² umfassen.

Abb. 1: Übersicht Vorhabenplanung

Nutzung	Gesamtverkaufsfläche in m²
Lebensmitteldiscounter	1.150
Drogeriefachmarkt	750
Bäcker	40
Apotheke	120
Lotto-Totto/Kiosk/Postshop	50
gesamt	**2.110**

Quelle: cima Zusammenstellung nach Angaben des Auftraggebers (2018)

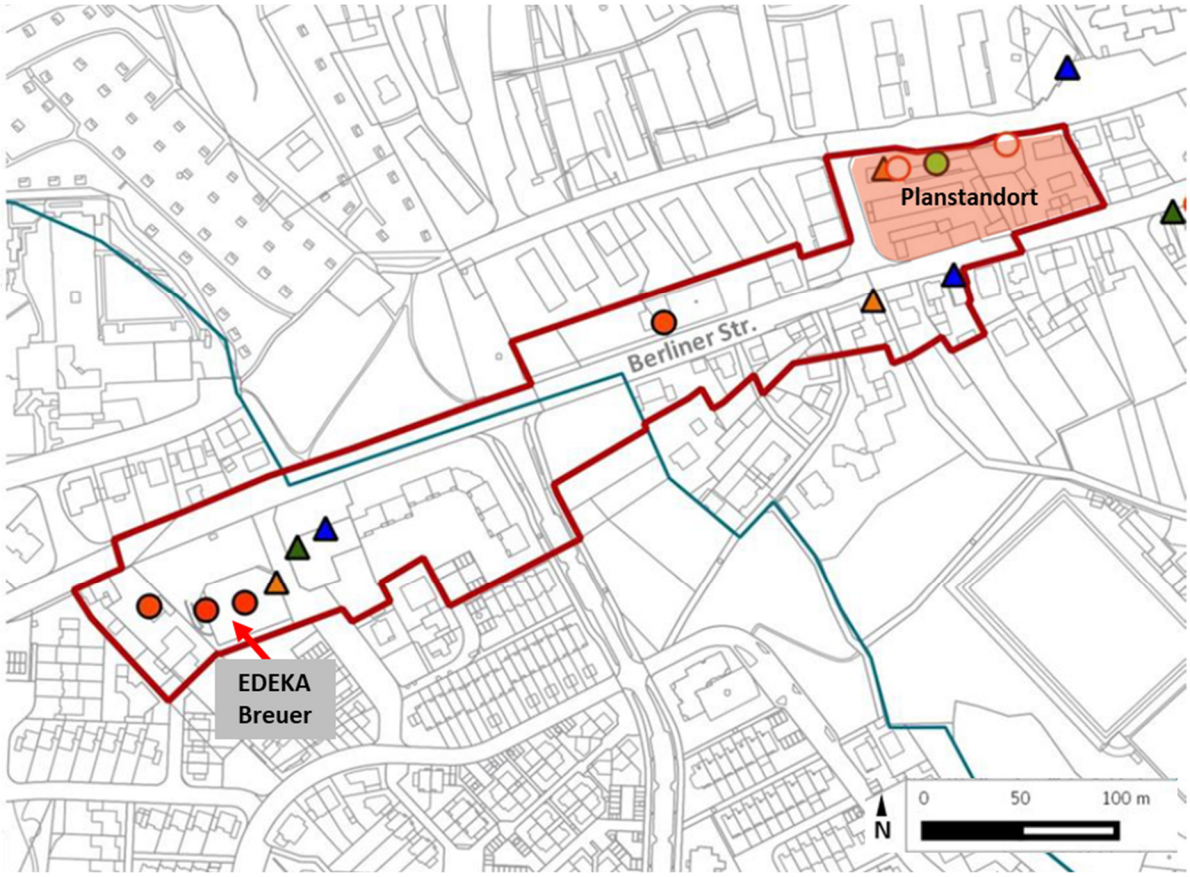
Im Rahmen der nachfolgenden Untersuchung werden die zu erwartenden Auswirkungen infolge der Realisierung des Planvorhabens in der projektierten Größenordnung dargestellt und bewertet. Mit Blick auf die vorgesehenen Nutzungsarten konzentrieren sich die nachfolgenden Untersuchungsschritte auf die beiden 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 im vollem Umfang auch am neuen Standort erwirtschaftet werden. Im Fall der Apotheke ist somit von einer Verlagerung innerhalb des unmittelbaren Nahbereiches zum Vorhabenstandort auszugehen.

2.2 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.

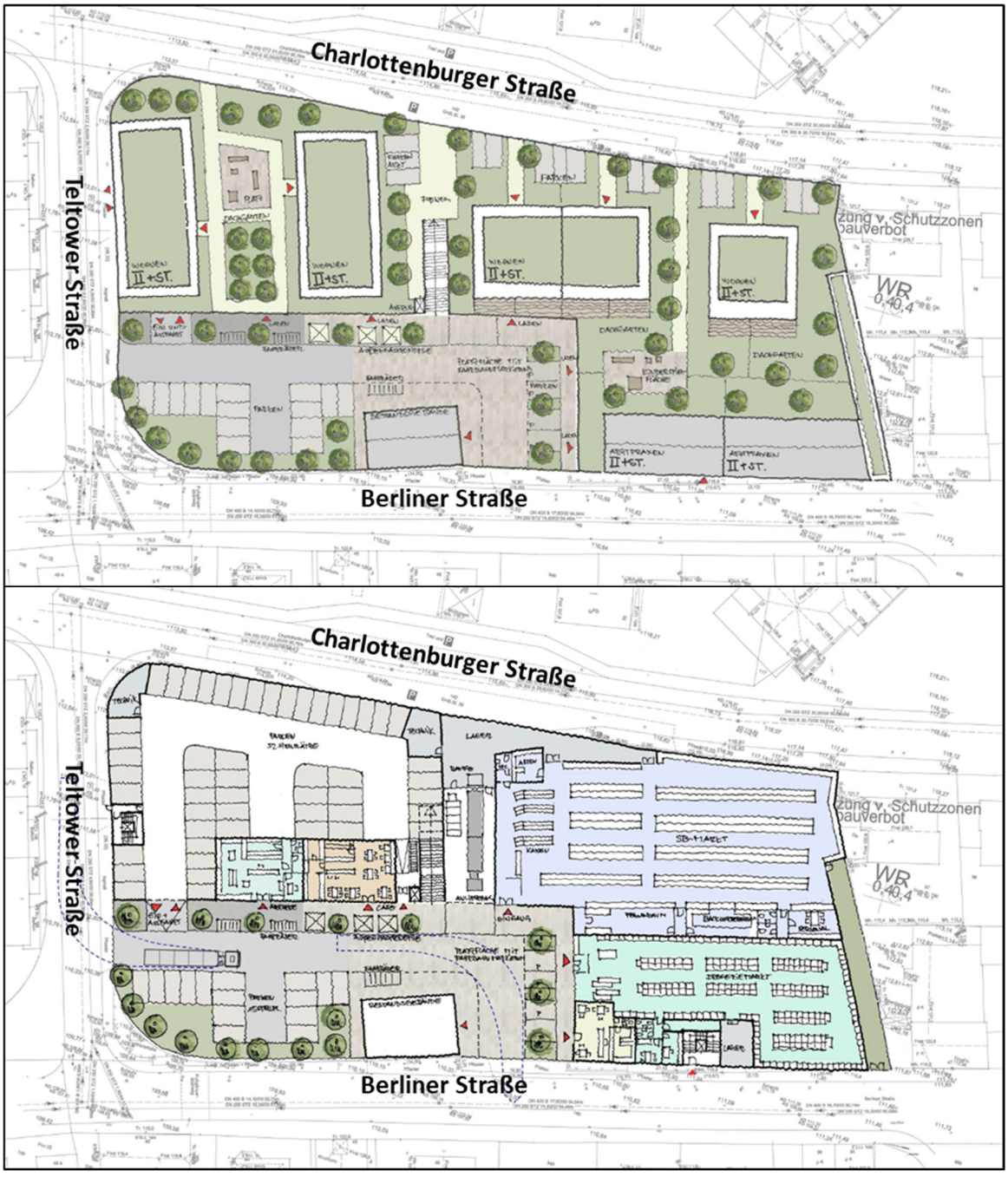
Das unmittelbare Standortumfeld wird fast ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägt. Dabei handelt es sich entlang der südlichen Straßenseite der Berliner Straße um eine überwiegend zwei- bis drei geschossige Wohnbebauung. Vereinzelt sind neben den Wohnnutzungen auch ergänzende Nutzungsarten (u. a. 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 Achitekten/Ingenieure, Bonn; cima Zusammenstellung 2018

3 Angebots- und Nachfrageanalyse

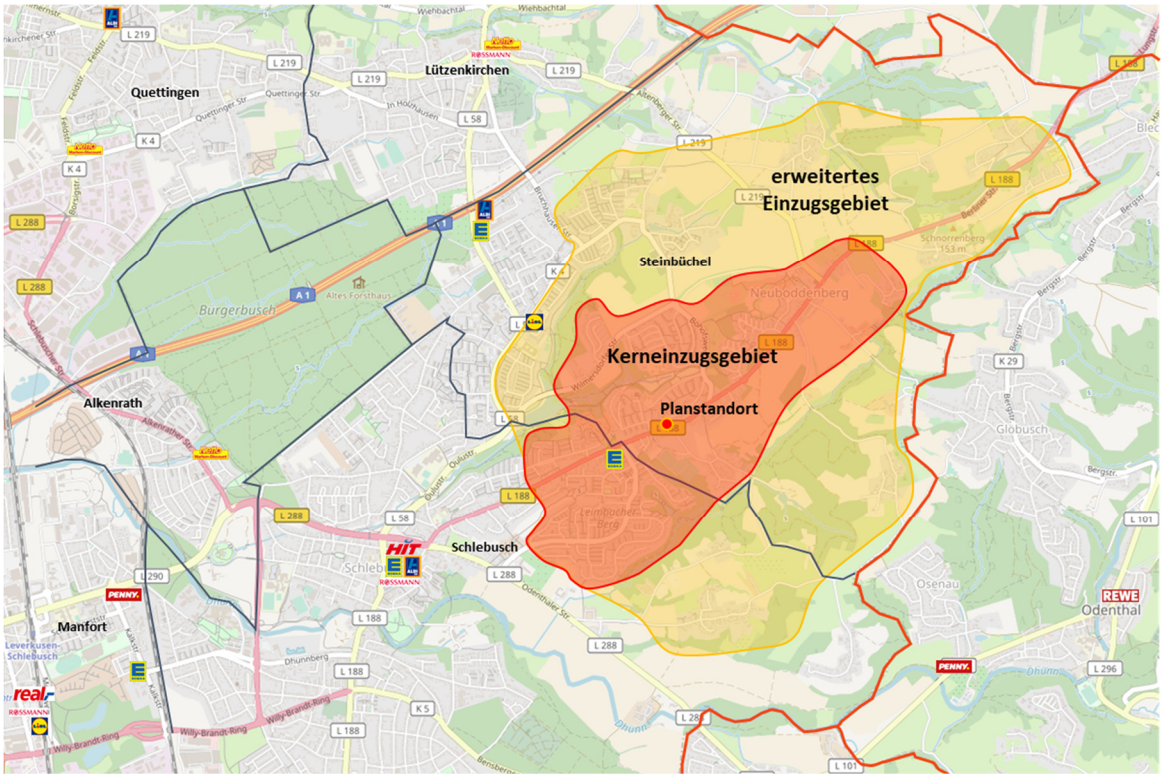
3.1 Abschätzung des Kundeneinzugsgebietes

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 (Apotheke, Bäcker, Lotto-Toto-Shop) das Angebot am projektierten Standort abrunden.

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, welcher über ein Potenzial von rd. 8.570 Einwohnern verfügt, werden die höchsten Kaufkraftabschöpfungen für das Planvorhaben erwartet.

Abb. 4: Einzugsgebiet



Quelle: OpenStreetmap-Mitwirkende 2018, cima-Bearbeitung (2018)

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 Einzugsge-

biet 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.

3.2 Relevante Nachfragesituation im Einzugsgebiet

Die Berechnung des Nachfragepotenzials erfolgt auf Basis der Einwohnerzahlen innerhalb des Einzugsgebietes und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer[3] für die Stadt Leverkusen. Es wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von insgesamt 5.366,- €[4] im Jahr 2018 (davon u. a. 2.145,- € für Nahrungs- und Genussmittel und 383,- € 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 (ca. 8.570 Einwohner)	Nahrungs- und Genussmittel	18,6
	Drogerie- und Parfümeriewaren	3,7
erweitertes Einzugsgebiet (ca. 4.300 Einwohner)	Nahrungs- und Genussmittel	9,3
	Drogerie- und Parfümeriewaren	1,9

Quelle: cima (2018)

Innerhalb des Kerneinzugsgebietes des Planvorhabens beläuft sich das untersuchungsrelevante Nachfragepotenzial auf insgesamt rd. 22,3 Mio. €. Davon entfallen u. a. rd. 18,6 Mio. € auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und rd. 3,7 Mio. € auf die Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren. Innerhalb des erweiterten Einzugsgebietes

[3] Quelle: Michael Bauer Research GmbH (2017); mit einem Wert von 1010,1 liegt der Kaufkraftkoeffizient in der Stadt Leverkusen nur geringfügig über dem Niveau des Bundesdurchschnitts (=100,0).

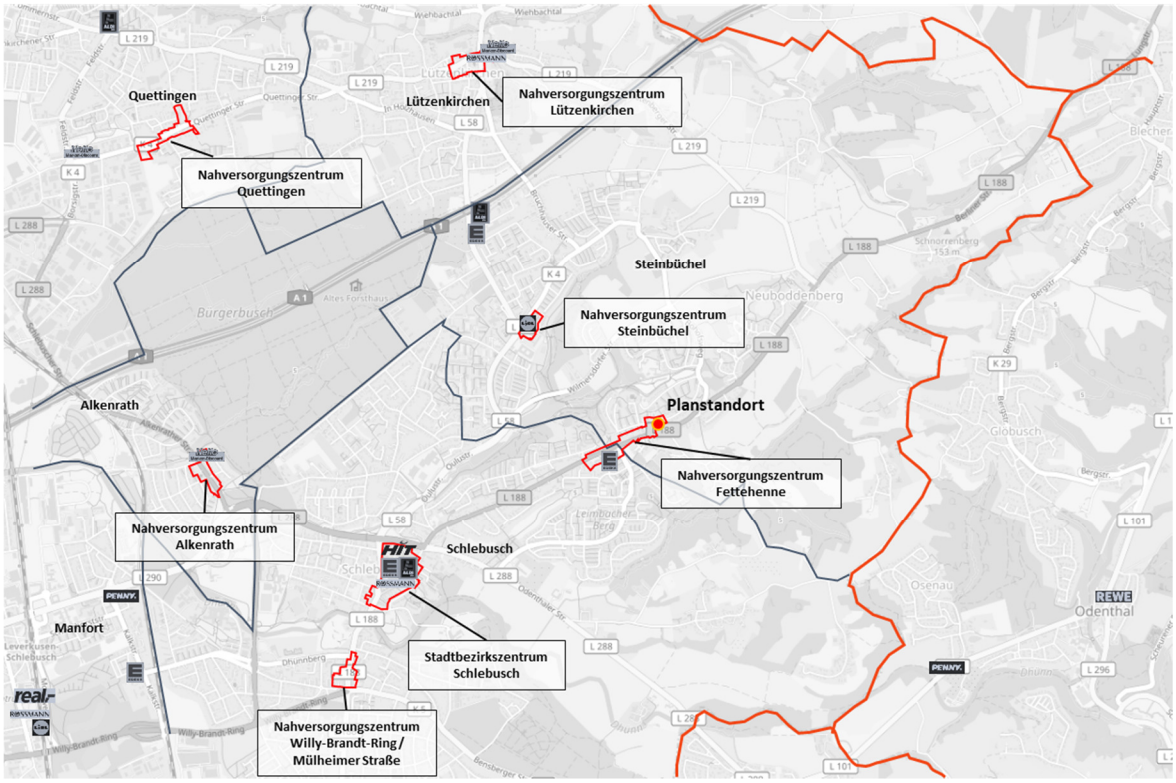
[4] Quelle: CIMA Management + Beratung GmbH (2018), Die Ausgabewerte umfassen im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ausschließlich den Einzelhandel im engeren Sinne (ohne verschreibungspflichtige Arzneimittel, KFZ- und Brennstoffhandel)

des Planvorhabens steht ein weiteres untersuchungsrelevantes Nachfragepotenzial in Höhe von insgesamt rd. 11,2 Mio. € zur Verfügung (davon 9,3 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln und 1,9 Mio. € bei Drogerie- und Parfümeriewaren).

3.3 Angebotssituation 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. Auftragsgemäß kann für die Erarbeitung der vorliegenden Stellungnahme auf Einzelhandelsbestandsdaten zurückgegriffen werden, welche im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen im Zeitraum März/April 2016 durch Mitarbeiter der cima erhoben wurden. Eine erneute Erfassung des untersuchungsrelevanten Einzelhandels ist nicht Gegenstand des Untersuchungsauftrages. Auf dieser Grundlage kann eine Analyse der Angebotssituation durchgeführt und mögliche Auswirkungen auf den Einzelhandelsbesatz, insbesondere gegenüber den Zentralen Versorgungsbereichen aufgezeigt werden.

Abb. 6: Übersicht Wettbewerbsstruktur und Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum



Quelle: OpenStreetmap-Mitwirkende 2018, cima-Bearbeitung (2018)

Die nachfolgende Darstellung der derzeitigen Angebotssituation im Untersuchungsraum berücksichtigt nach Teilverkaufsflächen und Umsätzen bereinigte Werte.

3.3.1 Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur im Stadtbezirkszentrum Schlebusch

Das Angebot im Lebensmittelsegment wird innerhalb des Stadtbezirkszentrums Schlebusch maßgeblich durch die dort ansässigen Lebensmittelmärkte ALDI, HIT und EDEKA geprägt. Darüber hinaus übernehmen mehrere Bäckereien und in geringem Umfang auch die Randsortimentsflächen sonstiger Einzelhandelsbetriebe (z. B. ROSSMANN) ergänzende Versorgungsfunktion.

Das untersuchungsrelevante Angebot im Bereich Drogerie- und Parfümeriewaren wird innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches sowohl über die festen Randsortimentsflächen der Lebensmittelmärkte, im Schwerpunkt jedoch durch den ansässigen ROSSMANN Drogeriemarkt angeboten. Darüber hinaus ist auf eine Parfümerie sowie die relevanten Randsortimente der im Schlebuscher Zentrum bestehenden Apotheken hinzuweisen.

Abb. 7: Verkaufsfläche und Umsatz im Stadtbezirkszentrum Schlebusch

	Verkaufsfläche (in m²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	3.390	20,0
Drogerie- und Parfümeriewaren	970	6,0

Quelle: cima (2018)

3.3.2 Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur im 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 m²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	555	2,5
Drogerie- und Parfümeriewaren	90	0,2

Quelle: cima (2018)

3.3.3 Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum Steinbüchel

Das vergleichsweise kompakte Nahversorgungszentrum Steinbüchel wird in seiner Angebotsstruktur v. a. durch den bestehenden LIDL Lebensmitteldiscountmarkt geprägt. Darüber hinaus verfügt das Zentrum Steinbüchel über einige ausschließlich kleinteilige Einzelhandelsnutzungen, die sich im direkten Standortumfeld des LIDL-Marktes in einer angrenzenden Ladenzeile befinden. Mit Blick auf die für die vorliegende Untersuchung relevanten Einzelhandelsnutzungen sind insbesondere eine Bäckerei sowie eine Apotheke als ergänzende Nutzungen zu nennen.

Abb. 9: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Steinbüchel

	Verkaufsfläche (in m²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	755	5,1
Drogerie- und Parfümeriewaren	40	0,3

Quelle: cima (2018)

3.3.4 Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur im Nahversorgungszentrum Lützenkirchen

Das Lebensmittelangebot innerhalb des Nahversorgungszentrums Lützenkirchen wird maßgeblich durch den im Osten des Zentralen Versorgungsbereiches an der Altenberger Straße ansässigen NETTO-Lebensmitteldiscountmarkt geprägt. Darüber hinaus besteht mit dem kleinteiligen SPAR FRISCHMARKT sowie zwei Bäckereiverkaufsstellen ein ergänzendes Lebensmittelangebot.

Die Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren wird innerhalb des Nahversorgungszentrums im Wesentlichen durch den im Standortumfeld des NETTO-Marktes bestehenden Drogeriefachmarkt ROSSMANN angeboten.

Abb. 10: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Lützenkirchen

	Verkaufsfläche (in m²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	960	4,0
Drogerie- und Parfümeriewaren	435	2,4

Quelle: cima (2018)

3.3.5 Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur im 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 Breuer lediglich ein Anbieter größeren Zuschnitts. Dieser Lebensmittelmarkt stellt über sein festes Randsortiment zudem das derzeit bestehende Drogerie- und Parfümeriewarenangebot innerhalb des Nahversorgungszentrums. Mit Blick auf die insgesamt nur geringe Einzelhandelsausstattung bestehen aktuell nennenswerte Kaufkraftabflüsse aus dem Versorgungsgebiet des Nahversorgungszentrums Fettehenne. Als ergänzende Versorgungsstrukturen ist ein kleinflächiger Getränkemarkt sowie eine Bäckereiverkaufsstelle im Vorkassenbereich des genannten EDEKA-Marktes zu nennen.

Abb. 11: Verkaufsfläche und Umsatz im Nahversorgungszentrum Fettehenne

	Verkaufsfläche (in m²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	840	3,4
Drogerie- und Parfümeriewaren	40	0,2

Quelle: cima (2018)

3.3.6 Sonstige Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet

Neben den gennannten Zentralen Versorgungsbereichen sind die Nahversorgungszentren Alkenrath und Quettingen innerhalb des Untersuchungsraumes gelegen. Mit Blick auf die bereits größere räumliche Distanz zwischen dem Vorhabenstandort an der Berliner Straße und den Zentralen Versorgungsbereichen Quettingen und Alkenrath werden nur in untergeordnetem Umfang Wettbewerbswirkungen zwischen den Standortlagen eintreten.

Hinzuweisen ist darüber hinaus auf die Einzelhandelsagglomaration entlang der Stixchesstraße im Leverkusener Stadtteil Manfort. Der Standort ist innerhalb von knapp 10 Minuten vom Vorhabenstandort im Nahversorgungszentrum Fettehenne erreichbar und verfügt mit dem REAL SB-Warenhaus, LIDL, ROSSMANN (u. a.) über ein umfassendes untersuchungsrelevantes Angebot und ein deutlich über den Stadtteil Manfort hinausreichendes Einzugsgebiet.

4 Ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse

4.1 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.

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 umfängliche Kommentierung zum „Preußen-Park-Urteil“ des OVG Münster vom 7.12.2000.

- 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 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.

4.2 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. 16,7 Mio. € am Standort Berliner Straße erwirtschaftet werden kann.

Es ist darauf hinzuweisen, dass mit Blick auf die bislang noch nicht feststehende Mieterstruktur am Vorhabenstandort im Sinne einer sog. worst-case-Betrachtung im Rahmen der nachfolgenden Berechnungen leistungsstarke Anbieter angenommen werden.

Für die beiden am Standort Berliner Straße im Nahversorgungszentrum Fettehenne vorgesehenen Hauptmieter werden die vom EHI Retail Institute Köln veröffentlichten Flächenproduktivitäten der derzeit umsatzstärksten Anbieter 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“).

[6] EHI Retail Institute Köln, 2016

Abb. 12: Umsatzerwartung des Gesamtvorhabens

	Gesamtverkaufsfläche (in m²)	Flächenproduktivität (in €/ m²)	Umsatz* (in Mio. €)
Lebensmitteldiscounter	1.150	9.600	11,0 – 11,1
Drogeriefachmarkt	750	6.500	4,9
Bäcker	40	8500	0,3 – 0,4
Apotheke**	120	2.000	0,2 – 0,3
Lotto-Totto/Kiosk/Postshop	50	4.000	0,2

* Gesamtverkaufsfläche inkl. Randsortimente (z.B. Tierfutter beim Lebensmittelmarkt)
** ausschließlich Einzelhandelsumsatz im sog. Apothekenüblichen Randsortiment (u. a. Nahrungsergänzungsmittel, Kosmetika, Sonnenschutz)
Quelle: cima (2018)

Für den projektierten Lebensmitteldiscountmarkt wird im Sinne einer worst-case-Betrachtung eine Gesamtumsatzleistung in Höhe von rd. 11,0 – 11,1 Mio. € ausgegangen. Es ist davon auszugehen, dass rd. 80 % des Gesamtumsatzes (ca. 8,8 – 8,9 Mio. €) auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen werden. Zzgl. der weiteren Lebensmittelumsätze (Bäcker, Randsortiment Drogeriefachmarkt) in Höhe von rd. 0,6 – 0,7 Mio. € ist im Rahmen der nachfolgenden Umverteilungsberechnungen ein relevanter Umsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln in Höhe von insgesamt 9,4 – 9,5 Mio. € anzusetzen.

Von der Gesamtumsatzleistung des projektierten Drogeriefachmarktes in Höhe von ca. 4,9 Mio, € werden rd. 70 % bzw. rd. 3,4 Mio. € im Kernsortiment Drogerie- und Parfümeriewaren erwirtschaftet werden. Darüber hinaus sind in der Warengruppe relevante Randsortimentsumsätze des Lebensmitteldiscounters in Höhe von etwa 0,3 Mio. € zu erwarten. Der umverteilungsrelevante Umsatz bei Drogerie- und Parfümeriewaren wird demnach bei insgesamt rd. 3,7 Mio. € liegen.[7]

4.3 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. 11,0 – 11,1 Mio. € zugrunde gelegt (davon ca. 8,8 – 8,9 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. 0,6 – 0,7 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln erwirtschaftet. Insgesamt wird der

[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.

untersuchungsrelevante Umsatz bei Nahrungs- und Genussmittelen infolge der Realisierung des Gesamtvorhabens rd. 9,4 – 9,5 Mio. € betragen.

Die Ergebnisse der ökonometrischen Modellrechnung nach HUFF sind in nachfolgender Abb. 13 für einen Lebensmitteldiscounter dokumentiert, dessen Flächenproduktivitäten im Bereich des derzeit leistungsstärksten Anbieters am Markt liegen.

Abb. 13: Auswirkungsanalyse für das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“*

Standortbereich	Umsatz (aktuell)	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in % des aktuellen Umsatzes
NVZ Fettehenne	3,4	0,6 – 0,7	18,9
SBZ Schlebusch	20,0	2,7 – 2,8	13,7
NVZ Willy-Brandt-Ring	2,5	0,1	4,4
sonst. Standorte Stadtteil Schlebsuch	3,1	0,2	6,5
NVZ Steinbüchel	5,1	0,6 – 0,7	12,7
sonst. Standorte Stadtteil Steinbüchel	11,4	1,5	13,1
NVZ Lützenkirchen	4,0	0,1 – 0,2	4,0
NVZ Alkenrath	2,5	0,1 – 0,2	6,0
Einzelhandelsagglomeration Stixchesstraße	31,2	1,8 – 1,9	5,9
sonst. Standorte im Untersuchungsraum	40,7	0,6	1,5
diffus (außerhalb Untersuchungsgebiet)		0,8 – 0,9	
SUMME		9,4 – 9,5**	

* Hauptsortiment Lebensmitteldiscounter, Randsortiment Drogeriefachmarkt
** Gesamtumsatz des projektierten Marktes im Lebensmittelsegment
NVZ: Nahversorgungszentrum
SBZ: Stadtbezirkszentrum
Quelle: cima (2018)

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 2,7 – 2,8 Mio. € gegenüber dem Lebensmittelumsatz im Zentrum Schlebusch erwartet. Die Wettbewerbswirklungen verteilen sich im Wesentlichen auf die räumlich konzentriert im Stadtbezirkszentrum ansässigen Lebensmit-

telmärkte HIT, EDEKA und ALDI. Mit Blick auf die Höhe der möglichen Umverteilungseffekte können die betroffenen Anbieter bereits deutlich betriebswirtschaftlich tangiert 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 Entwicklungsfähigkeit der bestehenden Lebensmittelbetriebe im Schlebuscher Zentrum aufgrund der bereits deutlich zu erwartenden Wettbewerbswirklungen jedoch beeinträchtigt werden kann.

Die höchsten relativen Umsatzumverteilungsquoten werden innerhalb des Nahversorgungszentrums Fettehenne selbst zu erwarten sein. Diese werden mit bis zu 18,9 % (bzw. rd. 0,6 – 0,7 Mio. €) angenommen. Die Wesentliche Betroffenheit ist trotz des abweichenden Systemhintergrundes gegenüber dem bestehenden EDEKA-Markt Breuer 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 dadurch 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. 0,6 – 0,7 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 12,7 %. Damit würde auch der ansässige LIDL-Markt, welcher wichtige Nahversorgungsfunktion für das dicht bebaute Wohnumfeld des Nahversorgungszentrums Steinbüchel übernimmt, ebenfalls bereits 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.

4.4 Prognose der Umsatzumverteilungen im Sortiment „Drogerie- und Parfümeriewaren“

Für die Prognose der möglichen Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsraum wird ein Drogeriefachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 750 m² und einer Gesamtumsatzleistung in Höhe von insgesamt rd. 4,9 Mio. € zugrunde gelegt (davon ca. 3,4 Mio. € im untersuchungsrelevanten Drogerie- und Parfümeriewarensegment). Darüber hinaus werden durch das feste Randsortiment des projektierten Lebensmitteldiscountmarktes weitere

relevante Umsätze in Höhe von rd. 0,2 – 0,3 Mio. € bei Drogerie- und Parfümeriewaren erwirtschaftet. Insgesamt wird der umverteilungswirksame Umsatz bei Drogerie- und Parfümeriewaren somit bei rd. 3,6 - 3,7 Mio. € liegen.

Die Ergebnisse der ökonometrischen Modellrechnung nach HUFF sind in nachfolgender Abb. 14 für einen Drogeriefachmarkt dokumentiert, dessen Flächenproduktivitäten im Bereich des derzeit leistungsstärksten Anbieters am Markt liegen.

Abb. 14: Auswirkungsanalyse für das Sortiment „Drogerie- und Parfümeriewaren“*

Standortbereich	Umsatz (aktuell)	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in % des aktuellen Umsatzes
NVZ Fettehenne	0,3	0,1	32,1
SBZ Schlebusch	6,0	1,1 – 1,2	19,2
NVZ Willy-Brandt-Ring	0,2	< 0,05	n. A.
sonst. Standorte Stadtteil Schlebsuch	0,4	0,1	23,1
NVZ Steinbüchel	0,3	< 0,1	28,6
sonst. Standorte Stadtteil Steinbüchel	0,6	0,2	32,0
NVZ Lützenkirchen	2,4	0,2 – 0,3	10,6
NVZ Alkenrath	0,5	< 0,1	11,8
Einzelhandelsagglomeration Stixchesstraße	4,0	0,8 – 0,9	21,5
sonst. Standorte im Untersuchungsraum	2,7	0,1 – 0,2	5,7
diffus (außerhalb Untersuchungsgebiet)		0,7 – 0,8	
SUMME		3,6 – 3,7**	

* Hauptsortiment Drogeriefachmarkt, Randsortiment Lebensmitteldiscounter
** Gesamtumsatz des projektierten Marktes im Kernsortiment Drogerie- und Parfümeriewaren
NVZ: Nahversorgungszentrum
SBZ: Stadtbezirkszentrum
n. A.: nicht Ausweisbar, Wert unterhalb einer rechnerisch plausiblen Nachweisgrenze
Quelle: cima (2018)

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, können regelmäßig Umverteilungsquoten von über 30 % gegenüber den betroffenen Teilflächen der Lebensmittelmärkte festgestellt werden. Dies ist insbesondere in solchen Standortlagen der Fall, an denen bislang kein Dro-

geriefachmarkt 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.

Die höchste absolute Betroffenheit kann wie bereits für das Lebensmittelsegment auch bei der Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren innerhalb des Stadtbezirkszentrums Schlebusch festgestellt werden. Die Höhe der möglichen Umsatzumverteilungen wird mit rd. 1,1 – 1,2 Mio. € bzw. 19,2 % gegenüber dem relevanten Bestandsumsatz bei Drogerie- und Parfümeriewaren angenommen. Mit Blick auf die derzeitige Angebotsstruktur ist davon auszugehen, dass der bestehende ROSSMANN Drogeriemarkt an der Bergischen Landstraße in zentraler Lage innerhalb des Zentrums als direkter Systemwettbewerber am stärksten von den ermittelten Wirkungen betroffen sein wird. Der bestehende Drogeriemarkt wurde im Jahr 2018 umfangreich modernisiert und erweitert. Aus der Höhe der möglichen Umsatzumverteilungswirkungen von knapp 20 % lässt sich trotz der angenommen Leistungsfähigkeit des betroffenen Anbieters bereits eine deutlich spürbare Erhöhung des Wettbewerbsdruckes ableiten. Mit Blick auf den Versorgungsauftrag des Stadtbezirkszentrums und dessen gegenüber dem Nahversorgungszentrum funktional übergeordnete Versorgungsbedeutung sind die prognostizierten Umverteilungseffekte in der dargestellten Größenordnung bereits als wesentliche Beeinträchtigung einzuschätzen.

Hohe Umsatzumverteilungsquoten sind ebenfalls gegenüber den räumlich nächstgelegenen Versorgungsstandorten im Stadtteil Steinbüchel (ALDI, EDEKA Theodor-Adorno-Straße und Nahversorgungszentrum Fettehenne) zu erwarten. Trotz der relativen Höhe der möglichen Umverteilungseffekte werden diese mit Blick auf die nur geringen absoluten Wettbewerbswirkungen, die zudem ausschließlich gegenüber kleineren Randsortimentsflächen der Lebensmittelmärkte wirksam werden, keine wesentlichen Beeinträchtigungen bestehender Anbieter hervorrufen.

Trotz der bereits größeren räumlichen Distanzen sind auch gegenüber dem Nahversorgungszentrum Lützenkirchen mit dem dort bestehenden Drogeriewarenangebot (v. a. durch ROSSMANN Drogeriefachmarkt) Umsatzumverteilungseffekte zwischen 0,2 und 0,3 Mio. € (bzw. 10,6 %) zu erwarten. Mit Blick auf die derzeitige räumliche Verteilung bestehender Drogeriefachmärkte innerhalb des Untersuchungsraumes ist davon auszugehen, dass ein Teil der im Einzugsgebiet des Planvorhabens lebenden Wohnbevölkerung gezielt die räumlich nächstgelegenen Drogeriefachmärkte aufsucht. Aus der Höhe der ermittelten Umsatzumverteilungsquoten ist auch gegenüber dem Nahversorgungszentrum Lützenkirchen eine Verschärfung der Wettbewerbssituation zu erwarten. Ein Umschlagen der ermittelten Wettbewerbswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen wird aufgrund der hohen Nachfrage insbesondere im Stadtteil Lützenkirchen selbst jedoch nicht angenommen.

Aufgrund der hohen Gesamtattraktivität des dezentralen Versorgungsstandortes an der Stixchesstraße im Stadtteil Manfort (mit u. a. REAL, LIDL, ROSSMANN) sowie dessen guter verkehrliche Erreichbarkeit auch für die Bewohner aus dem definierten Einzugsgebiet des Planvorhabens, wird auch dieser Standort deutlich von Umsatzumverlagerungseffekten be-

troffen sein. Die ermittelten Wettbewerbswirkungen in Höhe von 0,8 – 0,9 Mio. € werden sich im Wesentlichen auf den dortigen ROSSMANN-Drogeriemarkt sowie den umfassenden Randsortimentsflächen des REAL SB-Warenhauses verteilen. Hierbei wird es sich ebenfalls 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.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass infolge der Realisierung eines Lebensmitteldiscountmarktes und eines Drogeriefachmarktes zum Teil nennenswerte Umsatzumverteilungswirkungen zu Lasten bestehender Zentraler Versorgungsbereiche erwartet werden können. Die größte Betroffenheit ist hierbei gegenüber dem Stadtbezirkszentrum Schlebusch anzunehmen.

Wie bereits erläutert, basieren die bisherigen Berechnungen auf der Annahme, dass ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.150 m² und ein Drogeriefachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 750 m² angesiedelt werden soll. Da seitens des Vorhabenträger bislang keine konkreten Betreiber genannt werden konnten, wurde beiden Vorhaben im Sinne einer worst-case-Betrachtung eine Flächenproduktivität unterstellt, die der Leistung des jeweiligen Marktführers entspricht.

Im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen konnte festgestellt werden, dass aus dem Versorgungsgebiet des Nahversorgungszentrums Fettehenne mit Blick auf die aktuellen Umsatzleistungen in den untersuchungsrelevanten Warengruppen, nennenswerte Kaufkraftabflüsse im Bereich des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels bestehen. Als planerische Zielsetzung wurde dementsprechend für das Nahversorgungszentrum Fettehenne der Ausbau des Nahversorgungsangebotes und damit die stärkere Bindung bislang aus dessen Nahbereich abfließender Kaufkraft formuliert.

Die bisherigen Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung machen deutlich, dass innerhalb des Nahversorgungszentrums Fettehenne Potenziale zur Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes bestehen. Andererseits konnte festgestellt werden, dass die angestrebten Nutzungen in den dargestellten Größenordnungen und unter Berücksichtigung einer hohen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu nennenswerten Umverteilungswirkungen gegenüber Zentralen Versorgungsbereichen führen können.

Um eine unter absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten verträgliche Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Fettehenne erreichen zu können, wird eine Reduzierung des hier projektierten Gesamtvorhabens empfohlen. Dies kann in Form einer Verkaufsflächenreduzierung bzw. durch die Benennung konkreter Anbieter geschehen, die eine geringere Umsatzleistung aufweisen (Ziel: Reduzierung des umverteilungswirksamen Umsatzes).

Um der planerischen Zielsetzung der Stadt Leverkusen im Hinblick auf eine möglichst flächendeckende und ausgeglichene Nahversorgungsstruktur gerecht zu werden, werden im Folgenden die aus gutachterlicher Sicht verträglichen Umverteilungswirkungen gegenüber den betroffenen Standortlagen in den Hauptwarengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren dargestellt und erläutert.

Die Gutachter orientieren sich dabei an Umsatzumverteilungsquoten, die aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht gegenüber den betroffenen Standortlagen als verträglichen einzustufen sind.

4.5 Darstellung einer absatzwirtschaftlich und städtebaulich verträglichen Umsatzumverteilung im Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“

Abb. 15: Auswirkungsanalyse für das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“*

Standortbereich	Umsatz (aktuell) in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in % des aktuellen Umsatzes
NVZ Fettehenne	3,4	0,4	11,6%
SBZ Schlebusch	20,0	1,7	8,6%
NVZ Willy-Brandt-Ring	2,5	< 0,1	3,0%
sonst. Standorte Stadtteil Schlebsuch	3,1	0,1 – 0,2	5,5%
NVZ Steinbüchel	5,1	0,4	8,2%
sonst. Standorte Stadtteil Steinbüchel	11,4	1,0	8,9%
NVZ Lützenkirchen	4,0	0,1	2,7%
NVZ Alkenrath	2,5	0,1	4,4%
Einzelhandelsagglomeration Stixchesstraße	31,2	1,40	4,5%
sonst. Standorte im Untersuchungsraum	40,7	0,4	1,0%
diffus (außerhalb Untersuchungsgebiet)		0,6 – 0,7	
SUMME		6,5**	

* Hauptsortiment Lebensmitteldiscounter, Randsortiment Drogeriefachmarkt
** verträglicher Gesamtumsatz des projektierten Marktes im Lebensmittelsegment
NVZ: Nahversorgungszentrum
SBZ: Stadtbezirkszentrum
Quelle: cima (2018)

Aus gutachterlicher Sicht kann für den Vorhabenstandort im Nahversorgungszentrum Fettehenne ein Gesamtvorhaben mit einem untersuchungsrelevanten Gesamtumsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln in Höhe von rd. 6,5 Mio. € als verträgliche Größenordnung dargestellt werden. Im Gegensatz zur bisherigen Prüfung wird damit ein reduzierter Gesamtumsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln um ca. 3,0 – 3,1 Mio. € vorausgesetzt. Dieser

verringerte Gesamtumsatz führt zu einer deutlichen Reduzierung der Umsatzumverteilungseffekte.

Gegenüber den bestehenden Angebotsstrukturen innerhalb des Nahversorgungszentrums Fettehenne selbst wird weiterhin eine rechnerische Umsatzumverteilungsquote von 11,6 % erreicht. Infolge der Realisierung des Planvorhabens wird sich 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 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 deutlich unter 9 % einspielen können. 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 einer reduzierten Umsatzleistung innerhalb des Schlebuscher Stadtbezirkszentrum ebenfalls nicht zu erwarten.

Gleiches gilt mit Blick auf die möglichen Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den bestehenden Bestandsstrukturen innerhalb des Nahversorgungszentrums Lützenkirchen. Der dortige NETTO-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.

4.5.1 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 6,5 Mio. € als verträgliche Umsatzgröße angenommen werden kann. Von dem ermittelten Gesamtumsatz wird ein Anteil von rd. 90 % (ca. 5,9 Mio. €) als Umsatzleistung des projektierten Lebensmitteldiscounters im Lebensmittelsegment angenommen.[8]

Mit Blick auf die aktuell veröffentlichten Flächenproduktivitäten[9] der am Markt expandierenden Anbieter ist zu berücksichtigen, dass sich die diese in Abhängigkeit vom jeweiligen Betreiber deutlich voneinander unterscheiden und zwischen rd. 9.600 und ca. 5.300 € je m² Verkaufsfläche liegen. Unter Berücksichtigung der für den Vorhabenstandort in Frage

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

[9] EHI Retail Institute Köln

kommenden Lebensmittelanbieter ergeben sich rechnerisch verträgliche Flächenkonzepte zwischen rd. 800 m² Gesamtverkaufsfläche (davon ca. 620 m² bei Nahrungs- und Genussmittel) und 1.240 m² Gesamtverkaufsfläche (davon ca. 1.050 m² bei Nahrungs- und Genussmittel).

4.6 Darstellung einer absatzwirtschaftlich und städtebaulich verträglichen Umsatzumverteilung im Sortiment „Drogerie- und Parfümeriewaren“

Abb. 16: Auswirkungsanalyse für das Sortiment „Drogerie- und Parfümeriewaren“*

Standortbereich	Umsatz (aktuell)	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in % des aktuellen Umsatzes
NVZ Fettehenne	0,3	< 0,1	21,4
SBZ Schlebusch	6,0	0,6 – 0,7	10,7
NVZ Willy-Brandt-Ring	0,2	< 0,05	n. A.
sonst. Standorte Stadtteil Schlebsuch	0,4	< 0,1	18,5
NVZ Steinbüchel	0,3	< 0,05	n. A.
sonst. Standorte Stadtteil Steinbüchel	0,6	0,1	19,2
NVZ Lützenkirchen	2,4	0,2	7,6
NVZ Alkenrath	0,5	< 0,05	n. A.
Einzelhandelsagglomeration Stixchesstraße	4,0	0,5	13,1
sonst. Standorte im Untersuchungsraum	2,7	0,1 – 0,2	4,9
diffus (außerhalb Untersuchungsgebiet)		0,5 – 0,6	
SUMME		2,4**	

* Hauptsortiment Drogeriefachmarkt, Randsortiment Lebensmitteldiscounter
** Gesamtumsatz des projektierten Marktes im Kernsortiment Drogerie- und Parfümeriewaren
NVZ: Nahversorgungszentrum
SBZ: Stadtbezirkszentrum
n. A.: nicht Ausweisbar, Wert unterhalb einer rechnerisch plausiblen Nachweisgrenze
Quelle: cima (2018)

Aus gutachterlicher Sicht kann für den Vorhabenstandort im Nahversorgungszentrum Fettehenne ein Gesamtvorhaben mit einem untersuchungsrelevanten Gesamtumsatz bei Drogerie- und Parfümeriewaren in Höhe von rd. 2,4 Mio. € als städtebaulich und versorgungsstrukturell verträgliche und angemessene Größenordnung dargestellt werden.

Die höchsten Umverteilungseffekte werden weiterhin bei absoluter Betrachtung gegenüber dem Bestandsangebot innerhalb des Stadtbezirkszentrums 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.

Sonstige Zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Untersuchungsraumes werden insbesondere bzgl. der nur geringen absoluten Umverteilungseffekte nicht wesentlich infolge der Realisierung des Planvorhabens beeinträchtigt.

Bei einer insgesamt reduzierten Umsatzleistung des projektierten Drogeriefachmarktes um rd. 1,3 – 1,4 Mio. € im Kernsortiment Drogerie- und Parfümeriewaren wirkt sich dies zudem deutlich auf die wettbewerblichen Effekte gegenüber den Randsortimentsflächen der bestehenden Lebensmittelanbieter aus. So kann die absolute Höhe der Umverteilungen u. a. innerhalb des Nahversorgungszentrums Fettehenne auf deutlich unter 0,1 Mio. gesenkt werden. Trotz der relativen Höhe einzelner Umverteilungsquoten wird davon ausgegangen, dass die überwiegend sehr geringen absoluten Umverteilungseffekte auf gesamtbetrieblicher Ebene kompensiert werden können.

4.6.1 Ableitung eines verträglichen Flächenkonzeptes für Drogerie- und Parfümeriewaren

Auf Grundlage der zuvor dargestellten verträglichen Umsatzgröße in der Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren werden im Folgenden die für den Standort Berliner Straße in Frage kommenden Anbieter vorgestellt.

Für den Vorhabenstandort an der Berliner Straße im Nahversorgungszentrum Fettehenne wird in der Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren eine untersuchungsrelevante Gesamtumsatzleistung in Höhe von 2,4 Mio. € als verträgliche Umsatzgröße angenommen. Abzgl. der über das feste Randsortiment eines Lebensmitteldiscountmarktes erwirtschafteten Umsätze bei Drogeriewaren in Höhe von rd. 0,2 – 0,3 Mio. € ergibt sich ein relevantes Umsatzpotenzial im Kernsortiment des projektierten Drogeriefachmarktes von ca. 2,1 – 2,2 Mio. €.

Hinsichtlich der für den Standort Berliner Straße innerhalb des Nahversorgungszentrums Fettehenne in Frage kommenden Anbieter ist zunächst darauf hinzuweisen, dass sich auch in dieser Branche die Flächenproduktivitäten in Abhängigkeit vom jeweiligen Betreiber unterscheiden und auf Grundlage der verfügbaren Veröffentlichungen zwischen rd. 5.500,- € je m² Verkaufsfläche und 6.500,- € je m² Verkaufsfläche liegen.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass sich der Verkaufsflächenanteil des Kernsortimentes Drogerie- und Parfümeriewaren an der Gesamtverkaufsfläche ebenfalls in Abhängigkeit vom Betreiber zwischen rd. 55 % und 70 % liegen kann.

Entsprechend der Leistungsfähigkeit der in Frage kommenden Betreiber sowie der ermittelten Umsatzleistungen am Vorhabenstandort ist eine verträgliche Gesamtverkaufsfläche für den projektierten Drogeriemarkt zwischen 470 m² und 670 m² darstellbar.

5 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.

5.1 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.

Abb. 17: Teilausschnitt Regionalplan

Quelle: Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln

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

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).*

***Ausnahmsweise** 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 Versorgungsbereich („Nahversorgungszentrum Fettehenne"). Die Zielsetzung 6.5-2 des LEP NRW werden 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 im Falle der Realisierung des Gesamtvorhabens in der bislang geplanten Dimensionierung in Abhängigkeit der möglichen Betreiber wesentliche Auswirkungen auf die Funktions- oder Entwicklungsmöglichkeiten Zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum nicht ausgeschlossen werden.

Dementsprechend wurde im Rahmen des vorliegenden Gutachtens eine Reduzierung der vorgesehenen Gesamtverkaufsflächen bzw. die Wahl eines Anbieters mit einer entsprechenden Umsatzleistung empfohlen.

Im Falle einer Berücksichtigung der in den Kapiteln 4.5 und 4.6 dargestellten verträglichen Flächenkonzepten ist die Vereinbarkeit des Vorhabens mit Zielsetzung 6.5-3 des LEP NRW ist gegeben.

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 nicht um die Überplanung eines vorhandenen Standortes mit großflächigen Einzelhandelsnutzungen, sondern um die Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes und die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes auf einer bislang überwiegend nicht bzw. lediglich auf einer kleinen Teilfläche im Norden des Grundstückes (nicht großflächige) durch Einzelhandel belegten Fläche 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. Es handelt sich dabei somit nicht um die Entstehung oder Verfestigung einer Einzelhandelsagglomeration außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment. 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 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 die vorhabenbezogene Bebauungspläne anzuwenden sind.

5.2 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. Es konnte festgestellt werden, dass infolge der Realisierung des Planvorhabens in der geplanten Größenordnung und unter Berücksichtigung einer hohen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, wesentlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum nicht ausgeschlossen werden können. Dementsprechend erfolgte die Empfehlung einer Reduzierung des zu erwartenden Gesamtumsatzes des Planvorhabens durch eine verringerte Verkaufsflächendimensionierung bzw. durch die Besetzung der verfügbaren Flächen durch Anbieter mit einer entsprechend maximalen Umsatzleistung.

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der vorliegenden Untersuchung dargestellten reduzierten Verkaufsflächenkonzepte ist festzuhalten, dass es sich bei dem Planvorhaben in um ein stadt- und regionalverträgliches Vorhaben handeln wird.

Abschließend wird die Sicherung und der Ausbau der Nahversorgung innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Fettehenne aus gutachterlicher Sicht in einer verträglichen, und dem Versorgungsauftrag des Nahversorgungszentrums entsprechenden Dimensionierung begrüßt.

CIMA Beratung + Management GmbH

Köln, den 12. Juli 2018